

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN 'T VEEN-NOORD HATTEM

**Reactienota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan,
ontwerp-
stedenbouwkundig plan
en ontwerp-
beeldkwaliteitsplan “t
Veen-Noord Hattem”,
gemeente Hattem.**

**GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN**

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN, ONTWERP-STEDENBOUWKUNDIG
PLAN EN ONTWERP-BEELDKWALITEITSPLAN 'T VEEN-NOORD
HATTEM**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	4
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	5
4. OVERZICHT STAAT VAN WIJZIGINGEN	9

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen is de binnengekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan, ontwerp-stedenbouwkundig plan en ontwerp-beeldkwaliteitsplan 't Veen-Noord Hattem' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven. Een samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden aangepast.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een schriftelijke zienswijze heeft één reclamant gebruik gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken voor een ieder digitaal ter inzage gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en in het Veluws Nieuws.

Gedurende de termijn is één zienswijze ontvangen. Deze is, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet uw raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

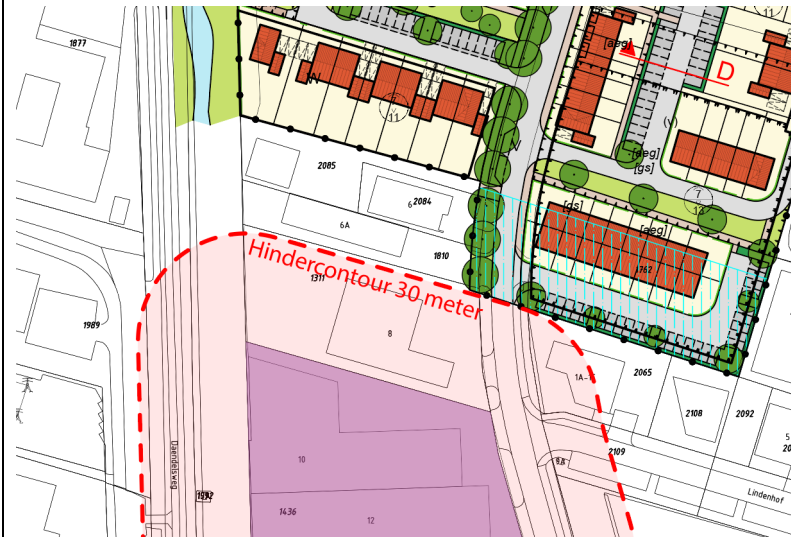
Bij de beantwoording van de zienswijze is de inhoud van de zienswijze beknopt verwoord, zoals deze door reclamant is aangebracht. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 1			
#	Zienswijze	Beantwoording	Conclusie
1.1	Volgens reclamant dient rekening gehouden te worden met een relevante geluidcontour van 100 meter, te rekenen vanaf de uiterste grens van het terrein van Aannemersbedrijf Nagelhout. Volgens reclamant valt deze contour ruimschoots binnen het plangebied en is woningbouw daarmee niet aan de orde. Tevens wordt gesteld dat in het akoestisch onderzoek industrielawaai aandacht nodig is voor het aannemersbedrijf, zowel door het geproduceerde geluid van het bedrijf als het geluid door aankomend en vertrekkend auto- en vrachtverkeer.	De gronden van aannemersbedrijf Nagelhout zijn bestemd als 'Werkgebied', volgens het bestemmingsplan 'Het Veen 1982'. Deze bestemming is nog altijd van kracht op basis van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Bedrijventerrein Het Veen'. Uit de regels van het bestemmingsplan uit 1982 volgen geen maximale bedrijfs categorieën. De enige beperking voor de toegestane typen bedrijven volgt uit lid 7 van artikel 2.10 (Werkgebied). Hier is geregeld dat er geen bedrijven of inrichtingen zijn toegelaten die vanwege hun productieproces of vanwege hun constructie, inrichting en/of gebruik van bouw- en andere werken, gevaar, schade of hinder kunnen toebrengen aan het woonklimaat. Door deze regeling ontstaat er geen toepasbare categorisering van de planologische mogelijkheden van de bedrijven in dit gebied. Daarom is voor de bedrijven die zijn gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Het Veen 1982' de <i>feitelijke</i> situatie beoordeeld. Het aannemersbedrijf Nagelhout kan volgens de VNG-publicatie worden aangewezen als 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²'. Dit wordt ook bevestigd door de reclamant. In de zienswijze is aangegeven dat het een aannemersbedrijf met een oppervlakte van circa 3.500 m² betreft. Voor een dergelijke functie geldt op basis van de VNG-publicatie een maximale richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk (voor het aspect 'geluid'), gemeten vanaf de inrichtingsgrens tot de dichtstbijzijnde woning. De gemeente bevindt zich echter op het standpunt dat sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Daarvan is in onderhavig geval sprake. Met voorliggend bestemmingsplan wordt namelijk invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om het monofunctionele bedrijventerrein 't Veen' (in fases) te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Deze ambitie is neergelegd in het	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

‘Ontwikkelingsperspectief ‘t Veen’.

De voorgenomen ontwikkeling is een eerste stap in de transformatie van het gebied, met als onvermijdelijk gevolg dat het voorliggende plangebied in het zuiden en oosten omsloten wordt door bedrijven, waaronder ook aannemersbedrijf Nagelhout. Ten westen van het plangebied bevinden zich daarnaast diverse (maatschappelijke) voorzieningen. De situering van het plangebied in een gemengd gebied maakt dat de richtafstanden van de verschillende milieuaspecten met één afstandstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering van het aspect ‘gevaar’), zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Omdat de indicatieve richtafstand van 50 meter met één afstandstap mag worden verlaagd, bedraagt de aan te houden richtafstand tussen de inrichtingsgrens van het aannemersbedrijf en de dichtstbijzijnde woning 30 meter. Uit de navolgende afbeelding blijkt dat de hindercontour van 30 meter niet over het plangebied ligt en dat nader (akoestisch) onderzoek derhalve niet noodzakelijk is. Het aannemersbedrijf is daarmee terecht niet behandeld in het akoestisch onderzoek naar industrielawaai.



Hindercontour (30 meter) van aannemersbedrijf Nagelhout

Het milieuaspect ‘geluid’ behelst zowel de directe geluidhinder (geproduceerd vanaf de inrichting) als de indirecte geluidhinder

		(geproduceerd door activiteiten buiten het terrein van de inrichting, bijvoorbeeld aankomend en vertrekkend (vracht)verkeer). Hiermee wordt gesteld dat het aspect geluid in zijn volledigheid is behandeld, dat geen nader akoestisch onderzoek industrielawaai noodzakelijk is, dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en dat aannemersbedrijf Nagelhout niet wordt beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Volledigheidshalve heeft de gemeente een akoestische berekening laten uitvoeren. Voor het bepalen van het langtijdgemiddelde is een vrachtwagen op het terrein van de reclamant gemodelleerd (rijdend met een snelheid van 5 km/u, uitgaande van 30 vrachtwagenbewegingen in de dagperiode, 10 in de avondperiode en 6 in de nachtperiode). De geluidsbelasting op de rand van het (dichtstbijzijnde) bouwvlak bedraagt in dat geval maximaal 47 dB(A). Bij een verdubbeling van de genoemde aantallen, zal de geluidbelasting 50 dB(A) bedragen. Zelfs dan wordt voldaan aan de grenswaarden voor een gemengd gebied. Om het maximale geluidniveau te bepalen is een bron ingevoerd op de terreingrens van de reclamant; in casu het ontluchten van het hydraulisch systeem van een vrachtwagen. De grenswaarde voor maximale geluidniveaus bedraagt 70 dB(A) in een gemengd gebied, gemeten op de gevel van de woningen. In de dagperiode wordt de voornoemde grenswaarde niet overschreden. In de avond- en de nachtperiode is sprake van een lichte overschrijding met respectievelijk 2 en 7 dB(A). Conform stap 3 van de VNG-publicatie (bijlage 5.3 Geluid), worden de piekgeluiden door af- en aanrijdend verkeer echter buiten beschouwing gelaten. De lichte overschrijding wordt derhalve acceptabel geacht. Geconcludeerd wordt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De zienswijzen leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot wenst de gemeente te vermelden dat bedrijventerrein 't Veen door de Minister is aangewezen als ontwikkelingsgebied in het kader van de Crisis- en herstelwet. Daarmee is de mogelijkheid ontstaan een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op te stellen voor nieuwe ontwikkelingen binnen bedrijventerrein 't Veen. Deze verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en bestaande rechten (o.a. milieuvergunningen) kunnen worden beperkt, als dit ten goede komt aan de <i>optimalisering van de milieugebruiksruimte</i>. De Crisis- en herstelwet is dan ook bij uitstek bedoeld om de transformatie van bestaande industriegebieden naar woningbouw vlot te trekken c.q. mogelijk te maken. Hoewel voorliggend	
--	--	--	--

		bestemmingsplan nog geen verbrede reikwijdte kent, is de gemeente wel voornemens hier bij toekomstige bestemmingsplannen binnen bedrijventerrein 't Veen gebruik van te maken.	
1.2	Volgens reclamant bestaat het voornemen om de maximum snelheid op de Populierenlaan te verlagen naar 30 kilometer per uur. Op zich zou de reclamant kunnen leven met een lagere maximumsnelheid, maar niet wanneer dit betekent dat de weginrichting wordt aangepast. Volgens de geldende CROW-richtlijnen zal de weg aangepast moeten worden wanneer een verlaging van de toegestane snelheid plaatsvindt. Dit bemoeilijkt de aan- en afvoer voor aannemersbedrijf Nagelhout.	Voorliggend bestemmingsplan ziet niet toe op een snelheidsreductie ter plaatse van de Populierenlaan. Dit voornemen is opgenomen in het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2018, dat op 15 maart 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op dit moment is er een verkeersbesluit in voorbereiding om de Hoopjesweg en Populierenlaan af te waarderen naar een 30-km zone. Hoewel de verlaging van de maximumsnelheid van invloed is op zowel onderhavig bestemmingsplan als het aannemersbedrijf Nagelhout, valt het besluit om de maximum snelheid te verlagen buiten de reikwijdte van de bestemmingsplanprocedure. De zienswijzen leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. OVERZICHT STAAT VAN WIJZIGINGEN

Toelichting (en onderzoeken)	
#	Wijziging
1.	In de toelichting zijn diverse tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan, maar zijn uitsluitend van tekstuele aard, ter verduidelijking of doorgevoerd naar aanleiding van wijzigingen in de regels, verbeelding of het beeldkwaliteitsplan (zie hierna).
2.	De onderbouwing ten aanzien van parkeren wordt als bijlage 16 bij de toelichting opgenomen. Daarnaast wordt in de paragraaf 4.2.5 van de toelichting een verwijzing naar de voornoemde bijlage opgenomen.
3.	Op dit moment is er een verkeersbesluit (op grond van de Wegenverkeerswet 1994) in voorbereiding. Dit besluit ziet toe op de invoering van een 30-km zone voor de Hoopjesweg en Populierenlaan, zoals reeds is voorzien in het door de raad vastgestelde Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan 2018. Het college zal op korte termijn – maar waarschijnlijk pas na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan - een verkeersbesluit nemen. Een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen kan pas worden verleend als het verkeersbesluit genomen is. De tekst in de toelichting en het akoestisch onderzoek worden op dit onderdeel aangepast.
4.	Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State inzake stikstof (d.d. 29 mei 2019) is een nieuwe AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de <i>voortoets Wet natuurbescherming</i> (bijlage 6). Daaruit volgt dat de bijdrage van het plangebied 0,00 mol/ha/jaar is.
Regels	
#	Wijziging
1.	Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden specifieke parkeernormen gehanteerd, die zijn verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Indien in de praktijk blijkt dat er sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, is er binnen het stedenbouwkundig plan voldoende ruimte om extra parkeervoorzieningen aan te leggen. Een aantal van deze extra parkeerplaatsen (zie ook de bijlage bij het stedenbouwkundig plan) is echter geprojecteerd binnen de bestemming 'Groen'. Op grond van deze bestemming is parkeren niet toegestaan. Daarom wordt in de bestemming 'Groen' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde parkeervoorzieningen toe te staan. Aan artikel 3 wordt een nieuw lid 3.3 toegevoegd: 3.3 Afwijken van de gebruiksregels <i>Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde artikel 3.1 voor de aanleg van (extra) parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', mits er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:</i> a. <i>het straat- en bebouwingsbeeld;</i> b. <i>de woonsituatie;</i> c. <i>de verkeersveiligheid;</i> d. <i>de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>
2.	Naar aanleiding van wijziging #3 op de verbeelding (zie hierna) wordt aan lid 3.1 een nieuw sub c toegevoegd: c. <i>een verbinding voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeer';</i>
3.	In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' wordt lid 5.3.1 'parkeren' als volgt gewijzigd:

	5.3.1 Parkeren a. <i>Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient te voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de volgende normen worden gehanteerd:</i> 1. <i>voor vrijstaande woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning;</i> 2. <i>voor twee-aaneengebouwde woningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;</i> 3. <i>voor aaneengebouwde woningen: 1,9 parkeerplaatsen per woning;</i> 4. <i>voor aaneengebouwde woningen in de sociale sector (huur of koop): 1,6 parkeerplaatsen per woning;</i> 5. <i>voor gestapelde woningen in de sociale sector (huur of koop): 1,4 parkeerplaatsen per woning;</i> b. <i>Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.</i> In aanvulling op het voorgaande worden de regels uit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem' in de algemene regels van het bestemmingsplan opgenomen. Er wordt een nieuw artikel 11 toegevoegd, dat als volgt komt te luiden: Artikel 11 Overige regels 11.1 Parkeren <i>Voor zover in hoofdstuk 2 geen specifieke parkeernormen zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in hoofdstuk 2 voldaan te worden aan de volgende regels:</i> a. <i>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.</i> b. <i>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;</i> c. <i>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.</i> Op deze wijze is gewaarborgd dat te allen tijde wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
4.	In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' wordt een nieuw lid 5.3.3 'woningaantallen' opgenomen, dat als volgt komt te luiden: 5.3.3 woningaantallen <i>Het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' mag niet meer bedragen dan 130, met dien verstande dat:</i> a. <i>er ten minste 76, maar niet meer dan 116 aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;</i> b. <i>er ten minste 8, maar niet meer dan 28 twee-aaneengebouwde en/of geschakelde woningen mogen worden gebouwd;</i> c. <i>er ten minste 2, maar niet meer dan 6 vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;</i> d. <i>er niet meer dan 30 gestapelde woningen mogen worden gebouwd.</i> Naar aanleiding van het voorgaande wordt het bepaalde in lid 5.1 sub a wordt als volgt gewijzigd: <i>"woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep".</i>

	Het bepaalde in lid 5.1 sub a onder 2, 3 en 4 wordt verplaatst naar lid 5.2.2 (bouwregels voor hoofdgebouwen) en komt als volgt te luiden: <i>b. binnen de bestemming 'Wonen' mogen vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, aaneengebouwde en rug-aan-rug woningen worden gebouwd, met dien verstande dat:</i> <i>1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde, geschakelde en vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;</i> <i>2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde en rug-aan-rugwoningen mogen worden gebouwd.</i> <i>c. In afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' tevens gestapelde woningen worden gebouwd;</i> Dat betekent dus dat daar waar geen aanduiding is opgenomen, zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, geschakelde, aaneengebouwde als rug-aan-rug woningen mogen worden gebouwd.
5.	De bepaling in lid 5.2.2. sub b is ongelukkig geformuleerd. De gevellijnen zoals deze in de verbeelding zijn opgenomen hadden tot doel de oriëntatie van de woningen te regelen. Vanuit beeldkwaliteit is het namelijk wenselijk dat de voorgevels van de woningen op de gevellijnen worden georiënteerd. Hiermee wordt voorkomen dat de bouwblokken een kwartslag gedraaid kunnen worden, en dus een andere oriëntatie krijgen. De bepaling in lid 5.2.2. sub b (die wordt doorgenummerd naar d.) wordt daarom als volgt gewijzigd: <i>d. Voor zover het figuur 'gevellijn' is opgenomen wordt de voorgevel van het hoofdgebouw op het figuur 'gevellijn' georiënteerd;</i>
6.	Ter verduidelijking wordt in de begrippen een nieuw begrip opgenomen, dat als volgt komt te luiden: 1.8 achtererfgebied <i>erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;</i> Deze begripsbepaling is conform het Besluit omgevingsrecht. Naar aanleiding van de gewijzigde definitie wordt de regel in lid 5.2.3. sub a als volgt aangepast: <i>"uitsluitend gebouwd in het achtererfgebied"</i> De wijziging heeft geen inhoudelijke gevolgen.
7.	In lid 5.2.3. sub e onder 2 is de relatie met bebouwde gronden aan de achterzijde van het hoofdgebouw niet relevant. Derhalve is besloten het bepaalde in lid 5.2.3 sub e onder 2 te laten vervallen.
8.	De bepaling in lid 5.3.2. sub a onder 3 en 4 bevat een kennelijke verschrijving. De bepaling wordt als volgt aangepast: <i>"geen gebruik plaatsvindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;"</i>
9.	De regeling die in lid 9.1 is opgenomen ten behoeve van de aanwezige hoogspanningsverbinding bevat een aantal inconsistenties en is niet voldoende duidelijk. De regeling wordt daarom als volgt aangepast: 9.1 Vrijwaringszone - hoogspanningslijn 9.1.1 Strijdig gebruik

	<i>Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - hoogspanningslijn' geldt dat nieuwe gevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd.</i> 9.1.2 Afwijken van de bouwregels <i>Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het gebruik van de gronden met de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - hoogspanningslijn' voor nieuwe gevoelige bestemmingen, alsmede voor het voor het bouwen ten behoeve van een gevoelige bestemming, mits:</i> a. <i>is aangetoond dat geen sprake is van onacceptabele gezondheidsrisico's;</i> b. <i>advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.</i> In aanvulling op het voorgaande wordt in artikel 1 het begrip 'gevoelige bestemmingen' opgenomen, dat als volgt komt te luiden: 1.28 gevoelige bestemmingen <i>woningen, scholen, crèches of kinderopvangplaatsen met bijbehorende erven en buitenspeelruimten;</i>
Verbeelding	
#	Wijziging
1.	Naar aanleiding van wijziging #1 in de regels wordt op de verbeelding de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen ter plaatse van de geprojecteerde (extra) parkeervoorzieningen.
2.	In het ontwerpbestemmingsplan is de zuidzijde van de Hoopjesweg, inclusief de groene bermen en langsparkeerplaatsen, voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gelet op het toekomstige gebruik van deze gronden wordt de bestemming 'Verkeer' hier meer passend geacht. Derhalve wordt de bestemming 'Wonen' ter plaatse gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.
3.	Het stedenbouwkundig plan voorziet in een verbinding voor langzaam verkeer met het Roseboomspoor, aan de zuidwestzijde van het plangebied. In het ontwerpbestemmingsplan is deze langzaam verkeersverbinding voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Dit suggereert dat deze verbindingsweg ook voor autoverkeer toegankelijk is. Dit is – behoudens voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de aangrenzende woningen – niet het geval. Daarom wordt de bestemming gewijzigd naar 'Groen'. Binnen deze bestemming is de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan. Volledigheidshalve wordt op de verbeelding een aanduiding 'langzaamverkeer' opgenomen.
4.	De situering van de bouwvlakken is op ondergeschikte onderdelen aangepast zodat deze beter aansluiten op het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan. Het bouwvlak voor de woningen langs de Hoopjesweg is op 4 meter uit de bestemmingsgrens gelegd, voor de bouwvlakken aan de Populierenlaan is een afstand van 3 meter tot de bestemmingsgrens aangehouden (dit was 2,5 meter). Voor de overige woningen (aan de groene woonstraten) is het bouwvlak op 2 meter uit de bestemmingsgrens gesitueerd. Tot slot wordt het bouwvlak aan de zuidzijde op 12 meter uit de bestemmingsgrens gelegd. Het is niet wenselijk direct grenzend aan de bedrijfsbestemming nieuwe woningen te realiseren.
Beeldkwaliteitplan	
#	Wijziging
1.	Het beeldkwaliteitplan bevat concrete en objectief toetsbare criteria voor de verschillende deelgebieden (Populierenlaan, groene woonstraten en stoere woonblokken), die zijn uitgewerkt in een overzichtelijke tabel. Deze tabel – waarin de criteria per deelgebied zijn uitgewerkt – is opgenomen op pagina 46 en 47 van het ' <i>Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan 't Veen Noord, Hattem</i> '. In het document zal worden verduidelijkt dat de betreffende tabel – na vaststelling door de raad – als toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zal fungeren.

