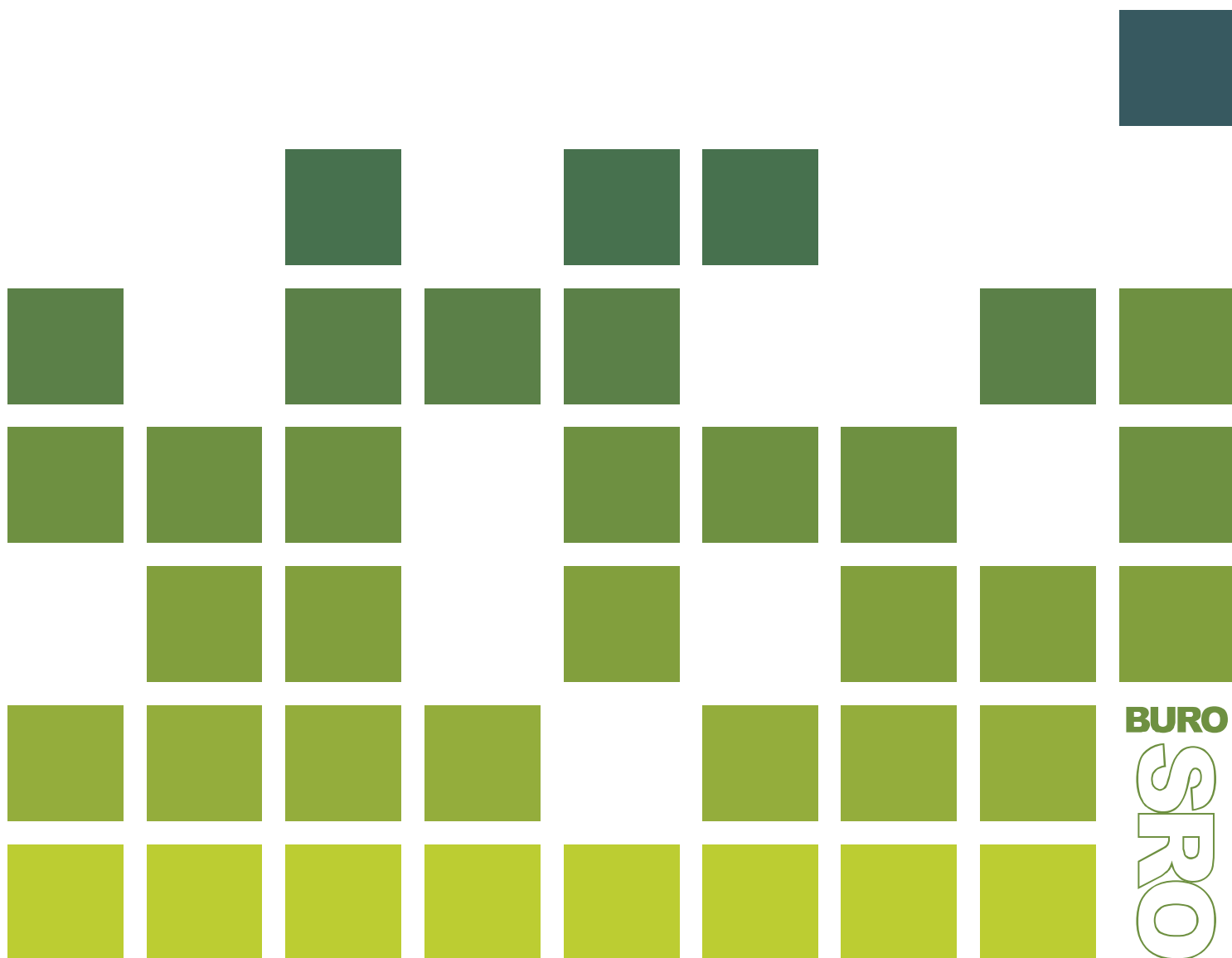


Bestemmingsplan

De Bongerd, Hattem

Gemeente Hattem



COLOFON

Gegevens over het plan:

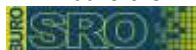
Plannaam: De Bongerd, Hattem
Identificatienummer: NL.IMRO.0244.bpDeBongerd-0002
Status: Concept
Datum: Juni 2022
Projectnummer Buro SRO: 68.10.06

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Aannemingsbedrijf Draisma BV
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. A. van Gemmert

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	Duurzame stedenbouw	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
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	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	32
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	32
6.4	Verslag zienswijzen	33
Bijlagen bij de toelichting	35	
Bijlage 1	Bodemonderzoek	37
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 3	Geohydrologisch onderzoek en watertoets	41
Bijlage 4	Quickscan Wet natuurbescherming	43
Bijlage 5	Nader ecologisch onderzoek	45
Bijlage 6	Voortoets stikstofdepositie	47
Bijlage 7	Parkeerbalans	49
Bijlage 8	Berekening Molenbiotoop	51
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek	53
Bijlage 10	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Wonen - Woongebouw	64
Artikel 4	Waarde - Archeologie	64
Hoofdstuk 3	Algemene regels	68
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 7	Algemene bouwregels	68
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	68
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 10	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 11	Overgangsrecht	72
Artikel 12	Slotregel	72

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Initiatiefnemer Stichting Habion is eigenaar van de woonzorglocatie De Bongerd in Hattem. Op de locatie bevindt zich een drietal gebouwen: het zorggebouw De Bongerd (Bongerd I), de aanleunwoningen Van Galenstraat (Bongerd II) en het woongebouw De Bongerdveste. Alle gebouwen worden sinds jaren gehuurd door zorginstelling (IJsselheem, vh Stichting Hanzeheerd). Herontwikkeling is noodzakelijk omdat met name het zorggebouw sterk verouderd is en niet meer voldoet aan de eisen.

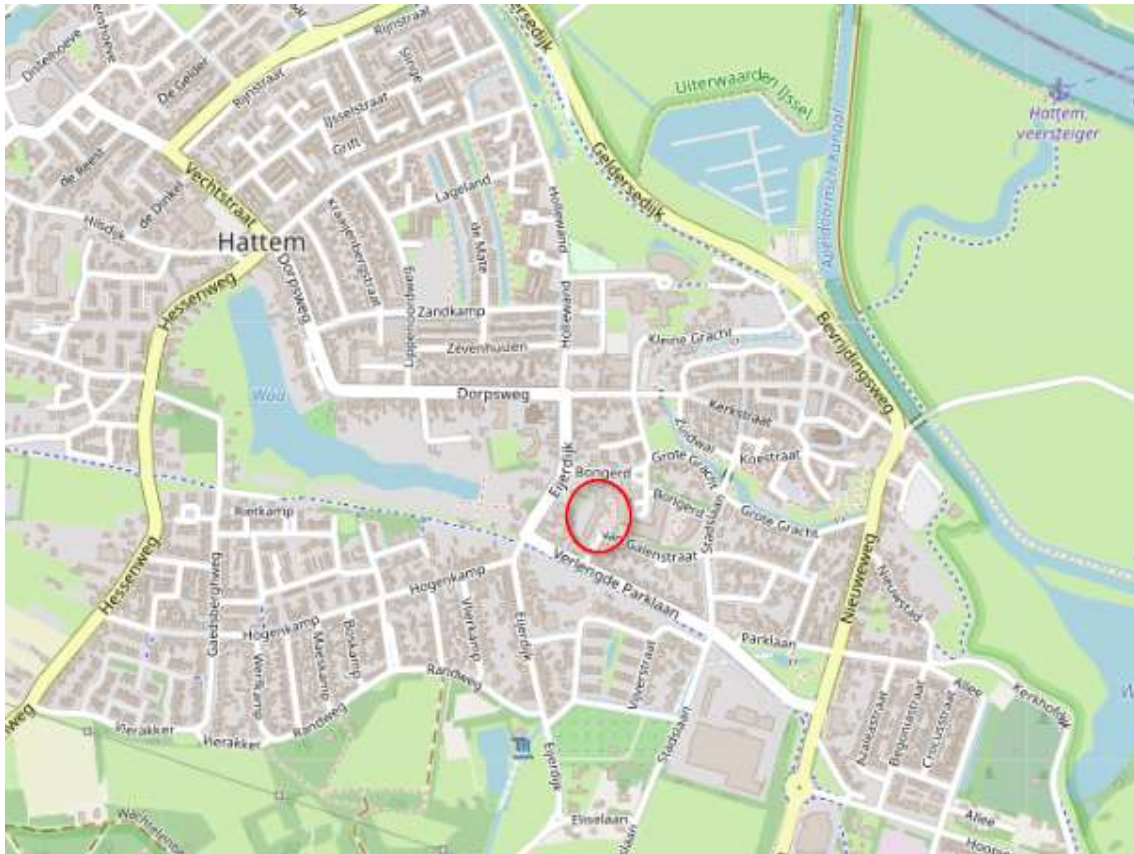
Een toekomstbestendige transformatie van het bestaande pand door middel van renovatie bleek op basis van een quickscan op technisch en financieel gebied alsmede marktonderzoek niet haalbaar. In overleg met de zorginstelling en in het kader van het scheiden van wonen en zorg is gekozen voor herontwikkeling door middel van nieuwbouw die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige ouderen, te weten: een veilige woonomgeving, een eigen woning waarin op elk moment elke vorm van (zware) zorg kan worden geboden, beschikbaarheid van zorg, met voorzieningen en gelegenheid tot ontmoeten. De nieuwbouw, die gefaseerd wordt gerealiseerd, voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod voor ouderen in drie nieuwe gebouwen met in totaal 129 woningen, passend binnen de woonvisie van de gemeente Hattem en de grote vraag naar goede appartementen, ook in de vrije sector. Continuïteit van de zorg is voor de doelgroep van groot belang. De bestaande bebouwing wordt daarom in twee fases gesloopt waardoor de bewoners (gemiddeld 75 jaar en ouder en met een zorgvraag), gedeeltelijk maar één maal hoeven te verhuizen.

De voorgaande 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).

Het plan voorziet in het mogelijk maken van 129 woningen. Daarmee valt het onder de werksfeer van de Crisis- en herstelwet op grond van het bepaalde in bijlage I onder 3.1. van de Crisis- en herstelwet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bongerd, ten zuidwesten van het historisch 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 globaal begrensd door de Eijerdijk, Bongerd, Van Galenstraat en de bebouwing aan de oostzijde van zorg- en wooncentrum De Bongerd. De planlocatie ligt direct ten zuidwesten van het centrum van Hattem en maakt deel uit van een schil rond het centrum met een gemengd karakter. Verder naar het zuidwesten liggen voornamelijk woonwijken. Het plangebied en de directe omgeving 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. Rondom het plangebied liggen verschillende stedelijke functies, zoals (zorg)woningen, een kerk, brandweerkazerne en sportzaal. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Op de locatie van Habion is in de huidige situatie een deel van zorg- en wooncentrum 'De Bongerd' van zorgorganisatie IJsselheem (van het Hanzeheerd) gevestigd. Het gebouw direct ten oosten van het plangebied maakt ook deel uit van Habion.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer Habion is voornemens om de woonzorglocatie van het verouderde verpleeg- en verzorgingshuis te herontwikkelen tot één van de twee toekomstgerichte woonzorgzones in Hattem. De bestaande bebouwing in het plangebied, bestaande uit 96 wooneenheden, wordt daartoe gefaseerd gesloopt. Eerst zullen de 18 woningen aan de Van Galenstraat en de aansluiting met De Bongerd worden gesloopt waarmee de realisatie van circa 63 woningen in het zuidelijke gebouw (blok A) mogelijk wordt gemaakt. Op deze wijze blijft de zorgcapaciteit op locatie ook gedurende de herontwikkeling grotendeels behouden. Het gebouw bestaat deels uit drie en deels uit vier bouwlagen. Na realisatie van gebouw A verhuizen de bewoners van het hoofdgebouw in zijn geheel naar het nieuwe gebouw. Vervolgens wordt het resterende gedeelte van het oude gebouw gesloopt en wordt gestart met realisatie van het oostelijk gelegen gebouw (blok B). Voor de realisatie van het westelijk gelegen gebouw (blok C) zal een optimum in planning worden gezocht in combinatie met de realisatie van blok A. In gebouw B worden 30 sociale huurwoningen en 11 vrije sectorwoningen gerealiseerd. Dit gebouw bestaat geheel uit drie lagen. Gebouw C bestaat uit drie en vier bouwlagen en hierin worden 25 huurwoningen in de vrije sector gerealiseerd. Met het plan worden in totaal 129 nieuwe woningen in verschillende segmenten gerealiseerd, verdeeld over drie gebouwen. Het betreft allemaal volwaardige woningen voor mensen op leeftijd of met een (potentiële) zorg of hulpvraag. Hiermee wil Habion een aanbod realiseren voor een vraag die in de woningmarkt van Hattem steeds urgenter wordt. De sociale huurwoningen zijn voor een groot deel bestemd voor van cliënten van IJsselheem. In het plangebied worden naast extra sociale woningen ook woningen in de vrije sector huur gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag en is tevens een middel om de doorstroming in Hattem te bevorderen. Het zijn zelfstandige woningen, bestemd voor bewoners die er bewust voor kiezen om naar een omgeving te verhuizen die volledig drempelvrij is ingericht en in de directe nabijheid van zorg en hulp. Hierdoor kunnen bewoners van deze woningen ook nog tot een relatief zwaar zorgniveau zelfstandig blijven wonen.

Stedenbouwkundig biedt de ontwikkeling de kans het gebied te openen en toe- en doorgankelijk te maken voor de buurt. De nieuwe situatie wordt daarmee ook deel van de gemeenschap en voegt qua openbare ruimte en openheid extra kwaliteit toe aan de directe omgeving. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie (bron: KAW in opdracht van Draisma voor Habion)

2.3 Duurzame stedenbouw

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. 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 nieuwbouw dan achteraf bij bestaande bouw. 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 01-07-2018 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 woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen met betrekking tot energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie separaat en duurzaam verwerkt. Dit kan door middel van grindkoffers, kratten, een greppel of wadi's. In het plangebied is voldoende ruimte om hemelwater op eigen terrein te bergen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI 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.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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 01 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.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend plan is sprake van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. De bestaande verouderde bebouwing van het woonzorgcentrum wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen woningen, waar deels ook zorg geleverd kan worden. 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 blijkt uit een woningmarktonderzoek van de gemeente Hattem 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 nieuwbouwpoging 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.

Met voorliggend plan wordt op het voorgaande ingespeeld door het realiseren van appartementen waar voor een deel ook zorg geleverd kan worden.

Locatie

Met voorliggend plan is sprake van sloop en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. De bestaande verouderde bebouwing van het woonzorgcentrum wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats komen (zorg)woningen. 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. In december 2021 is het meest recente actualisatieplan vastgesteld. 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

In de Omgevingsverordening zijn enkele artikelen opgenomen die van belang zijn in het kader van voorliggende ontwikkeling:

Artikel 2.1 (regionale woonagenda)

1. *Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.*
2. *Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.*
3. *Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:*
 - a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.*

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. *Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.*
2. *Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;*
 - b. *de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;*
 - c. *er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en*
 - d. *Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.*

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van drie woongebouwen, waar deels zorg geleverd kan worden, 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. In de structuurvisie wordt tevens de ontwikkeling van woonzorgzones benoemd. In de regio zijn te weinig verpleeghuisplekken.



Kaart inbreidingsgebied Hattem

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van 129 (zorg)woningen. De locatie ligt binnen het inbreidingsgebied dat als zodanig is aangewezen door de gemeente Hattem. Het plangebied is blauw omcirkeld op de bovenstaand kaart waarop het inbreidingsgebied is aangegeven. 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 nieuwbouwpogaven 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 initiatief worden 129 woningen gerealiseerd. Het betreffen allen volwaardige woningen voor mensen op leeftijd of met een (potentiële) zorg of hulpvraag. Met het plan wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor senioren en andere doelgroepen met een ondersteuningsbehoefte. Het initiatief past hiermee binnen het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Hattem.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Hattem", vastgesteld op 10 juni 2013. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen - Woonzorgcentrum'. Een deel van het plangebied heeft een bouwvlak. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft reeds een woonbestemming met een bouwvlak. Het realiseren van de 129 woningen uit voorliggend plan past echter niet binnen het huidige bouwvlak en de geldende maatvoeringen en is daarmee 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 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat de (boven-)grond licht is verontreinigd met kwik, lood, PCB en/of PAK. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd. De lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de resten puin /sporen kolengruis, die plaatselijk in de grond aangetroffen zijn. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Er zijn aanwijzingen (het aantreffen van puin) gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, waardoor een verkennend onderzoek asbest in bodem wordt geadviseerd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Het initiatief is in het kader van het bestemmingsplan 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 PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

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 betekende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende 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 m³) 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 715030 (aan de A50 ten westen van het 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 2020 (µg/m ³)	19.3 µg/m ³	16.3 µg/m ³	9.5 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	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.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (slopen 96 woningen en toevoegen 129 woningen) 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) en het Besluit Geluidhinder. 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 (woonwagendplaatsen 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

Voorliggend 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 wegverkeerslawaaï. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Verlengde Parklaan en Dorpsweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Eijerdijk, Grote Gracht, Hogenkamp, Stadslaan, Van Galenstraat, Bongerd en Zuidwal) in het onderzoek betrokken.

Geconcludeerd wordt dat alleen ten gevolge van wegverkeer op de Eijerdijk een overschrijding optreedt van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, namelijk 50 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor de Eijerdijk is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen blijkt niet doelmatig of stuit op bezwaren van financiële en/of stedenbouwkundige aard. Vanwege de Eijerdijk dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd. Deze procedure zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

Voor de appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

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 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 plangebied ligt in een gemengd gebied met verschillende stedelijke functies, zoals wonen, woonzorg, maatschappelijk en sport. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Ten zuidwesten van het plangebied is een sportzaal gevestigd aan de Eijerdijk 25. De VNG geeft hiervoor een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Wanneer deze richtafstand met één stap wordt verkleind, geldt een richtafstand van 10 meter. De sportzaal ligt op circa 20 meter afstand van het plangebied. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Ten zuiden van het plangebied is een brandweerkazerne gevestigd aan de Verlengde Parklaan 36. De VNG geeft hiervoor een richtafstand van 50 meter. Wanneer deze richtafstand met één stap wordt verkleind, geldt een richtafstand van 30 meter. De brandweerkazerne ligt op circa 15 meter afstand van het plangebied, waardoor niet voor alle woningen in het zuidelijk deel van het plangebied aan de richtafstand

kan worden voldaan. Van de richtafstand van 30 meter kan echter gemotiveerd worden afgeweken aangezien er in de huidige situatie al (zorg)woningen aanwezig zijn in dit deel van het plangebied. In het kader van milieuzonering verandert de situatie met voorliggend plan daarom niet. Tevens past een maatschappelijke functie zoals een brandweerkazerne in een woonomgeving.

Overige bedrijven en functies liggen op een veel grotere afstand van het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woningen uit voorliggend plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

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.

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 129 (zorg)woningen. Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 10). De belangrijkste conclusie van de notitie is dat als gevolg van voorliggende ontwikkeling geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed op het milieu in de omgeving. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage is niet nodig: het plan is niet m.e.r.-plichtig.

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 (drietrapstrategieën) 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 geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 3. Hieruit blijkt dat er in het plangebied geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen liggen. Het verhard oppervlak bedraagt in de toekomstige situatie circa 4.100 m². Conform het beleid van waterschap Vallei en Veluwe en de gemeente Hattem is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 246 m³ (4.100 m² x 0,06 m). Het vuilwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hemelwater wordt in de toekomstige situatie separaat verwerkt. Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal bergingsvoorzieningen, zoals grindkoffers, kratten, een greppel of wadi's.

Uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien. Daarom wordt het plan uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

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 01-01-2017 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 4. 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 500 meter afstand ten oosten van het plangebied. Door de omvang van de ontwikkeling (slopen 96 woningen en nieuwbouw 129 woningen, 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 6). Hieruit blijkt dat het projecteffect op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' maximaal 0,01 mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor wordt een vergelijking gemaakt met een referentiesituatie. Uit de verschilberekening volgt een verschil in projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar. Aangezien er geen verschil in projecteffect is tussen de referentie- en toekomstige situatie wordt de gebruiksfase niet vergunningsplichtig geacht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

Om de gevolgen voor soortenbescherming te bepalen is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing met nader onderzoek dient te worden vastgesteld of de bebouwing een relevantie functie heeft voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen nestlocaties van gierzwaluwen zijn aangetroffen. Er is één nestlocatie van de huismus aangetroffen en enkele verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, waarvoor in het kader van de beoogde sloop van bebouwing een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is en mitigerende maatregelen nodig zijn. Het onderzoeksbureau verwacht dat, indien aan de voorwaarden wordt voldaan, gezien de soorten en functies de beoogde ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen. 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. Onderhavig plan betreft de sloop van 96 (zorg)woningen en de nieuwbouw van 129 (zorg)woningen. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor toe. In de toekomstige situatie genereert het plan circa 597 verkeersbewegingen per weekdag (zie berekening in bijlage 2). Ten opzichte van de huidige situatie is dit een toename van circa 246 verkeersbewegingen. Mede door de situering van de parkeerplaatsen in het plangebied worden de verkeersbewegingen verdeeld over de verschillende wegen in de omgeving. Deze eerdergenoemde wegen en de omliggende wegen (Eijerdijk, Dorpsweg en Verlengde Parklaan) en kruispunten hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen en op een veilige wijze af te wikkelen.

Wat betreft parkeren is een onderzoek uitgevoerd om in beeld te brengen of het aantal geprojecteerde parkeerplaatsen in het plangebied en de mogelijke restcapaciteit in de omgeving voldoende zijn om de toename van de vraag op te vangen. Het volledige rapport is toegevoegd als bijlage 7. Hierin is aangesloten bij de Nota Parkeernormen van de gemeente Hattem en de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren). Een berekening van de toekomstige parkeervraag min de bestaande parkeervraag leert dat de vraag met maximaal 82 parkeerplaatsen toeneemt. Conform het gemeentelijk beleid moeten in ieder geval deze 82 parkeerplaatsen plus de bestaande bezetting van 34 parkeerplaatsen (drukste moment, werkdagavond) gefaciliteerd worden binnen het plangebied. In totaal dus 116 parkeerplaatsen. Met voorliggend plan worden 83 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd en 19 bestaande parkeerplaatsen behouden. Een totale capaciteit van 102 parkeerplaatsen. Dit betekent een tekort van 14 parkeerplaatsen op het drukste moment, de werkdagavond. In de nachtperiode is het tekort 3 parkeerplaatsen. Op alle andere momenten is er sprake van een overschot aan parkeerplaatsen. Het tekort van 14 parkeerplaatsen kan mogelijk nog extra worden gerealiseerd binnen het plangebied maar het is van het oogpunt van een optimaal gebruik van de ruimte ook zinvol om de restcapaciteit in de directe (openbare) omgeving te benutten. Uit de parkeertellingen blijkt dat er in de directe omgeving, binnen 100 meter, nog voldoende restcapaciteit is om het tekort van 14 parkeerplaatsen op te vangen (zie bijlage 7). Rekening houdende met de openbare restcapaciteit in de directe omgeving, is het overschot op het drukste moment (de werkdagavond) nog 14 parkeerplaatsen.

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 180 meter afstand ten noorden van de dichtstbijgelegen hoek van het plangebied ligt de molen "De Fortuin". Om de windvang van de molen te waarborgen, is er regelgeving van kracht die de hoogtes bepaalt 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: $H_x = (x/n + c * z) + (H_m - H_b)$

H_x 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 gevluht + 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.

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen berekening (bijlage 8) is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogtes van onderhavig initiatief: blok A 11,46 m, blok B 10,71 m, blok C 11,91 m. Op basis van het voorliggend plan wordt voor een deel van blok A en een deel van blok C deze maximale bouwhoogte overschreden. In dit bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van de maximale bouwhoogtes mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen. Hierover vindt overleg plaats met de beheerder van de molen.

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. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 9. Hierin wordt geconcludeerd dat het archeologisch relevante niveau binnen het plangebied wordt verwacht op 1,6 (westelijke bouwblok) of 1,3 (overige bouwblokken) m +NAP. Over het algemeen wordt een bufferzone gehanteerd van 30 cm boven het archeologische relevante niveau, waardoor ter plaatse van het westelijke bouwblok geen graafwerkzaamheden dieper dan 1,9 m +NAP en ter plaatse van de overige bouwblokken geen graafwerkzaamheden dieper dan 1,6 m +NAP hoeven plaats te vinden. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan kan worden, wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt dan uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' overgenomen.

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 ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

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 gezien 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:

- 'Wonen - Woongebouw'; ten behoeve van de drie woongebouwen met gestapelde woningen. Binnen de bouwvlakken zijn de maximaal toegestane bouwhoogtes opgenomen. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikt aan het wonen ook gemeenschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals een ruimte waar de bewoners koffie kunnen drinken of kunnen lunchen.
- De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

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:

$$H_x = (x/n + c * z) + (H_m - H_b)$$

H_x 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 (helpt van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling begripsbepalingen)

H_m de hoogte van het maaiveld van de molen boven NAP

H_b 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.

In de als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen rekensheet (bijlage 8) is aangegeven wat de hoogte van de molen betekent voor de maximale bouwhoogtes binnen voorliggend plan. In de regels van dit plan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze maximale bouwhoogtes mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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 omgevingsdialog hebben er participatiebijeenkomsten plaatsgevonden met omwonenden.

Op 13, 14 en 22 mei 2019 zijn er inspiratiesessies georganiseerd door Habion samen met zorgaanbieder Hanzeheerd. Dit betrof middag- en avondsessies in de Bongerd met in totaal zo'n 250 personen, waaronder omwonenden, belanghebbenden en Hattemers. Uit deze inspiratiesessies zijn de volgende aspecten als belangrijk naar voren gekomen: ontmoeten, een eigen woning, samen kunnen blijven wonen als één partner zorg nodig heeft, meer variatie in woninggrootte (2- 3 kamerwoningen), ertoe blijven doen, in Hattem kunnen blijven, niet meer verhuizen. Deze wensen zijn meegenomen in de planuitwerking door de architect en in werkateliersessies verbeeld met belangstellenden. De buurt en belanghebbenden zijn op de hoogte gehouden tijdens de sessies op de terugkomdag op 27 juni 2019 en via drie nieuwsbrieven in 2019.

De opgehaalde wensen zijn uitgewerkt in een schetsontwerp. De presentatie van het schetsontwerp heeft vanwege de geldende coronamaatregelen online plaatsgevonden en via RTV Hattem op 23 maart 2021. Na verwerking van diverse aanpassingen werd op 23 september 2021 een gewijzigd schetsontwerp aan de buurt gepresenteerd. Naar aanleiding van de toelichting aan de buurt op 23 september 2021 heeft er aanvullend overleg plaatsgevonden, zoals meerdere individuele participatiegesprekken met bewoners in oktober en november 2021. Naar aanleiding van de gesprekken met de bewoners zijn de verschillende belangen en pijnpunten in kaart gebracht en aanpassingen voorgesteld, die ook in het bestuurlijk overleg van 9 november 2021 tussen de gemeente, Draisma, Habion en IJsselheem zijn besproken. Vervolgens zijn de omwonenden waarmee de individuele gesprekken zijn gevoerd wederom in een persoonlijk gesprek op 16 december 2021 geïnformeerd over de aanpassingen n.a.v. hun opmerkingen. Tot slot zijn in het BOT overleg op 20 december 2021 de raadsleden meegenomen in het gehele ontwikkelproces vanaf het initiatief tot dat moment.

Begin januari 2022 heeft op verzoek van wethouders een bestuurlijk overleg plaatsgevonden waarin is besproken hoe tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden. In februari 2022 heeft een gezamenlijke oplossingsgerichte tekensessie met de gemeente, architect, Draisma en Habion plaatsgevonden. Op 8 maart 2022 vond de laatste terugkoppeling aan (een gedeelte van) de buurtbewoners plaats met een schetssessie waarin is laten zien hoe en in welke mate aan bedenkingen, suggesties en alternatieven invulling kon worden gegeven.

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 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek en watertoets

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

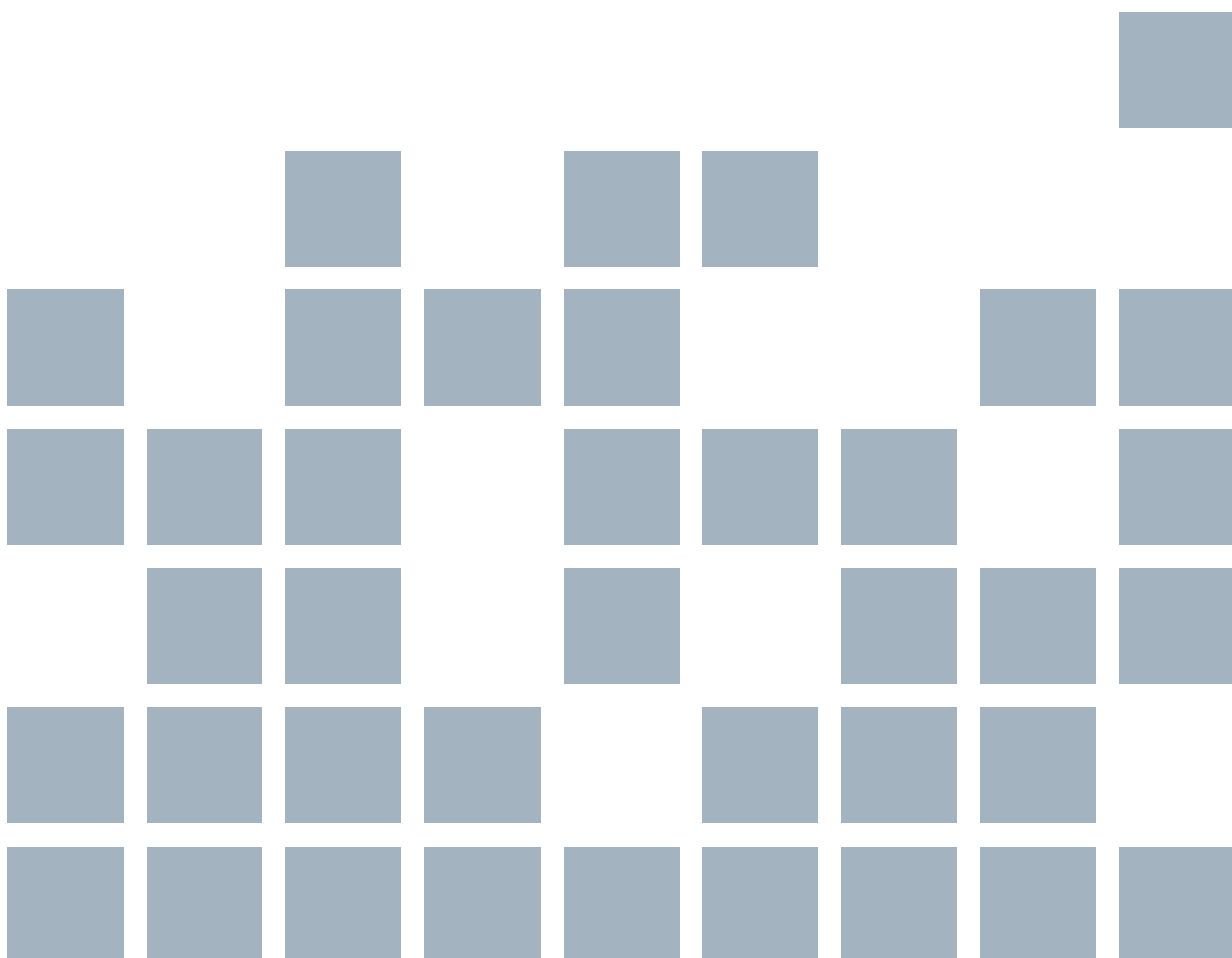
Bijlage 7 Parkeerbalans

Bijlage 8 Berekening Molenbiotoop

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan De Bongerd, Hattem met identificatienummer NL.IMRO.0244.bpDeBongerd-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 bedrijfsploeroppervlak:

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 legale 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 horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 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;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 luifel:

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

1.40 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;

1.41 meetverschil:

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

1.42 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;

1.43 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;

1.44 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;

1.45 overkapping:

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

1.46 peil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.47 perceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.48 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.49 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 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);

1.54 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;

1.55 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;

1.56 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 Wonen - Woongebouw

3.1 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 niet meer dan 129 mag zijn;
met daaraan ondergeschikt:
- b. gemeenschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
- c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Hoofdgebouwen mogen:
 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 hoofdgebouwen gebouwd worden en gelegen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak';
 2. een bouwhoogte hebben die niet groter is dan 4 m;

3.2.2 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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.

4.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 4.2.1 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.

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

4.3.1 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 groundbewerkingen;
- 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.

4.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.3.1 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.

4.3.3 Toetsingscriteria

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

4.3.4 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.

4.3.5 Beoordelingscriteria

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

4.3.6 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 4.3.4 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

6.1.1 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat voor het bouwen 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 gevluht)

Deze regel geldt niet voor bestaande bouwwerken.

6.1.2 *Afwijken van de bouwregels*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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 8 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 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.

9.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 9.1 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 10 Overige regels

10.1 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan De Bongerd, Hattem
van de gemeente Hattem.**



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement