
BELEIDSREGEL AFWEGINGSKADER INITIATIEVEN 'T VEEN:

De Veencirculator

9 mei 2023



gemeente
Hattem

RHO ADVISEURS



INHOUD

1. Inleiding	3
2. Hoe een initiatief in het Chw bestemmingsplan past	4
3. Het ruimtelijk afwegingskader (beeldkwaliteit)	22
4. Uitwerking regels kostenverhaal	26
Bijlage 1 Stedenbouwkundige verbeelding	



1. INLEIDING

't Veen transformeert! Het gedeeltelijk in onbruik geraakte bedrijventerrein is aan het transformeren en zal verder verkleuren naar een gemengd gebied waar vooral wonen de boventoon voert. Het wonen is in harmonie met de blijvende bedrijvigheid én met het diverse karakter van 't Veen en haar omgeving. 't Veen is namelijk een gebied met verschillende gezichten. In het noordwesten bepaalt de ABC-wijk het karakter van 't Veen, in het noordoosten is het juist de ligging aan de Wiessenbergsche Kolk en in het zuiden het Algemeen Veen. De transformatie van het huidige gebruik naar overwegend wonen, zal de diversiteit in het karakter van 't Veen verder versterken.

Om deze transformatie, samen met andere ambities voor het plangebied mogelijk te maken, is het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan 't Veen opgesteld. In dit plan zijn de voorwaarden opgenomen waaraan nieuwe initiatieven binnen het gebied moeten voldoen. Nieuwe initiatiefnemers worden daarbij uitgedaagd! Het Chw bestemmingsplan is zo opgebouwd dat de initiatiefnemer niet wordt bedolven onder regels die voorschrijven wat deze initiatiefnemer moet. Nee, het Chw bestemmingsplan daagt nieuwe initiatiefnemers uit! Het zegt:

'Wees creatief, denk buiten de gebruikelijke kaders en help mee om van 't Veen een mooie, toekomstbestendige en fijne wijk te maken (misschien nog wel mooier dan de historische binnenstad!).'

Hoe we u daarin uitdagen? Heel simpel met drie eenvoudige stappen. Blader dit afwegingskader daar maar eens rustig voor door. En veel plezier met het samen met ons bouwen van de mooiste wijk van Hattem (en omstreken)!

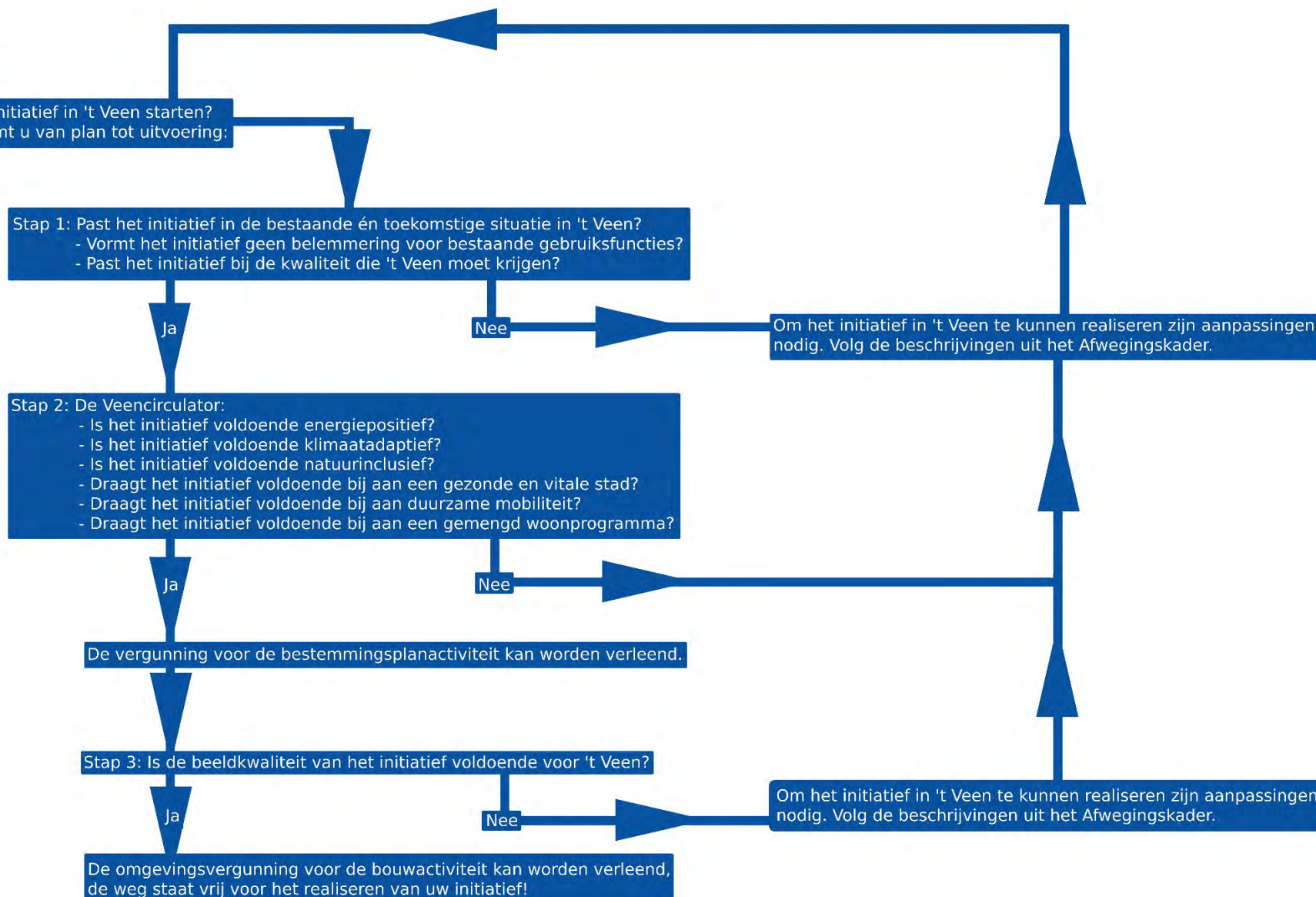
2. HOE EEN INITIATIEF IN HET CHW BESTEMMINGSPLAN PAST


Het Chw bestemmingsplan 't Veen maakt de transformatie van 't Veen mogelijk. Deze transformatie zal door verschillende initiatiefnemers in de loop van de tijd plaatsvinden. De kaders waarbinnen deze transformatie moet plaatsvinden, zijn beschreven in onder andere de omgevingsvisie van de gemeente Hattem en het ontwikkelkader dat speciaal voor 't Veen is opgesteld. De gemeente wil de initiatiefnemers binnen deze kaders zo veel mogelijk vrijheid geven om met hun ontwikkeling bij te dragen aan het verbeteren van de kwaliteit binnen 't Veen. In de planregels zijn daarom ruime kaders opgenomen. Als een initiatief binnen die kaders past, wordt voor de verdere uitwerking van dit initiatief verwezen naar dit afwegingskader. Om na te gaan óf een initiatief bij de ambities en koers voor 't Veen past, is in het Chw bestemmingsplan een 'open norm' opgenomen waaraan initiatieven worden getoetst. Om te kunnen beoordelen of een initiatief past binnen de open norm en of een omgevingsvergunning kan worden verleend, is een beoordelingssysteem in de vorm van een afwegingskader ontwikkeld: deze beleidsregel. In deze beleidsregel zijn de criteria beschreven waarbinnen de ontwikkelingen moeten passen. Past een initiatief - ook na overleg en eventuele aanpassingen - niet, dan volgt er een weigering.

Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag passen de initiatiefnemers de beoordelingsmethode in deze beleidsregel toe op hun initiatief. Initiatiefnemers kunnen daarmee zelfstandig nagaan of dit initiatief past binnen de ambities en koers voor het betreffende deelgebied in het buitengebied. Deze eerste beoordeling kan in een vooroverleg door de gemeente worden begeleid. Dit vindt plaats in het voortraject, bij de omgevingsstafel. Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een initiatief wordt deze beoordeling door de gemeente getoetst. Daarmee is in het Chw bestemmingsplan en het daarbij behorende afwegingskader, een systeem van het begeleiden van een initiatief naar uitvoering opgenomen dat van grof naar fijn werkt.

Als het initiatief binnen de ruime kaders van de planregels past, wordt het doorverwezen naar het afwegingskader en doorloopt daarbinnen drie stappen. Met de eerste stap wordt geborgd dat het initiatief ruimte laat voor de bestaande gebruikers binnen het gebied en dat het initiatief aansluit bij de beeldkwaliteit van de deelgebieden. De tweede stap begeleidt het initiatief langs de verschillende thema's waarop 't Veen zich zal onderscheiden. Deze stap noemen we 'De Veencirculator'. De laatste stap begeleidt het initiatief naar de omgevingsvergunning voor het bouwen. In deze laatste stap wordt de initiatiefnemer ondersteund bij de bouwtechnische uitwerking van het initiatief. In het volgende schema zijn deze stappen weergegeven zodat duidelijk is wat de route van initiatief naar realisatie binnen 't Veen is:

U wilt een nieuw initiatief in 't Veen starten?
Via deze route komt u van plan tot uitvoering:





Als u een initiatief binnen 't Veen gaat realiseren en uw initiatief past dus binnen de kaders van de planregels dan wordt het tijd om de eerste stap binnen het afwegingskader te zetten: het samengaan met de bestaande activiteiten en specifieke karakters van de drie deelgebieden. Op naar stap 1!



STAP 1A SAMENGAAN MET BESTAANDE ACTIVITEITEN

Nieuwe ontwikkelingen binnen 't Veen moeten samengaan met het bestaande gebruik. Om ervoor te zorgen dat nieuwe initiatieven niet binnen de gebruiksruimte van deze bestaande activiteiten plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van de onderstaande kaart. Op deze kaart zijn de gebruiksruimten van alle oorspronkelijke bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied ingetekend.

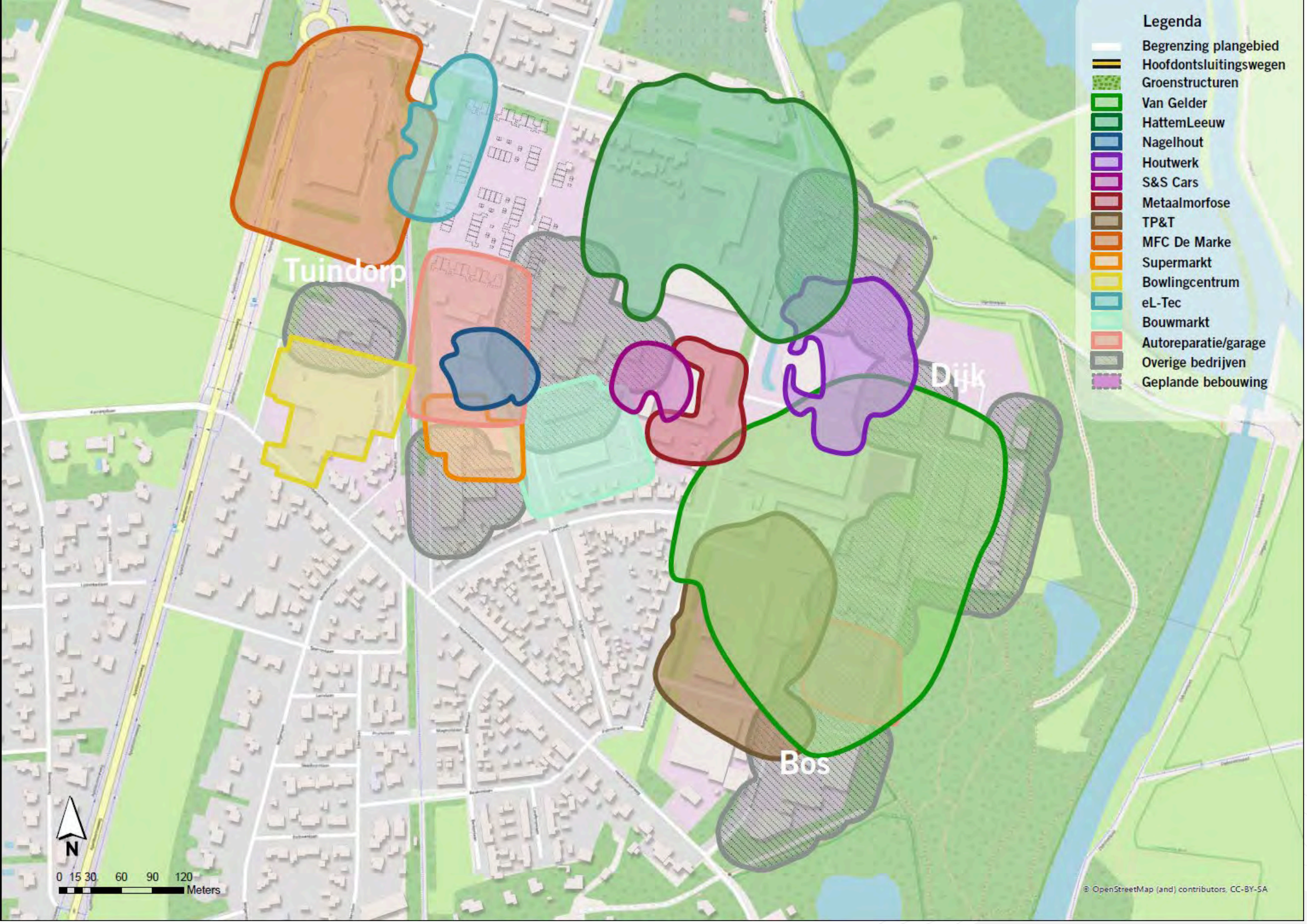
Nieuwe initiatieven die buiten de ingetekende contouren worden geprojecteerd respecteren de gebruiksruimte van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten.

Mocht een initiatief binnen één of meer gebruiksruimte(n) van (een) bestaande bedrijfsmatige activiteit(en) zijn geprojecteerd, dan moet duidelijk worden dat dit niet tot beperking van de bestaande bedrijvigheid leidt. De initiatiefnemer moet in dat geval eerst in gesprek gaan met dit bedrijf/deze bedrijven, om afspraken te maken over het beper-

ken van deze gebruiksruimte. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning van het initiatief dat binnen deze gebruiksruimte(n) is geprojecteerd, moet een verklaring van dit bedrijf/deze bedrijven worden gevoegd waarin is aangegeven dat overeenstemming is bereikt over het verkleinen van de gebruiksruimte.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer het initiatief zo aanpast, dat het alsnog buiten de gebruiksruimten zoals aangegeven op de kaart wordt geprojecteerd. Daarmee is voor dit initiatief gedeeltelijk de eerste stap gezet.

Om na te gaan of een initiatief binnen één of meer gebruiksruimte(n) geprojecteerd is, kan het beste gebruik worden gemaakt van de digitale kaart die als bijlage bij dit afwegingskader is gevoegd. Hierin kunnen namelijk de gebruiksruimten van bedrijven waarvan de werkzaamheden inmiddels zijn beëindigd, worden uitgezet. De pdf is zo gemaakt dat de bedrijven als lagen kunnen worden uitgezet.



Legenda

- Begrenzing plangebied
- Hoofdontsluitingswegen
- Groenstructuren
- Van Gelder
- HattemLeeuw
- Nagelhout
- Houtwerk
- S&S Cars
- Metaalmorfose
- TP&T
- MFC De Marke
- Supermarkt
- Bowlingcentrum
- eL-Tec
- Bouwmarkt
- Autoreparatie/garage
- Overige bedrijven
- Geplande bebouwing

Tuindorp

Dijk

Bos



0 15 30 60 90 120
Meters



STAP 1B SAMENHANGENDE RUIMTELIJKE KWALITEIT

't Veen kent drie verschillende woon- en werkmilieus: het Tuindorpmilieu, het Dijkmilieu en het Bosmilieu. Met de initiatieven die binnen 't Veen worden gerealiseerd, worden de karakters van deze drie deelgebieden versterkt. De begrenzing van deze drie gebieden is in de figuur op pagina 11 weergegeven.

Een gedetailleerde beschrijving van deze verschillende gebiedskarakters vindt u in het document 'Hattem 't Veen, ontwikkelkader - spelregels voor een duurzame transformatie' (vastgesteld door de gemeenteraad Hattem in 2019), dat als bijlage bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan 't Veen is gevoegd.

In hoeverre een initiatief aansluit bij de verschillende gebiedskarakters, wordt duidelijk gemaakt met een puntensysteem. De randvoorwaarden die daarbij worden gehanteerd zijn uitgewerkt in de 'Stedenbouwkundige verbeelding', die als bijlage bij dit afwegingskader is gevoegd.

De Stedenbouwkundige verbeelding schetst de kaders voor:

- de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de oriëntatie van de bebouwing/representatieve gevels op de hoofdstructuur;
- landschappelijke of ruimtelijke overgangszones;
- de doorzichten;
- de gewenste ontsluitingsstructuur;
- de minimale maatvoering en gewenste profiel van de ruimtelijke hoofdstructuur.

U kunt met de volgende scoretabel nagaan in hoeverre uw initiatief met deze stedenbouwkundige randvoorwaarden overeenkomt. Het ontwerp van uw initiatief moet aansluiten op alle stedenbouwkundige randvoorwaarden.

OPENBARE RUIMTE

- De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op de stedenbouwkundige essentiekaart en de principeprofielen.
 - De planstructuur sluit aan in routing en beeld op het naastgelegen gebied en op reeds ontwikkelde plannen.
 - Het plan benut de bestaande structuur, waardoor flexibiliteit ontstaat in de fasering.
 - De ontsluitingsstructuur sluit aan op het gewenste eindbeeld. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de Hoopjesweg en Burgemeester Moslaan.
 - Het plan bevat een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Het Roseboomspoor en de verkabelingszone zijn onderdeel van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute en worden duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
 - Tenminste één route vanuit het Bosmilieu en het Dijkmilieu tot op de IJsseldijk heeft de betekenis van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Overige recreatieve routes worden hierop aangesloten en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
 - De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt in principe op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of op zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen.
 - Het minimale percentage openbaar groen oppervlakte wordt behaald zoals aangegeven in het kaartbeeld (zie stedenbouwkundige bijlage).
- De openbare ruimte sluit aan bij het desbetreffende woonmilieu:
- Tuindorpmilieu: hiërarchisch ruimtelijk beeld met straten en stoepen, plantsoenen en pleintjes.
 - Bosmilieu: afwisselende landschappelijke setting met besloten en open ruimtes verbonden door een informele routing.
 - Dijkmilieu: samenhangende landschappelijke setting aan de dijk met intieme plekken en strategische zichtlijnen van en naar het open landschap.

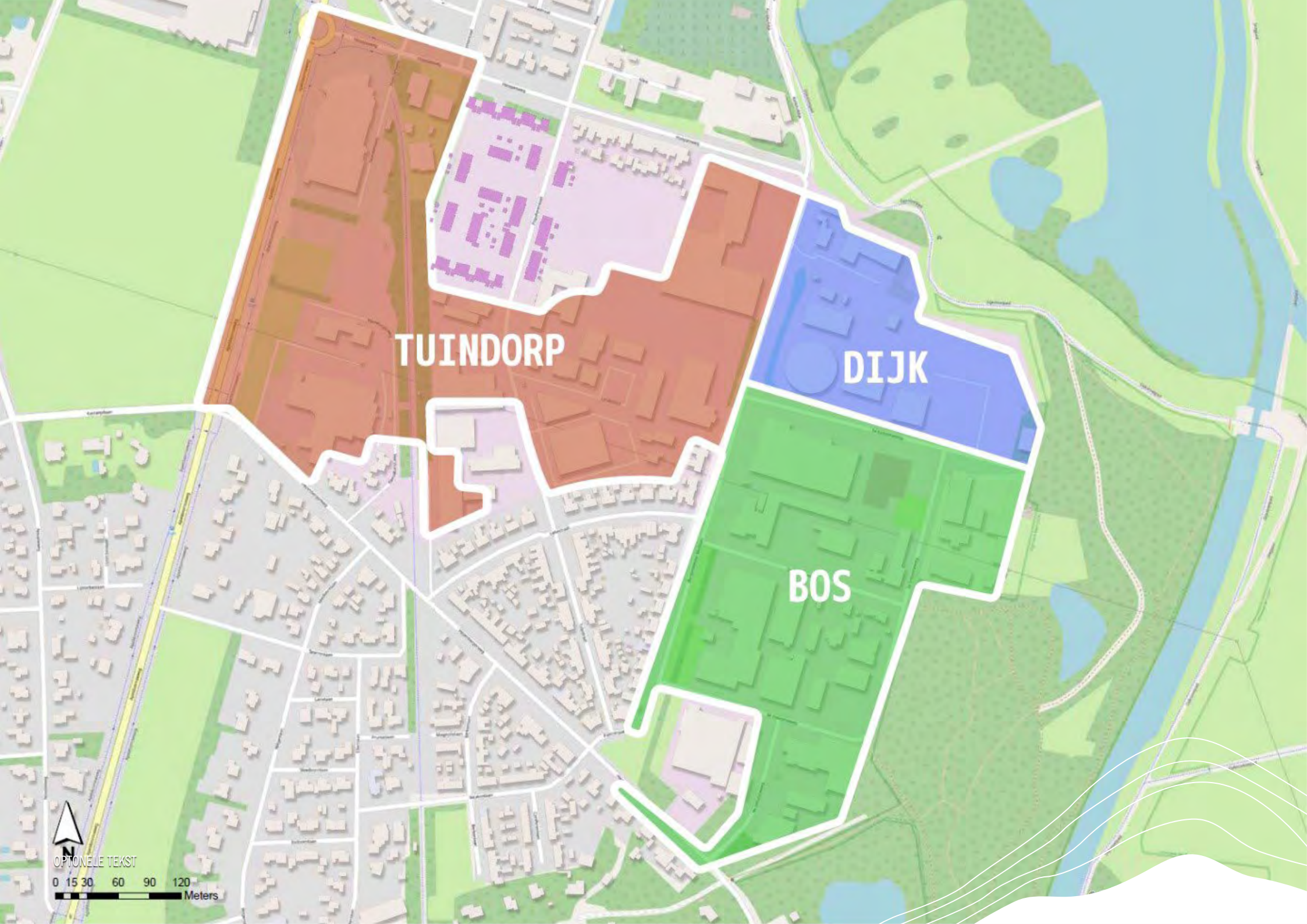
STEDENBOUW

- De positie en oriëntatie van de bebouwing sluit aan op de stedenbouwkundige essentiekaart.
- De bebouwing blijft binnen het kwalitatieve plafond van de bouwhoogtes (zie stedenbouwkundige bijlage).
- De woningmilieus geven aanleidingen voor de ruimtelijke opzet en architectuurstijl:
 - Tuindorpmilieu: de architectuur van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige hiërarchie en is in samenhang ontworpen.
 - Bosmilieu: de architectuur van de woningen versterkt de integratie met de groene omgeving en is gevarieerd.
 - Dijkmilieu: de architectuur van de woningen ondersteunt het beeld en beleving van het dijklandschap.
- Aan de randen van het gebied en aan de ruimtelijke hoofdstructuur is er extra aandacht voor ruimtelijke (hoek)accenten door middel van entrees, afwijkende bouwhoogtes, massa, woontypen en/of materialisering.

Als u initiatief niet voldoet aan de genoemde randvoorwaarden, dan moet uw initiatief worden aangepast om voldoende bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit die 't Veer moet krijgen. Voldoet uw initiatief hieraan dan sluit het aan bij aan de ruimtelijke kwaliteit die we voor 't Veer voor ogen hebben. Als niet aan alle wordt voldaan dan moet uw initiatief worden aangepast.

Het resultaat van de eerste stap in dit afwegingskader is dan als volgt: als uw initiatief geen belemmering vormt voor de gebruiksruidten van de bestaande activiteiten én uw initiatief past binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke inpassing, dan verwelkomen we uw initiatief in de Veencirculator!

Wat dat betekent, leggen we u graag in de volgende stap uit. **Op naar Stap 2!**



TUINDORP

DIJK

BOS



OPTIONELE TEKST

0 15 30 60 90 120
Meters

STAP 2 DE VEENCIRCULATOR

Naast het samengaan met de bestaande gebruikers en bijdragen aan onze ambitie voor de ruimtelijke kwaliteit, vragen we u om met uw initiatief aan een aantal aanvullende ambities bij te dragen. Voor de transformatie van 't Veen zijn zes thema's aangewezen waarin u wordt uitgedaagd. Daarbij zoeken we samen naar een balans tussen deze zes thema's die passen bij uw initiatief. Hiervoor hebben we de Veencirculator ontworpen. Deze Veencirculator werkt met een scoresysteem waarmee u voor elk thema een aantal punten kunt scoren. Het totaal van de scores op de zes thema's laat zien in hoeverre uw initiatief bijdraagt aan het geheel van de ambities. Daarbij vragen we u om zo veel als mogelijk bij te dragen aan het beeld van 't Veen dat ons voor ogen staat.

De zes thema's van de Veencirculator zijn:

1. Energiepositief
2. Klimaatadaptief
3. Natuurinclusief
4. Gezonde en vitale stad
5. Duurzame mobiliteit
6. Gemengd woonprogramma

Per thema kent de Veencirculator vijf partjes of scoretraden. Initiatieven moeten per thema ten minste twee scoretraden vullen. Over alle thema's tezamen moet een initiatief daarnaast gemiddeld ten minste drie scoretraden vullen. Dit gemiddelde wordt vastgesteld door het totaal aan gevulde scoretraden te delen door 6. Het initiatief moet dus in totaal minstens 18 scoretraden vullen. Hierna wordt uitgelegd hoe u voor de verschillende thema's scoretraden op de Veencirculator kunt scoren.

HET SCORESISTEEM VAN DE VEENCIRCULATOR ZIET ER ALS VOLGT UIT:



Figuur Veencirculator van het Chw bestemmingsplan 't Veen

ENERGIEPOSITIVITEIT

De energieprestatie van de gebouwen die binnen de initiatieven worden gerealiseerd, wordt vastgesteld aan de hand van de NTA 8800. Op grond van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan de energiebehoefte van gebouwen, het primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie dat deze gebouwen verbruiken. Daarbij wordt op grond van het Bouwbesluit uitgegaan van het niveau dat sprake is van een 'Bijna Energie Neutraal Gebouw' ofwel BENG. Voor 't Veen ligt de ambitie van de gemeente hoger dan dat op grond van het Bouwbesluit.

De energiebehoefte van de gebouwen binnen uw initiatief mag op het niveau van het Bouwbesluit liggen, maar er mag géén gebruik gemaakt worden van primair fossiele energie (BENG2). Het initiatief is bijzonder welkom als het aandeel hernieuwbare energie waarvan binnen de gebouwen gebruik gemaakt wordt op 100% ligt (BENG3).

De score volgens de Veencirculator verloopt als volgt:

- Als u gebouwen wilt realiseren op bouwbesluitniveau (BENG) dan past uw initiatief niet binnen 't Veen. Uw initiatief scoort dan slechts één scoretrede voor het thema energiepositiviteit. Wij dagen u uit om het initiatief verder te optimaliseren, zodat u ten minste twee scoretrede bereikt.
- De minimumscore van twee treden wordt bereikt bij bouwen volgens BENG2.
- Drie scoretrede worden bereikt als volgens BENG3 wordt gebouwd.

Als daarnaast een zelfstandige energiecoöperatie binnen het initiatief wordt opgericht, bereikt dit initiatief de maximale themascore van vijf scoretrede.



KLIMAATADAPTIVITEIT

Initiatieven die binnen 't Veen worden ontwikkeld moeten klimaatadaptief zijn. Dit betekent dat binnen deze initiatieven hemelwater moet worden vastgehouden, zodat wateroverlast wordt voorkomen. De initiatieven moeten zo worden gerealiseerd dat in 't Veen sprake zal zijn van een prettig en koel leefklimaat. Tot slot moeten de initiatieven kunnen meebewegen met de fluctuaties van de IJssel. De toetsing van een plan aan deze ambitie gebeurt aan de hand van een aantal randvoorwaarden.

Als eisen voor nieuwe initiatieven gelden de volgende voorwaarden:

- Realiseren van voldoende waterberging en infiltratiemogelijkheden om 100% van de neerslag (bij buien met een dagsom van maximaal 30 mm) op eigen terrein op te vangen.
- Groene daken tellen mee als onverhard oppervlakte.
- Voldoende oppervlaktewater te creëren voor de waterfluctuaties vanuit de IJssel.
- Het bestaande waternetwerk uitbreiden en versterken met natuurlijke oevers
- Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool.
- Combineren van functies in de openbare ruimte met het vasthouden en bergen van water (speel)wadi.
- Voldoende regenwater vasthouden in 't Veen ten behoeve van droge periodes.

De puntenscore voor dit thema verloopt als volgt:

- Initiatieven waarbij voldoende waterberging wordt voorzien en hemelwater wordt afgekoppeld, maar voor het overige geen maatregelen voor klimaatadaptatie kennen scoren slechts één scoretrede. Wij dagen u uit om uw initiatief nog klimaatadaptiever te maken!
- De minimale themascore van twee scoretrede wordt bereikt als naast waterberging en afkoppelen van hemelwaterafvoer, functies in de openbare ruimte worden gecombineerd met het vasthouden en bergen van water in bijvoorbeeld (speel)wadi's.
- Drie scoretrede worden bereikt als naast de voldoende waterberging, aanvullende waterberging wordt voorzien om regenwater vast te houden voor

droge perioden en het bestaande waternetwerk wordt uitgebreid en versterkt met natuurlijke oevers.

- Vier scoretrede worden bereikt als daarnaast groene daken bijdragen aan het onverharde oppervlak.
- Ten slotte worden vijf scoretrede bereikt als binnen het initiatief het grijze water wordt hergebruikt.

NATUURINCLUSIVITEIT

De oorspronkelijke ecologische structuur binnen 't Veen beoordeeld en vastgelegd in onderstaande figuur. Bij ontwikkelingen in 't Veen moeten de elementen van hoge (groen) en gemiddelde (oranje) kwaliteit behouden blijven.

Of uw initiatief nu groot of klein is, er moet sprake moet zijn van natuurinclusief bouwen. Hiermee bedoelen we het zo goed mogelijk geschikt maken van een gebouw als onderdeel van het leefgebied voor gebiedseigen soorten van 't Veen. Om u daarbij op weg te helpen, hebben we verschillende maatregelen op een rij gezet, waarmee u de natuur kunt uitnodigen binnen uw initiatief. Daarbij geldt de aangegeven maatregel per bebouwingseenheid (woning/bedrijfsruimte).

In het hele plangebied is ruimte voor de traditionele dorp bewonende soorten als de gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis. Ook de algemenere soorten als de spreeuw en de merel kunnen in een groene omgeving een geschikt leefgebied vinden. Vogelkasten en vleermuiskasten in de bebouwing samen met een groene omgeving vormen een uitstekend leefgebied voor deze soorten.

De uitgangspunten voor het realiseren van uw initiatief zijn de volgende:

- maximale verharding in privétuinen: 1/3 deel;
- openbaar groen bevat uitsluitend inheemse soorten;
- openbaar (toegankelijke) wegen, straten en (achter)paden worden verlicht, strooi-verlichting wordt beperkt en recreatieve paden worden voorzien van dynamische verlichting;
- parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding.

Ook in dit geval werkt de Veencirculator met een puntensysteem. U kunt punten verdienen als u in uw initiatief de volgende maatregelen verwerkt. Let op: u hoeft dus niet alle genoemde maatregelen door te voeren, u kunt de maatregelen kiezen die het beste bij uw initiatief passen.



Figuur Nulmeting ecologische structuur

MAATREGELN	PUNTEN
<ul style="list-style-type: none"> Inbouw winterverblijfplaatsen geschikt voor mas-sawinterverblijven. De invliegopening mag niet verlicht worden. 	5
<ul style="list-style-type: none"> Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in 't Veen (bijvoorbeeld oeverwaluwand, natuurvriendelijke oe-ver, etc.) 	5
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf 3 meter hoogte invliegopening. De invliegopening mag niet verlicht worden. 	4 (5 bij 3+ locaties/typen inbouwkast)
<ul style="list-style-type: none"> Groene gevel van streekeigen soorten. 	4
<ul style="list-style-type: none"> Groene erfgrenzen (hagen of takkenril). 	4 (5 voor nectarrijk stru-weel)
<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 3 mussennestkasten per woning, hoger dan drie meter geplaatst. 	3 (5 bij inbouwkasten)
<ul style="list-style-type: none"> Minimaal 3 gierzwaluwkasten per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan 4 meter geplaatst én met een vrije aanvliegroute. Voor woonblokken 6 per kopse kant. 	3 (5 bij inbouwkasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestplaatsen voor huiszwaluwen of spreeuwen. 	3 (4 bij inbouwkasten)
<ul style="list-style-type: none"> Donkere vliegroutes verbinden het deelgebied met de omgeving. 	+ 2 op overige vleermuis-maatregelen
<ul style="list-style-type: none"> Groen dak toepassen met streekeigen soorten. 	3

<ul style="list-style-type: none"> Bruin dak met zand en stenen. 	2
<ul style="list-style-type: none"> Insectenvoorzieningen (0,50 x 0,50 m totaal op-pervlakte per woning) inbouwen aan de gevel. 	2
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden op het dak (bijvoorbeeld huis-muskasten). 	+ 2
<ul style="list-style-type: none"> Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte. De invliegopening mag niet verlicht worden. 	1

We stellen wel voorwaarden aan het minimale aantal punten dat u met uw initiatief moet bereiken.

Als het initiatief minder dan 7 punten in totaal heeft behaald, scoort het slechts één scoretrede op het thema natuurinclusiviteit. We dagen u uit om nog eens kritisch naar uw initiatief te kijken en een aantal aanvullende maatregelen daarin op te nemen. Scoort het initiatief 7 tot 12 punten, dan scoort het initiatief twee scoretrede(n) op dit thema. Als het initiatief 13 tot 16 punten scoort dan resulteert dit in drie scoretrede(n). Bij 17 tot 20 punten scoort het initiatief vier scoretrede(n). En bij meer dan 20 punten worden vijf scoretrede(n) gescoord.

GEZONDE EN VITALE STAD

Uw initiatief moet ook bijdragen aan de ontwikkeling van 't Veen als een gezonde en vitale omgeving. Deze bijdrage wordt beoordeeld op zes kernwaarden voor een gezonde en vitale wijk:

1. De nabijheid van toegankelijke, aantrekkelijke plekken voor het initiatief.
2. Een mooie en comfortabele inrichting van 't Veen.
3. Een veilig, schoon en heel 't Veen.
4. Een toegankelijk 't Veen.
5. Een stil 't Veen.
6. Een 't Veen dat uitnodigt tot sport en spel.

Als het totaal van de maatregelen die u in uw initiatief heeft opgenomen 3 punten of minder is, dan scoort het slechts één scoretrede. Wij dagen u dan uit om nog een aantal aanvullende maatregelen in uw initiatief uit te werken.

Haalt het initiatief ten hoogste 5 punten, dan scoort het twee scoretrede.

Heeft u 7 punten gescoord, dan heeft u het drie scoretrede op de Veencirculator bereikt; bij ten hoogste 9 punten scoort het vier scorepunten en bij 11 punten scoort het vijf scoretrede.

Om hieraan bij te dragen, kunt u de volgende maatregelen in uw initiatief uitwerken:

MAATREGEL GEZONDE EN VITALE STAD	PUNTEN
Buitenruimten individueel en publiek < 20% verhard	1
Buitenruimten individueel en publiek < 20% verhard met halfverharding	2
Beheer buitenruimte volgens CROW Beheerssystematiek voor de openbare ruimte geborgd	1
Het initiatief biedt openbare toegang tot sport, spel of recreatie	1
Het initiatief omvat waterbergend vermogen	1
Bij de bouw van het initiatief worden geen bomen geroid	1
Hittestress wordt tegengegaan door bomen met een kruin hoger dan het hoogste gebouw binnen het initiatief	1
De gebruikers van het initiatief gebruiken geen eigen gemotoriseerd vervoersmiddel	1
De hoogste geluidbelasting door gemotoriseerd wegverkeer op het initiatief bedraagt 48 dB als L_{cum} .	1
Water binnen het initiatief wordt met natuurlijke oevers aangelegd	1

DUURZAME MOBILITEIT

Duurzame mobiliteit voor 't Veen betekent de prioriteit geven aan langzaam verkeer, het stimuleren van deelmobiliteit en de afstemming van werk- en woonverkeer. Duurzame mobiliteit kan worden vormgegeven langs een aantal pijlers:

- het stimuleren van langzaam verkeer;
- het bieden van alternatieven voor privé-autobezit en -gebruik;
- het stimuleren van 'groene' mobiliteit;
- Het reduceren van de invloed van gemotoriseerd verkeer op de leefomgeving.

Hoe uw initiatief scoort wat betreft het bijdragen aan deze pijlers en daarmee het thema duurzame mobiliteit wordt hieronder uitgelegd.

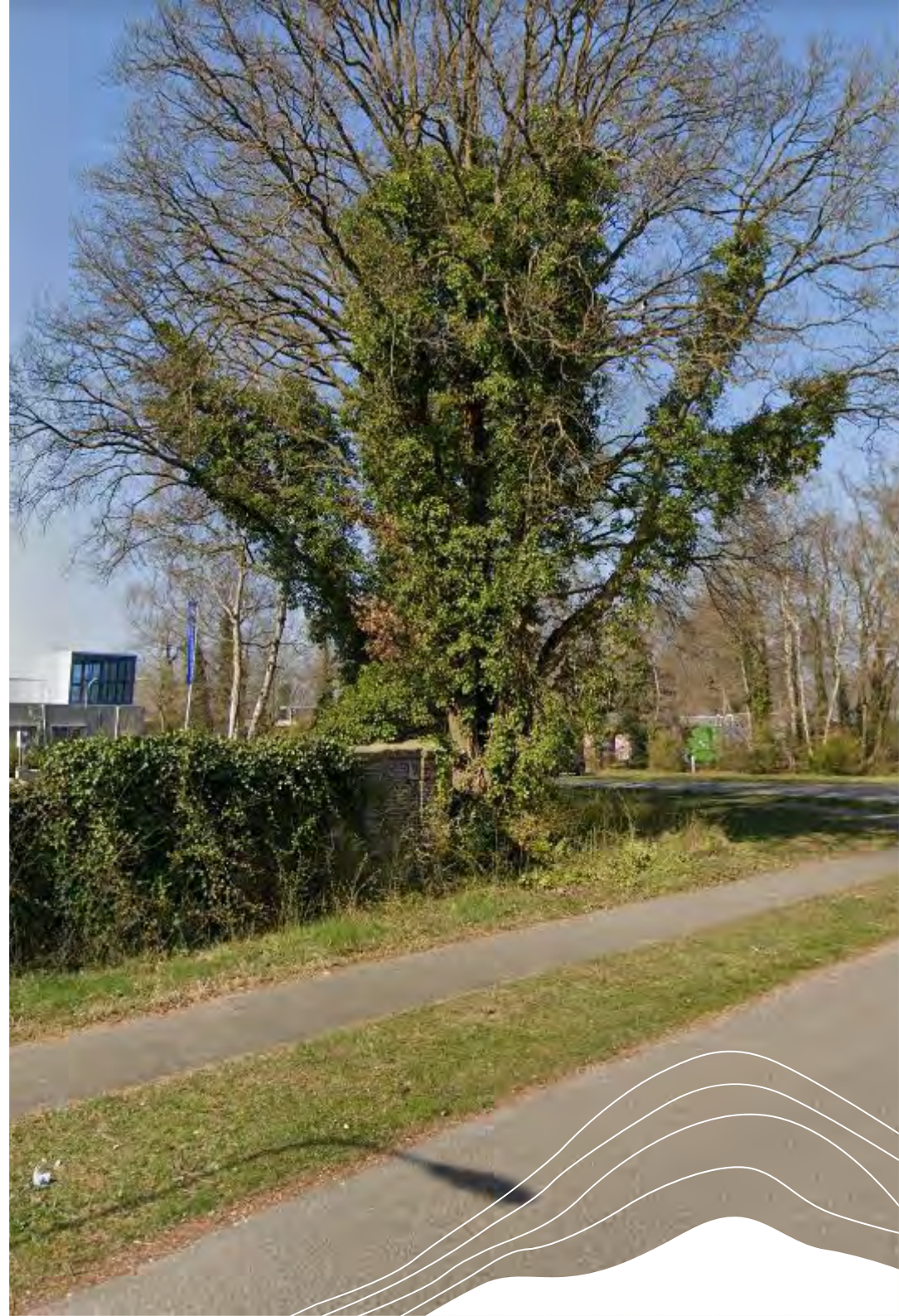
Aan het initiatief wordt voor dit thema onder de volgende voorwaarden punten toegekend:

Het initiatief scoort slechts één punt en zal stranden als:

Enkel de wegprofielen worden aangepast naar gebruik voor langzaam verkeer en ontsluiten van het initiatief en een gezonde loopafstand tussen woning en parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

Het initiatief scoort twee scoretraden als daarmee wordt geborgd dat:

- Parkeren hoeft in 't Veen niet altijd voor de deur. Gezonde loopafstanden tot parkeervoorzieningen.
- Transformatie van de bestaande wegprofielen naar het nieuwe gewenste gebruik voor het langzaam verkeer en ontsluitingen.
- Het parkeren opgelost: een deel (30 - 50%) van het parkeren kan worden gerealiseerd in de dragers van het ruimtelijk raamwerk in samenhang met het gewenste profielen. De rest kan worden gerealiseerd binnen de velden. Geparkeerde auto's staan binnen de woonvelden op eigen terrein en in collectieve parkeervoorzieningen.
- Wordt voldaan aan de wettelijke verplichting met betrekking tot realiseren van voorzieningen voor het opladen van elektrische voertuigen.



Het initiatief scoort vier scoretrede(n) als daarmee wordt geborgd dat:

- Parkeren hoeft in 't Veen niet altijd voor de deur. Gezonde loopafstanden tot parkeervoorzieningen.
- Realiseren van een netwerk met voldoende laadplekken voor elektrische auto's.
- Transformatie van de bestaande wegprofielen naar het nieuwe gewenste gebruik voor het langzaam verkeer en ontsluitingen.
- Het parkeren opgelost: een deel (30 - 50%) van het parkeren kan worden gerealiseerd in de dragers van het ruimtelijk raamwerk in samenhang met het gewenste profielen. De rest kan worden gerealiseerd binnen de velden. Geparkeerde auto's staan binnen de woonvelden op eigen terrein en in collectieve parkeervoorzieningen.
- Naast de wettelijke verplichting met betrekking tot realiseren van voorzieningen voor het opladen van elektrisch voertuigen, proactief een ruimer aanbod wordt gerealiseerd.
- Vanaf oplevering een passend alternatief mobiliteitsconcept beschikbaar is waarmee een reductie van het individuele autobezit en bijbehorend ruimtegebruik wordt bereikt.
- Voor het initiatief is een visie op mobiliteit ontwikkeld vanuit het STOMP-principe¹ waarbij specifiek nagedacht over ruimte voor 'actieve' mobiliteit.

Het initiatief scoort vijf scoretrede(n) als daarmee wordt geborgd dat:

- In het initiatief ruimte is gemaakt op alle vier de pijlers met betrekking tot duurzame mobiliteit.
- Vanaf oplevering een menukaart aan alternatieve mobiliteitsconcepten beschikbaar zijn, met groeipotentieel en borging van het effectieve gebruik.
- Op redelijke wijze is aangetoond dat mobiliteitsconcepten invloed hebben op de parkeerbehoefte waardoor binnen het initiatief meer ruimte is voor kwaliteit in de omgeving, groen of wonen.
- Het realiseren van aanvullende diensten met effect op mobiliteit zoals Pick Up Points.
- Binnen het initiatief worden smart charging oplossingen aangeboden waarmee het opladen van elektrische voertuigen wordt gecombineerd met het opvangen van pieken in het elektriciteitsnetwerk. En het voorzien in elektriciteit voor woningen op momenten dan duurzame energiebronnen (zonnepanelen bijvoorbeeld) geen stroom leveren.

¹ Principe waarbij in het ontwerp van de ruimte niet de auto centraal staat maar bij het ontwerp eerst gericht wordt op de voetganger, dan de fietser en vervolgens openbaar vervoer en MaaS (mobility as a service) en tenslotte de privéauto.

GEMENGD WOONPROGRAMMA

De transformatie van 't Veen moet ertoe leiden dat dit gebied een sociaal inclusief gebied zal worden. Dit betekent dat 't Veen een evenwichtig palet aan woningtypen zal moeten krijgen. De randvoorwaarden hiervoor zijn neergelegd in het Projectplan Aanvraag regeling cofinanciering WBI Provincie Gelderland. Het woningaanbod in 't Veen zal hoofdzakelijk bestaan uit middeldure, grondgebonden koopwoningen. Daarnaast bestaat het woningaanbod in alle drie de gebieden deels uit huurwoningen en deels uit koopwoningen.

Als het aandeel dure (huur)woningen binnen het initiatief hoger is dan het in de voorgaande tabel genoemde aandeel, scoort het initiatief één scoretrede dan wordt u uitgedaagd om door aanpassing van uw initiatief een hogere score te bereiken. Initiatieven scoren twee scoretrede als wordt voldaan aan de hiervoor genoemde verdeling van het aandeel goedkope-, betaalbare-, midden- en dure (huur)woningen binnen het initiatief. Elke extra goedkope huur- of koopwoning of een betaalbare koopwoning levert één extra scoretrede op.

Voor 't Veen gelden de volgende verdeelsleutels voor het totale woningaanbod binnen het deelgebied:

Categorie	Koop (VON)	Huur (€)	Bandbreedte
Goedkoop	tot € 190.000 gestapeld tot € 220.000 grondgebonden	minder dan € 752/mnd	15-20 %
Betaalbaar	€ 220.000 - € 305.000	meer dan € 752/mnd - maximaal € 1.000 mnd	20-25 %
Bereikbaar (middelduur)	€ 305.000 - € 355.000		15-25 %
Duur	vanaf € 355.000	meer dan € 1.000 mnd	35-45 %

Aandeel Koop in 't Veen: 84%

Aandeel Huur in 't Veen: minimaal 16%



TOTAALBEOORDELING INITIATIEVEN STAP 2

Nadat een initiatief op alle voorgaande zes thema's is beoordeeld, wordt de totaalscore van het initiatief bepaald het totaal aantal bereikte scoretraden te sommeren. Als dit totaal gedeeld door zes gelijk of groter is dan drie (3,0) dan voldoet het initiatief aan stap 2 van deze beleidsregel.

Als een initiatief zowel door de poorten van stap 1 als van stap 2 van dit afwegingskader is, wordt het initiatief als laatste in stap 3 aan het ruimtelijk afwegingskader getoetst. Deze poort wordt in deel drie van dit afwegingskader beschreven.



3. HET RUIMTELIJK AFWEGINGSKADER (BEELDKWALITEIT)

Wanneer de plannen een positieve of neutrale uitkomst hebben gekregen in stap 2, kunnen de initiatiefnemers verder met de uitwerking van de plannen. De plannen worden getoetst aan de hand van de spelregels per milieu. Deze vloeien voort uit het Ontwikkelkader (2019). Een indruk van het gewenste eindbeeld is ook te vinden in de stedenbouwkundige verbeelding die is opgenomen in de bijlage.

Tuindorpmilieu

Ruimtelijke opzet

- Het nieuwe milieu sluit aan op de bestaande ABC buurt en Rode Dorp en zorgt voor een vanzelfsprekende verbinding in beeld en routing. Het Tuindorpmilieu is representatief aan de bestaande ruimtelijke dragers als Burgemeester Moslaan, Populierenlaan, Hoopjesweg en Roseboomspoor.
- In het Tuindorpmilieu is de individuele identiteit van de woning ondergeschikt aan het stedenbouwkundige ensemble van de buurt. Het volume, type en architectuur van de woningen dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie van straten, plekken en pleinen. De plattegrond van de woning heeft een directe relatie met de openbare ruimte. Entrees en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven.
- De representatieve zijde van de bebouwing ligt aan de groenstroken door middel van entrees en voorgevels.
- Variatie in de architectuur komt voort uit het benadrukken van markante hoeken en belangrijke plekken binnen de stedenbouwkundige ruimte. Er is sprake van een hiërarchie van architectonische accenten, bebouwingsaccenten en hoekaccenten die de samenhang en structuur versterken en die zorgen voor variatie.



Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke onderlinge samenhang in een reeks van opeenvolgende routes en plekken. De verkabelingszone maakt hier deel van uit. De inrichting en uitstraling is uitnodigend voor bewoners en andere gebruikers.
- In dit woonmilieu het groen ruim aanwezig door middel van laanbeplanting, oevers, bermen en plantsoenen.

Architectuur

- De woningen zijn overwegend uitgevoerd in een verfijnde baksteenarchitectuur en de kap speelt altijd een belangrijke rol in het straatbeeld.
- In het Tuindorpmilieu is een sterke onderlinge samenhang zichtbaar in materialisering en kleur. Plannen sluiten aan op de beeldkwaliteit van de reeds ontwikkelde gebieden en kunnen alleen daar vanaf wijken met een heldere onderbouwing.

Bosmilieu

Ruimtelijke opzet

- In dit woonmilieu is, tegengesteld aan het Tuindorpmilieu, de verkaveling een afgeleide van de groenstructuur. Dit om het continue beeld en de ecologische functie en biodiversiteit in het groen te behouden en versterken.
- Het totaalbeeld van het Bosmilieu is gebaseerd op een systeem van vrijstaande woningen, compacte stroken en blokken rondom open boskamers met eenzijdige kwaliteit. Woonvelden bestaan uit diverse woontypen en zijn compact vormgegeven.
- Dezijdige kwaliteit van de bebouwing wordt versterkt door architectonische hoekaccenten.



- De relatie tussen woning en landschap komt ook tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte doorloopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- Het Bosmilieu sluit vanzelfsprekend aan op de losse ordening van de woningbouw langs de Hezenbergweg. Hiervandaan en vanaf de Burgemeester Moslaan ontvouwt het Bosmilieu zich op organische wijze in de richting van het Algemene Veen.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door een reeks van vloeiend verlopende routes en open plekken, aansluitend op de landschappelijke opzet van het Algemene Veen.
- De openbare ruimte heeft een natuurinclusieve en uitnodigende uitstraling voor bewoners en andere gebruikers. Het biedt aanleidingen om te sporten, te tuinieren en te spelen.

Architectuur

- De symbiose tussen het landschap en stedenbouwkundige opzet komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning.
- De woningen moeten optimaal contact maken met de boomrijke omgeving met uitzicht en ruimtes die van binnen doorlopen naar buiten. De gebruikte materialen verouderen mooi, zijn duurzaam, natuurlijk en integreren in een groene omgeving; hout, glas, natuursteen en baksteen.

In het Bosmilieu is een sterke onderlinge samenhang zichtbaar in materialisering en kleur. Plannen sluiten aan op de beeldkwaliteit van de reeds ontwikkelde gebieden en kunnen alleen daar vanaf wijken met een heldere onderbouwing.

Dijkmilieu

Ruimtelijke opzet

- In het Dijkmilieu staat intimiteit en compactheid naast openheid en transparantie. De 'buurtjes' zijn samengesteld uit individuele woningen en woningblokken. Er is sprake van een eenduidige architectonische representatie als buurt waarbinnen (beperkt) individuele expressie mogelijk is.
- De alzijdige kwaliteit van de bebouwing wordt versterkt door architectonische hoekaccenten.
- De relatie tussen woning en landschap komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte doorloopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen naar-, vanaf- en over de dijk. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- De verschillende woningen hebben een informele positionering die is afgeleid van de opbouw van het dijklandschap. In deze opbouw is de stedenbouwkundige eenheid 'de buurt' die zich vervormt naar het verloop van de dijk en de zichtbaarheid vanaf en naar de dijk.
- Het Dijkmilieu heeft een alzijdige oriëntatie naar de omliggende landschappelijke randen van de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan en de 1e Industrieweg. De verkabelingszone is hiermee onderdeel van het Dijkmilieu.
- De openheid van het milieu wordt behouden door middel van zichtlijnen vanaf de verkabelingszone naar de dijk, het Algemene Veen en de Burgemeester Moslaan.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen. De buurtjes zijn via de landschappelijke randen verbonden met de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan, het Bosmilieu en het Algemeen Veen. De openbare ruimte heeft een natuurvriendelijke en uitnodigende uitstraling voor bewoners en gebruikers.
- Er zijn doorzichten en uitzichten, open plekken en meer besloten plekken en het water is direct aanwezig in de woonomgeving.

Architectuur

- Net als bij het Bosmilieu is het belangrijk contact te maken met de omgeving. In het dijkmilieu komt daar de 'verticale' relatie bij met de dijk en het landschap daarachter. De woningen kunnen voorzien worden van dakterrassen, balkons of kunnen split level uitgevoerd worden.
- De beëindiging van de woning is in het Dijkmilieu altijd een (flauwe) kap. In de lange zichtlijnen over de dijk positioneert de buurt zich als eenheid aan de dijk in een spel van schuine vlakken.
- In het Dijkmilieu is een sterke onderlinge samenhang zichtbaar in materialisering en kleur. Plannen sluiten aan op de beeldkwaliteit van de reeds ontwikkelde gebieden en kunnen alleen daar vanaf wijken met een heldere onderbouwing.



4. UITWERKING REGELS KOSTENVERHAAL

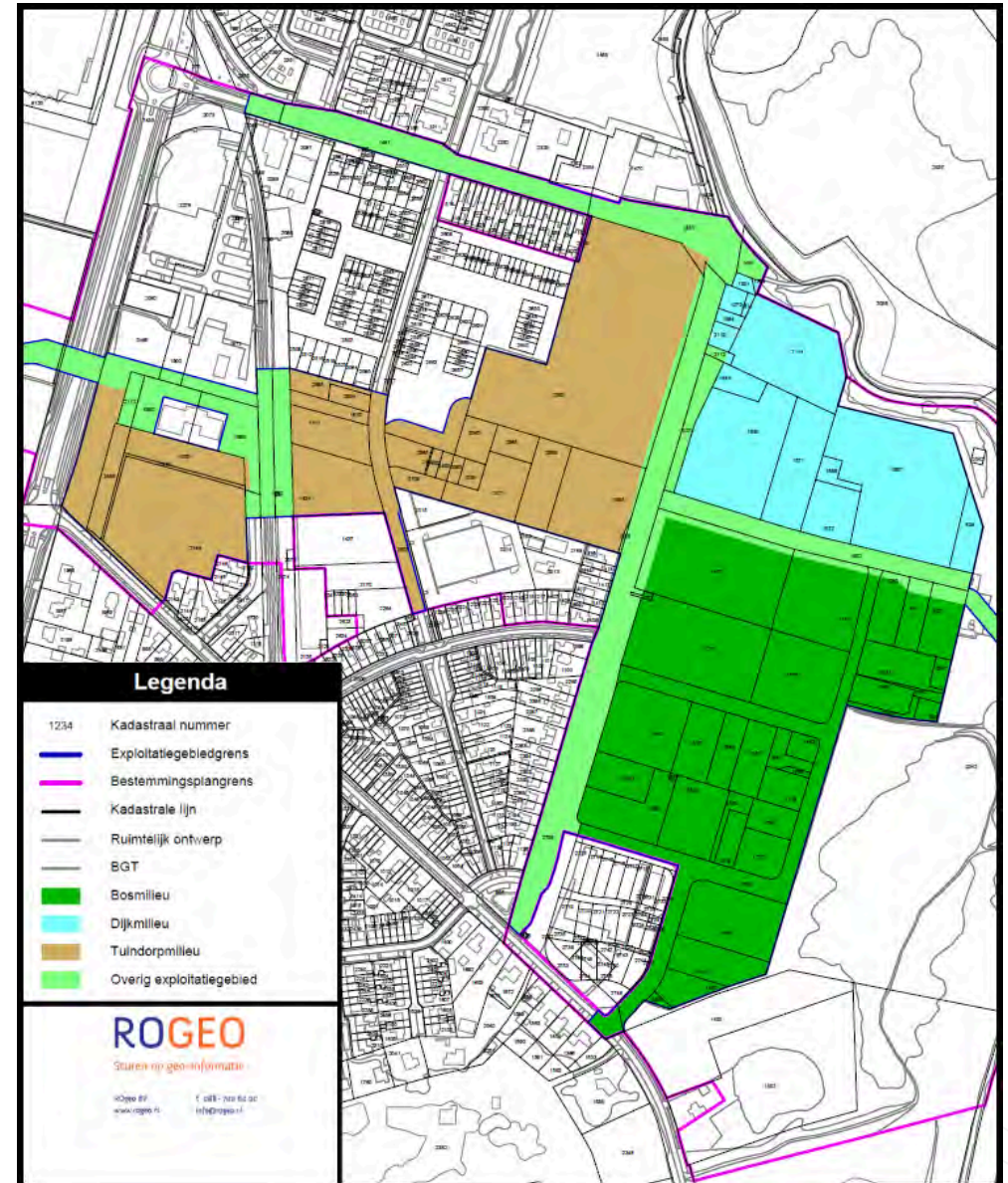
In het Chw bestemmingsplan 't Veen zijn ook regels kostenverhaal opgenomen. Het betreft deels concrete regels, deels regels met open normen. De invulling van de open normen is opgenomen in deze beleidsregel.

Dichtheid woningen per woonsfeer

De dichtheid van de woonsfeer Tuindorpmilieu is minimaal 40 woningen per hectare en maximaal 60 woningen per hectare. Het daarbij aangehouden oppervlak van de woonsfeer Tuindorpmilieu is gelijk aan de begrenzing van de woonsfeer Tuindorpmilieu in de figuur.

De dichtheid van de woonsfeer Dijkmilieu is minimaal 40 woningen per hectare en maximaal 60 woningen per hectare. Het daarbij aangehouden oppervlak van de woonsfeer Dijkmilieu is gelijk aan de begrenzing van de woonsfeer Dijkmilieu in de figuur.

De dichtheid van de woonsfeer Bosmilieu is minimaal 40 woningen per hectare en maximaal 50 woningen per hectare. Het daarbij aangehouden oppervlak van de woonsfeer Bosmilieu is gelijk aan de begrenzing van de woonsfeer Bosmilieu in de figuur.



Aandeel grondgebonden woningen per woonsfeer

Binnen de woonsfeer Tuindorpmilieu dienen minimaal 30% en maximaal 50% van de te realiseren woningen grondgebonden woningen te zijn.

Binnen de woonsfeer Dijkmilieu dienen minimaal 30% en maximaal 50% van de te realiseren woningen grondgebonden woningen te zijn.

Binnen de woonsfeer Bosmilieu dienen minimaal 20% en maximaal 40% van de te realiseren woningen grondgebonden woningen te zijn.

Minimale en maximale huurprijs/VON-prijs per woningtype

Categorie	Koop (VON)	Huur (€)
Goedkoop	tot € 190.000 gestapeld tot € 220.000 grondgebonden	minder dan € 752/mnd
Betaalbaar	€ 220.000 - € 305.000	meer dan € 752/mnd - maximaal € 1.000/mnd
Bereikbaar (middelduur)	€ 305.000 - € 355.000	
Duur	vanaf € 355.000	meer dan € 1.000/mnd

Minimaal en maximaal aantal te realiseren woningen per woningtype in de drie woonsferen

Categorie	Bandbreedte
Goedkoop	15-20 %
Betaalbaar	20-25 %
Bereikbaar (middelduur)	15-25 %
Duur	35-45 %





Bijlage 1 Stedenbouwkundige verbeelding





HATTEM 'T VEEN

AFWEGINGSKADER

Stedenbouwkundige verbeelding

APRIL 2023



INHOUDSOPGAVE

1. STEDENBOUWKUNDIG WENSBEELD

Toelichting Afwegingskader	4
Bestaande situatie	5
Ontwikkelgebieden	6
Verbeelding Ontwikkelkader (2019)	7
Concept ruimtelijk raamwerk	8
Essentiekaart	9
Deelaspect mobiliteit	10
Deelaspect maximale bouwhoogtes	11
Deelaspect streefbeeld groenoppervlakte	12
Ruimtelijke randvoorwaarden	13

2. SCHETSONTWERP OPENBARE RUIMTE

Ruimtelijk concept	15
Verbeelding	16
Bepantingsplan	17
Groene erfafscheidingen	18
Principeprofielen	19

4. BEELDKWALITEIT

Tuindorpmilieu	31
Bosmilieu	34
Dijkmilieu	37
Ruimtelijke accenten	40

1

Stedenbouwkundig wensbeeld

TOELICHTING AFWEGINGSKADER

't Veen kent drie verschillende woon- en werkmilieus: het Tuindorpmilieu, het Dijkmilieu en het Bosmilieu. Met de initiatieven die binnen 't Veen worden gerealiseerd, worden de karakters van deze drie deelgebieden versterkt.

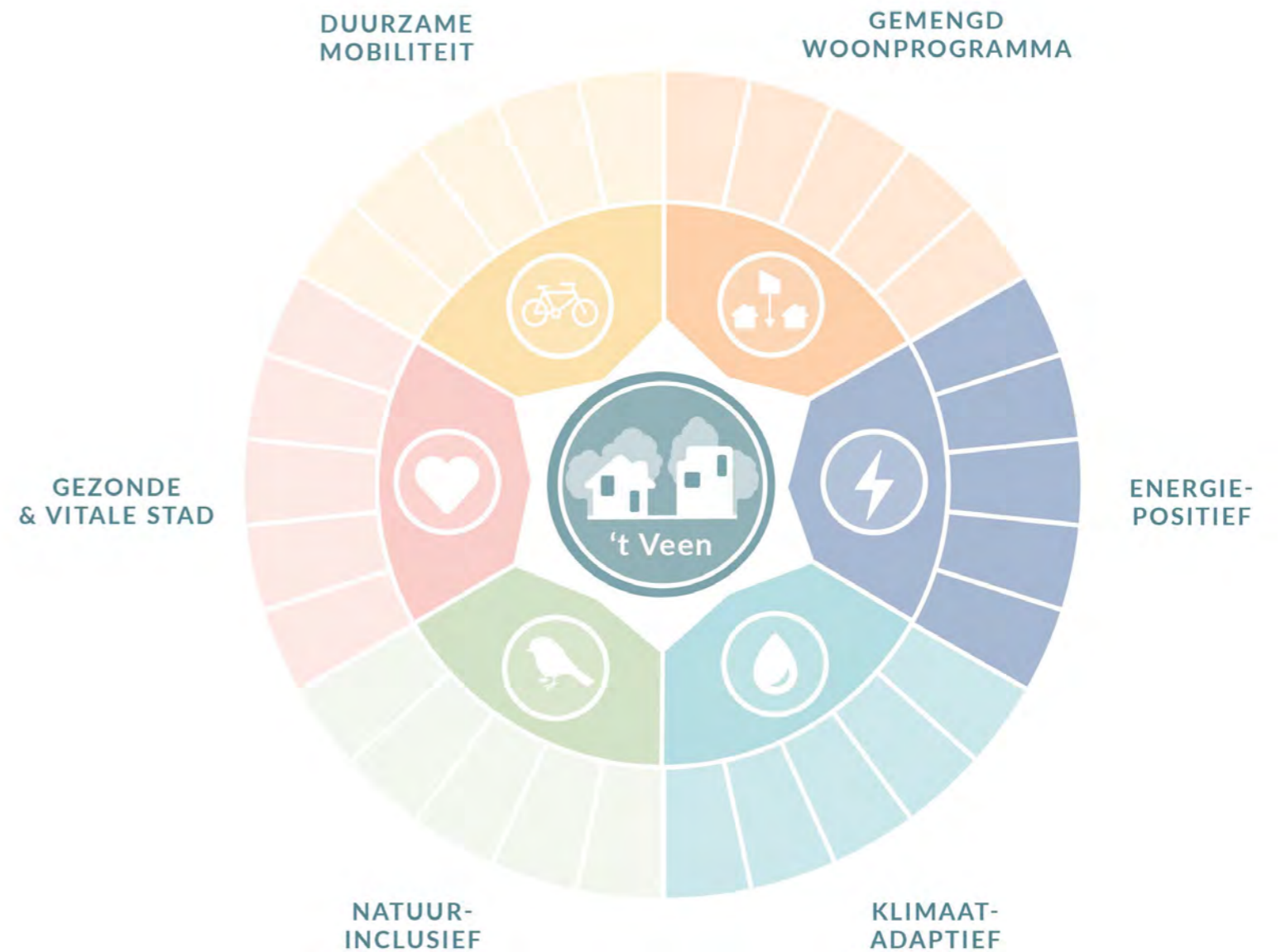
Een gedetailleerde beschrijving van deze verschillende gebiedskarakters vindt u in het document 'Hatterm 't Veen, ontwikkelkader - spelregels voor een duurzame transformatie' (vastgesteld door de gemeenteraad Hatterm in 2019), dat als bijlage bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan 't Veen is gevoegd.

De Stedenbouwkundige verbeelding schetst de kaders voor:

- de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de oriëntatie van de bebouwing/representatieve gevels op de hoofdstructuur;
- landschappelijke of ruimtelijke overgangszones;
- de doorzichten;
- de gewenste ontsluitingsstructuur;
- de minimale maatvoering en gewenste profiel van de ruimtelijke hoofdstructuur.

Het ontwerp van uw initiatief moet aansluiten op alle stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om het proces te kunnen begeleiden en te beoordelen, verwachten we in de verschillende planfasen dat het stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt gedeeld en toegelicht. Een omgevingsteam zal een integrale afweging en reactie verzorgen.

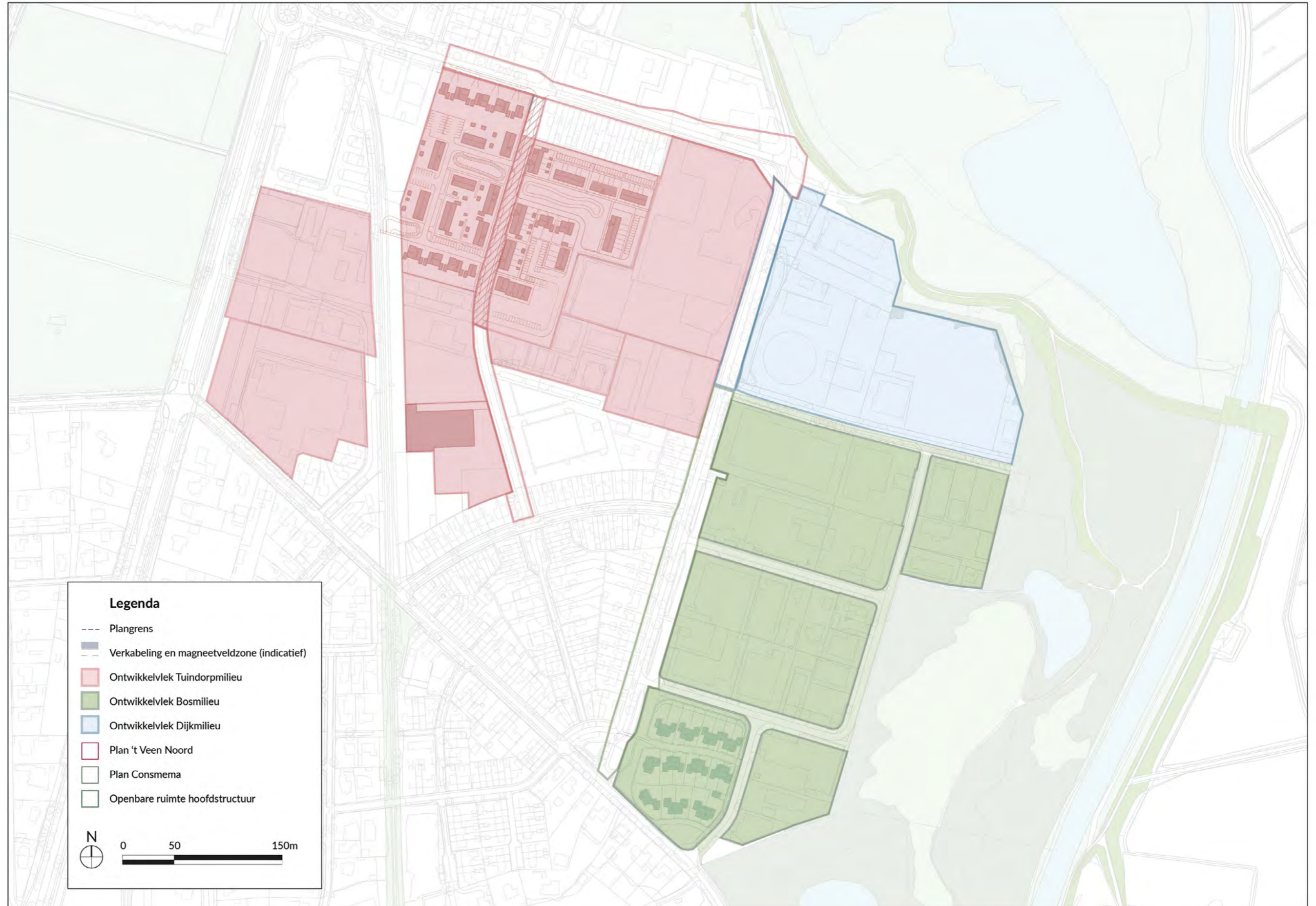
Als uw initiatief niet voldoet aan de genoemde randvoorwaarden, dan moet het plan worden aangepast om voldoende bij te kunnen dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van 't Veen. Het resultaat van de eerste stap in dit afwegingskader is dan als volgt: als uw initiatief geen belemmering vormt voor de gebruiksruidten van de bestaande activiteiten én uw initiatief past binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke inpassing, dan verwelkomen we uw initiatief in de Veencirculator (zie de figuur hiernaast). In stap 2 wordt vervolgens begeleid en beoordeeld hoe het plan aan de ambities kan bijdragen in de Veencirculator.



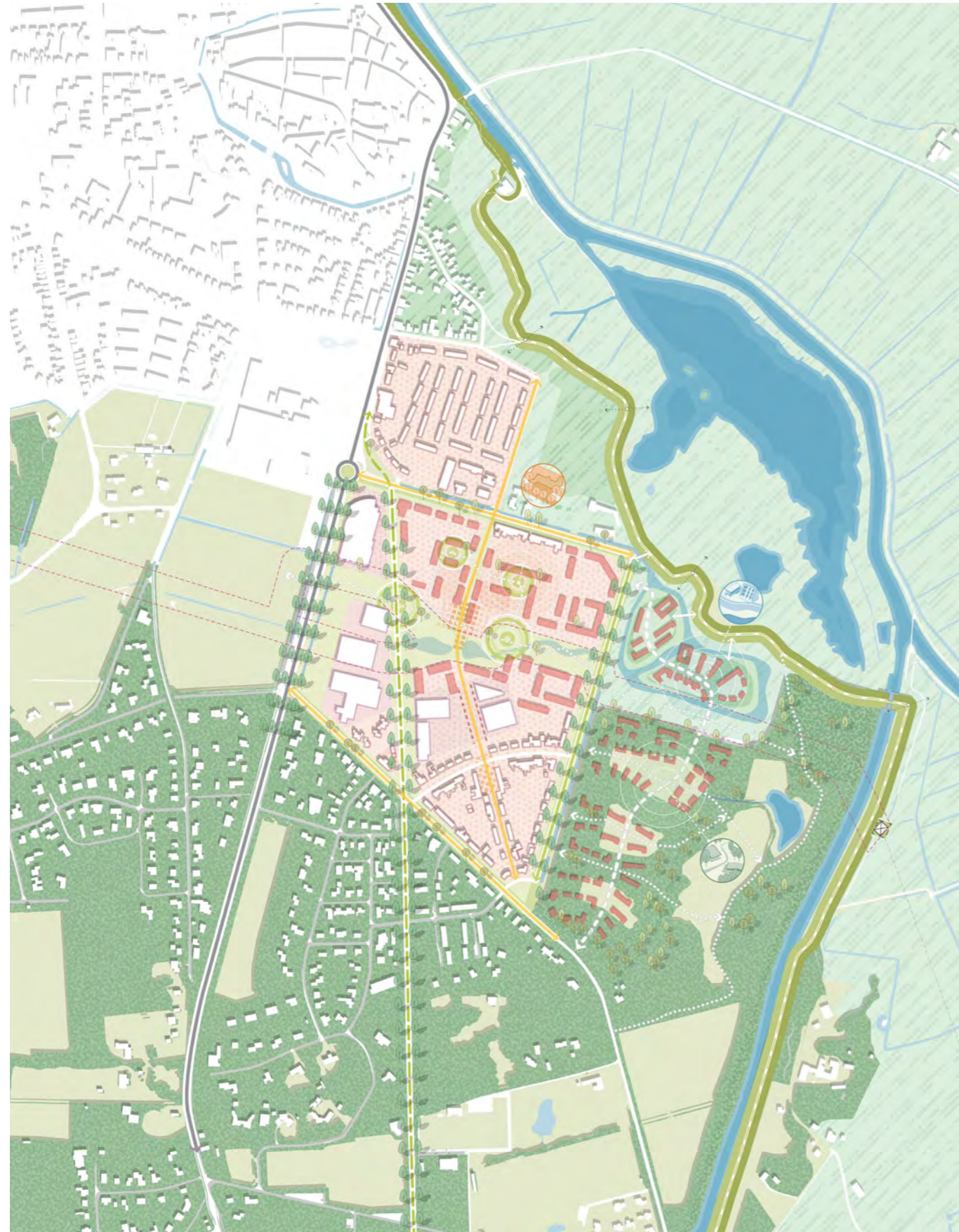
BESTAANDE SITUATIE



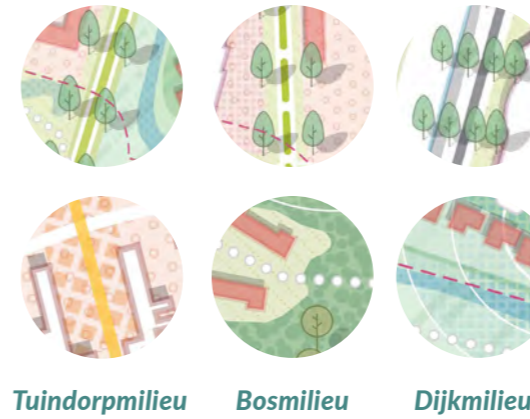
ONTWIKKELGEBIEDEN



ONTWIKKELKADER (2019)



Legenda ruimtelijk raamwerk



Tuindorpmilieu Bosmilieu Dijkmilieu

1. Openbare Ruimte

Versterken dragers

Bestaande laan- en straatprofielen benutten als ruimtelijke dragers van toekomstige ontwikkeling

Aansluit op de woonmilieus

De sfeer en ruimtelijke opzet van de woonmilieus is bepalend voor de vormgeving van de openbare ruimte

2. Werken en wonen

Wonen in 't Veen

Veelzijdige woonmilieus in Hattem met een diversiteit aan woonvormen

Werken en ontspannen in 't Veen

Kleinschalige, schone bedrijven en start-ups

3. Architectuur

Aansluiten op milieus

De woonmilieus geven aanleidingen voor de architectuur

4. Mobiliteit

Veilig en gebruikersvriendelijk ontsluitingssysteem

Deeleconomie; innovatief; prioriteit voor langzaam verkeer

5. Duurzaamheid

Veilig en gezond woon- en werkgebied

Circulaire bouw; gezonde stad; duurzame energievoorziening; klimaatadaptief en natuurinclusief



CONCEPT RUIMTELIJK RAAMWERK



huidige situatie

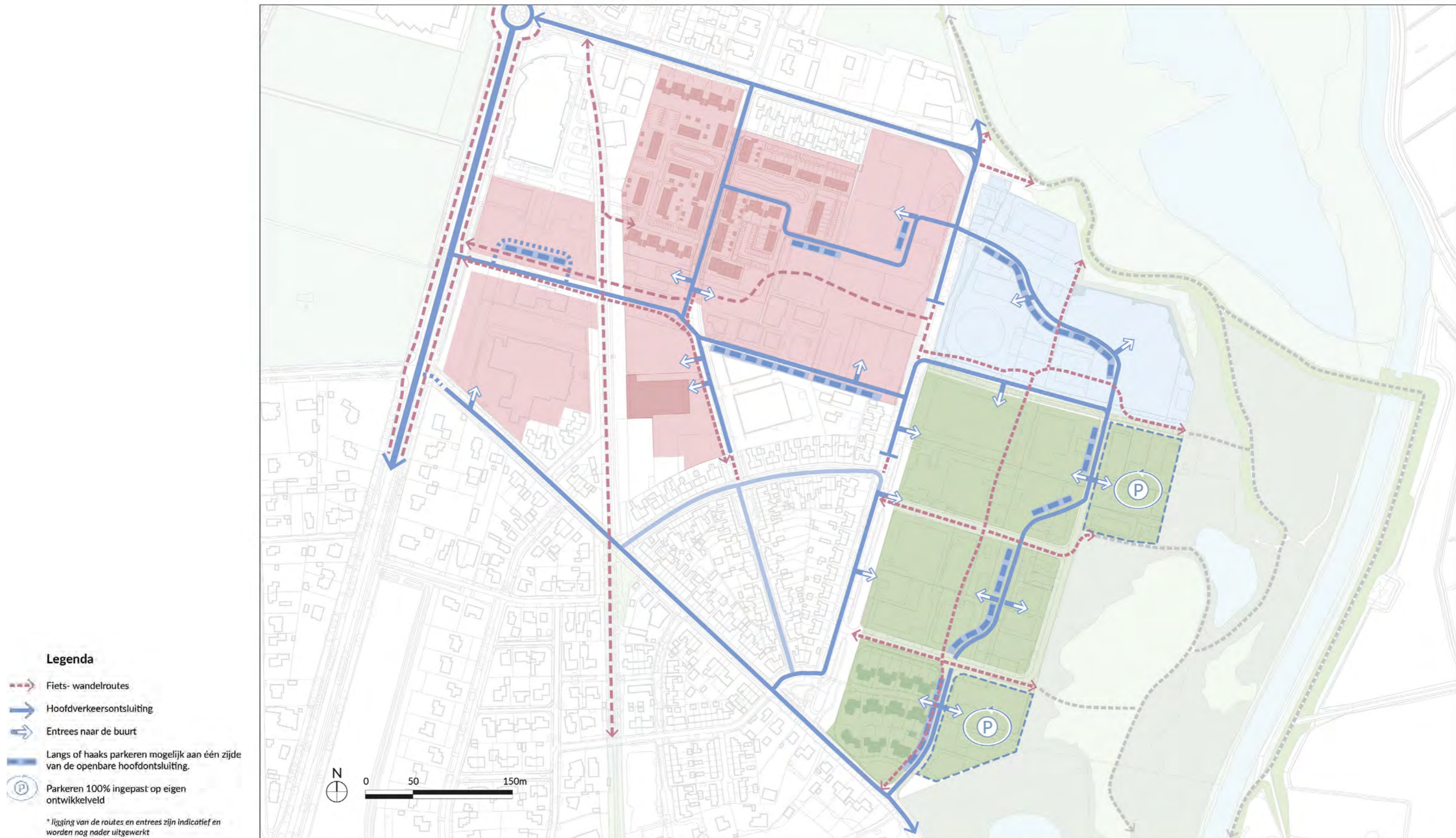


wensbeeld raamwerk

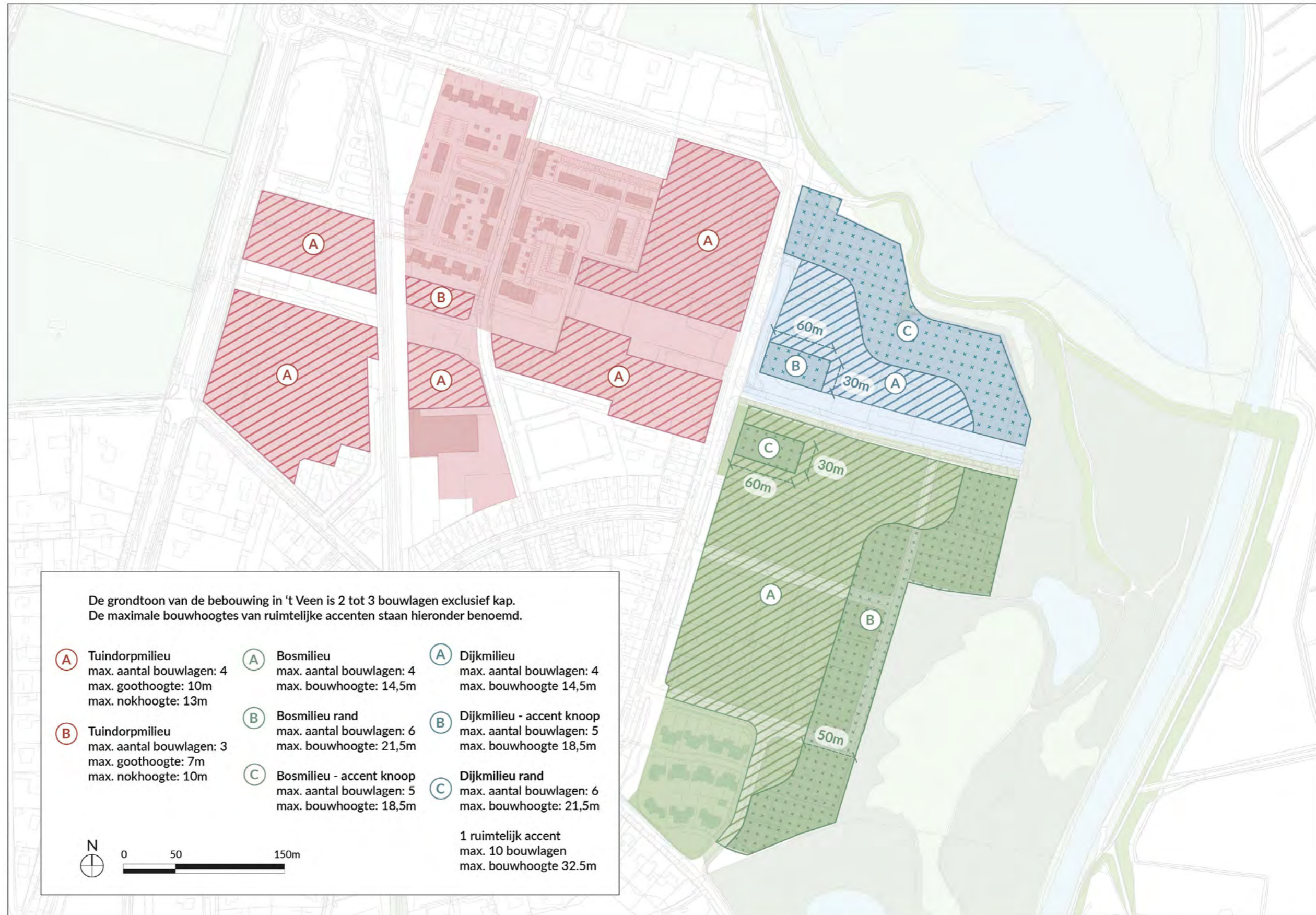
ESSENTIEKAART



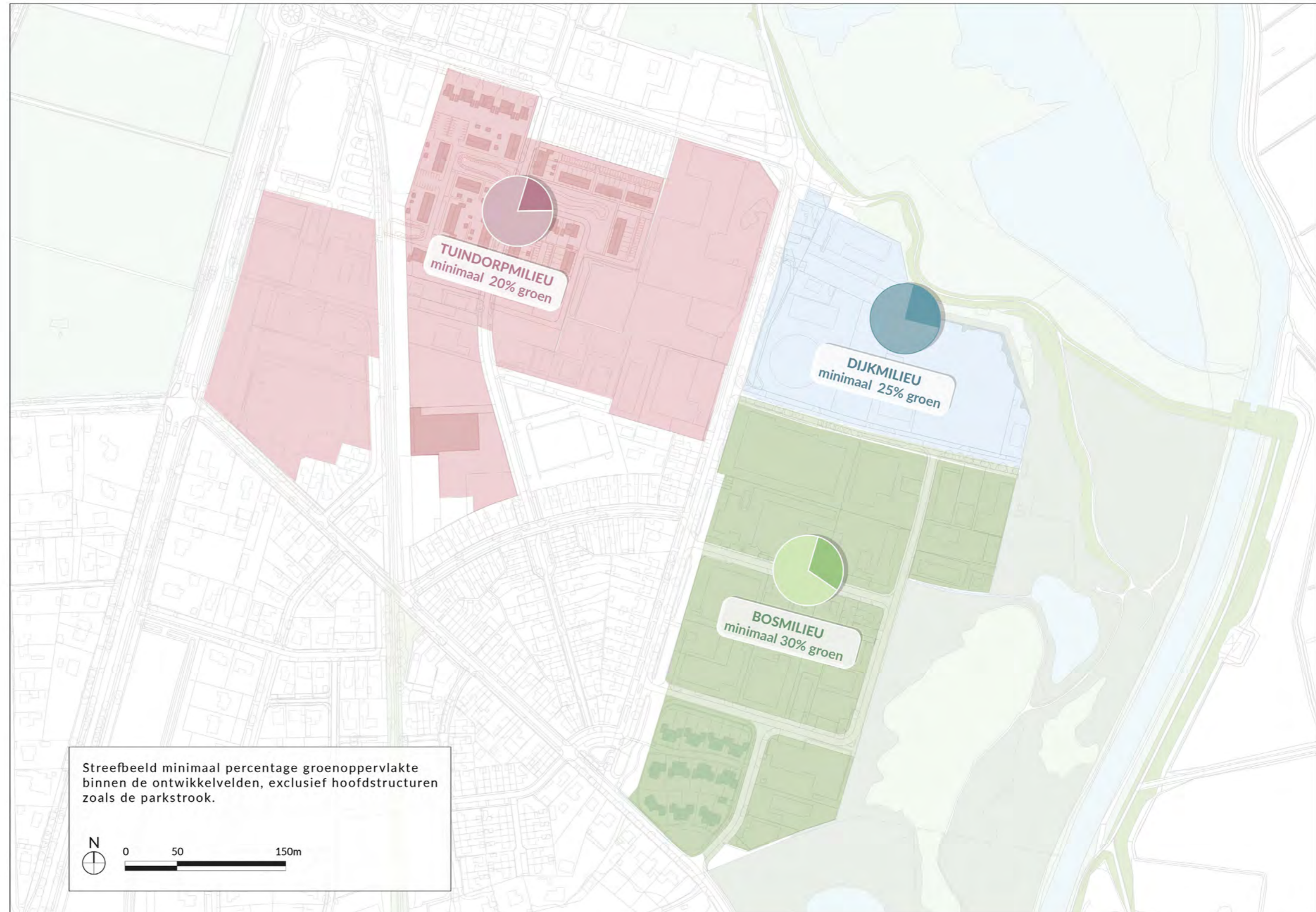
DEELASPECT MOBILITEIT



DEELASPECT MAXIMALE BOUWHOOGTES



DEELASPECT STREEFBELD GROENOPPERVLAKTE



RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Openbare ruimte

- De openbare ruimte in het plan sluit aan op de stedenbouwkundige essentiële kaart, de principeprofielen en het schetsontwerp openbare ruimte van de hoofdstructuur. Dit betekent onder andere dat de inpassing van het groen en de ontsluitingsstructuur worden overgenomen.
- De planstructuur sluit aan in routing en beeld op reeds ontwikkelde plannen.
- Het plan benut de bestaande structuren waardoor flexibiliteit ontstaat in de fasering.
- De ontsluitingsstructuur sluit aan op het gewenste eindbeeld. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de Hoopjesweg en Burgemeester Moslaan.
- Het plan bevat een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Het Roseboomspoor en de verkabelingszone zijn onderdeel van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute en worden duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- Tenminste één route vanuit het Bosmilieu en het Dijkmilieu tot de IJsseldijk heeft de betekenis van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Overige recreatieve routes worden hierop aangesloten en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt voor een deel op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of met zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen. In de hoofdontsluiting zijn mogelijkheden om haaksparkeren in combinatie met bomen te realiseren.
- De openbare ruimte sluit aan op het desbetreffende woonmilieu:
 - Tuindorpmilieu: hiërarchisch ruimtelijk beeld met straten en stoepen, plantsoenen en pleintjes.
 - Bosmilieu: afwisselende landschappelijke setting met besloten en open ruimtes verbonden door een informele routing.
 - Dijkmilieu: samenhangende landschappelijke setting aan de dijk met intieme plekken en strategische zichtlijnen van en naar het open landschap.

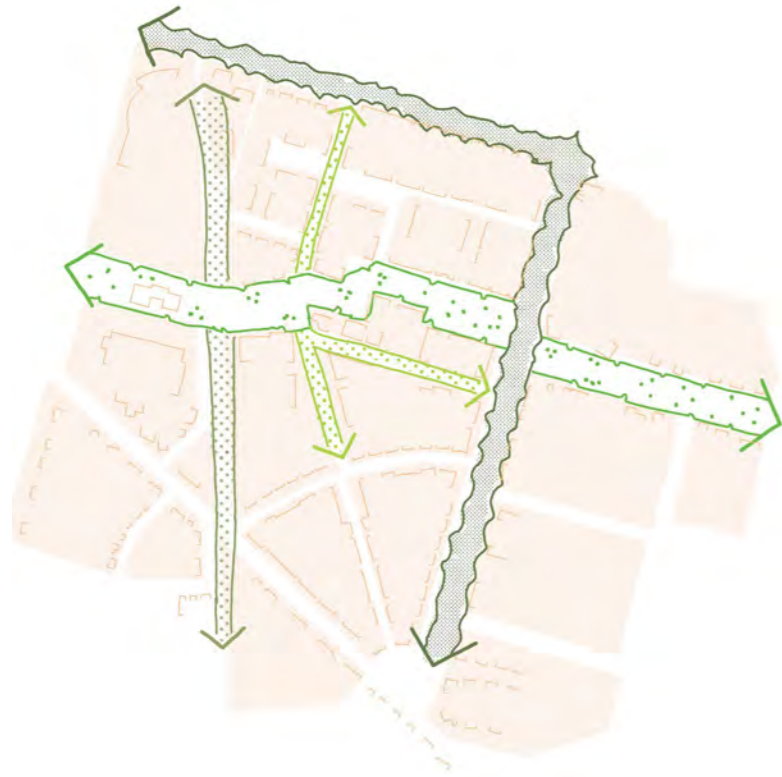
Architectuur

- De positie en oriëntatie van de bebouwing sluit aan op de stedenbouwkundige essentiële kaart.
- De bebouwing blijft binnen het kwalitatieve plafond van de bouwhoogtes.
- De woningmilieus geven aanleidingen voor de ruimtelijke opzet en architectuurstijl.
 - Tuindorpmilieu: de architectuur van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige hiërarchie en is in samenhang ontworpen.
 - Bosmilieu: de architectuur van de woningen versterkt de integratie met de groene omgeving en is gevarieerd.
 - Dijkmilieu: de architectuur van de woningen ondersteunt het beeld en beleving van het dijklandschap.
- Aan de randen van het gebied en aan de ruimtelijke hoofdstructuur is er extra aandacht voor ruimtelijke (hoek)accenten door middel van entrees, afwijkende bouwhoogtes, massa, woontypen en/of materialisering.

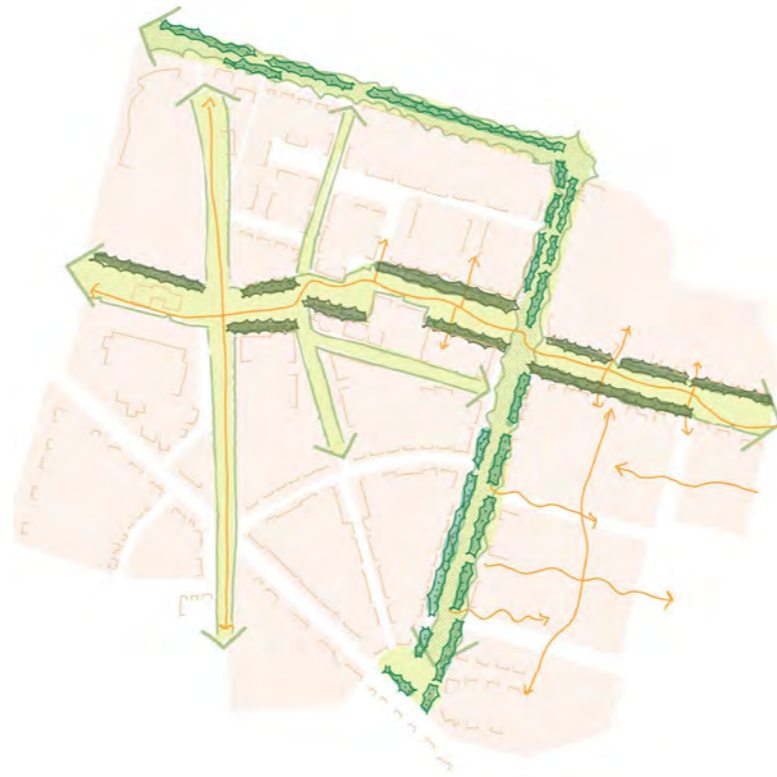
2

Schetson ontwerp openbare ruimte

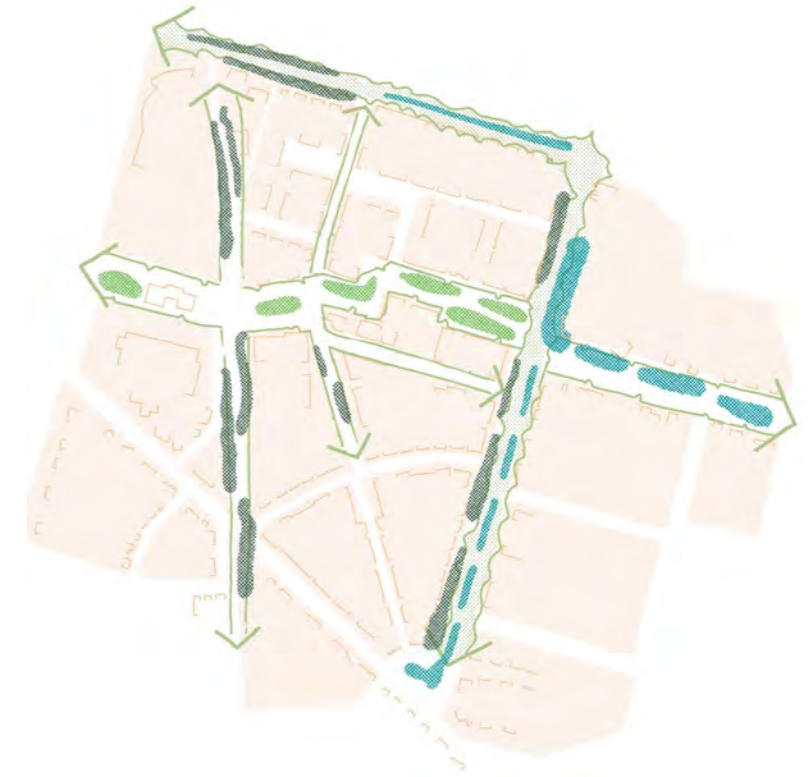
RUIMTELIJK CONCEPT



Creëren van een gezonde en vitale leefomgeving in het groen.
Het stimuleren van bewegen en ontmoeten



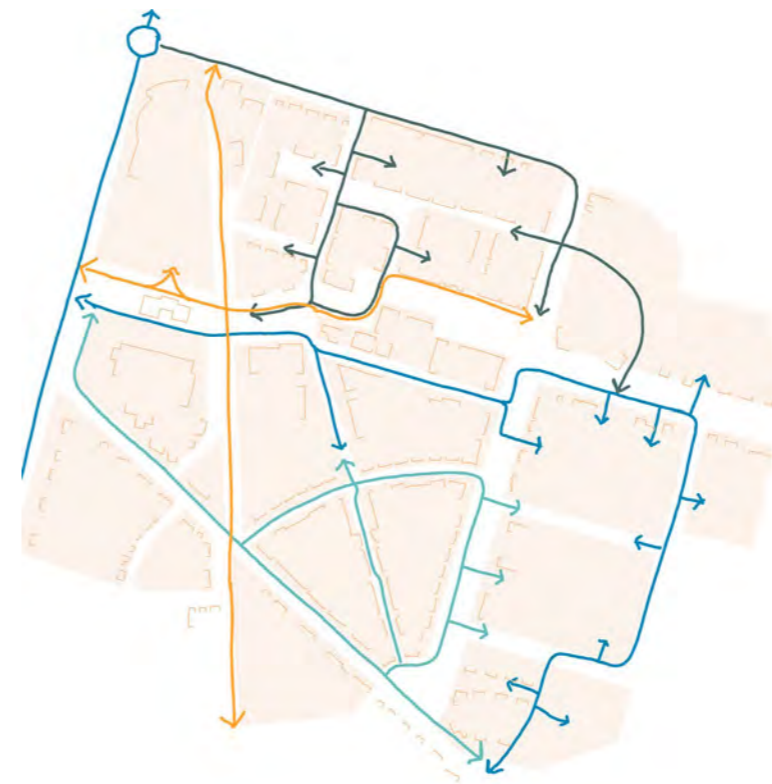
Aanvullen kader van bomen aansluitend op bestaande laanstructuren en
het benadrukken van groene langzaamverkeersroutes



Groenblauw raamwerk 't Veen, creëren van een open en doorlaatbare
bodemstructuur als een zo groot mogelijke 'spons'



Aansluiten op de diverse milieus



Ontlasten van de bestaande verkeersroutes door het maken van
lussen voor het autoverkeer

VERBEELDING



BEPLANTINGSPLAN

Uitgangspunten

- In het schetsontwerp Openbare Ruimte worden per deelgebied voorbeeldsoorten genoemd waaruit kan worden gekozen, zie dit document voor meer informatie.
- Voor het gehele Veen zetten we in op voornamelijk inheemse beplanting met veel diversiteit. In de Parkstrook, de Burgemeester Moslaan en het Roseboomspoor gaan we voor 100% inheemse soorten.
- In de woonmilieus kan worden gekozen voor enkele uitheemse soorten ten behoeve van de sierwaarde.
- Binnen de milieus per straat of plek gekozen voor 1 tot 3 soorten om een herkenbaar samenhangend beeld te creëren.
- De Parkstrook heeft een eigen soortenreeks, maar kleurt ook mee naar de aangrenzende milieus. Zoals bijvoorbeeld een treurwilg vanuit het Dijkmilieu.
- Bij de soortenkeuze moet nader onderzoek worden gedaan naar de bodem en grondwaterstand.
- In de hoofdstructuur zetten we in op bomen van de 1e of 2e orde. Binnen de milieus zijn bomen van 2e en 3e orde geschikt.

Uitgangspunten per deelgebied

- Dijkmilieu: verbinden met de uiterwaarden van de IJssel
- Bosmilieu: verbinden met 't Algemene Veen en de Veluwe
- Tuindorpmilieu: uitbundige bloeiërs gemengd met eetbare soorten
- Parkstrook: inheemse soorten en kleurt mee met milieus
- Rozenboomspoor: aanvullen en verrijken met inheemse beplanting
- Burgemeester Moslaan: laanstructuur versterker met inheemse soorten
- Hoopjesweg: aanvullen en onderbeplanting toevoegen
- Hezenbergweg: aanvullen met zuilvormige bomen



GROENE ERFAFSCHEIDINGEN

Dijkmilieu



Wilgenteen

Tuindorpmilieu



Haagbeuk

Bosmilieu



Houtwal als erfafscheiding

Natuurinclusief



Schutting met eegel doorgang



Meidoorn



Veldesdoorn

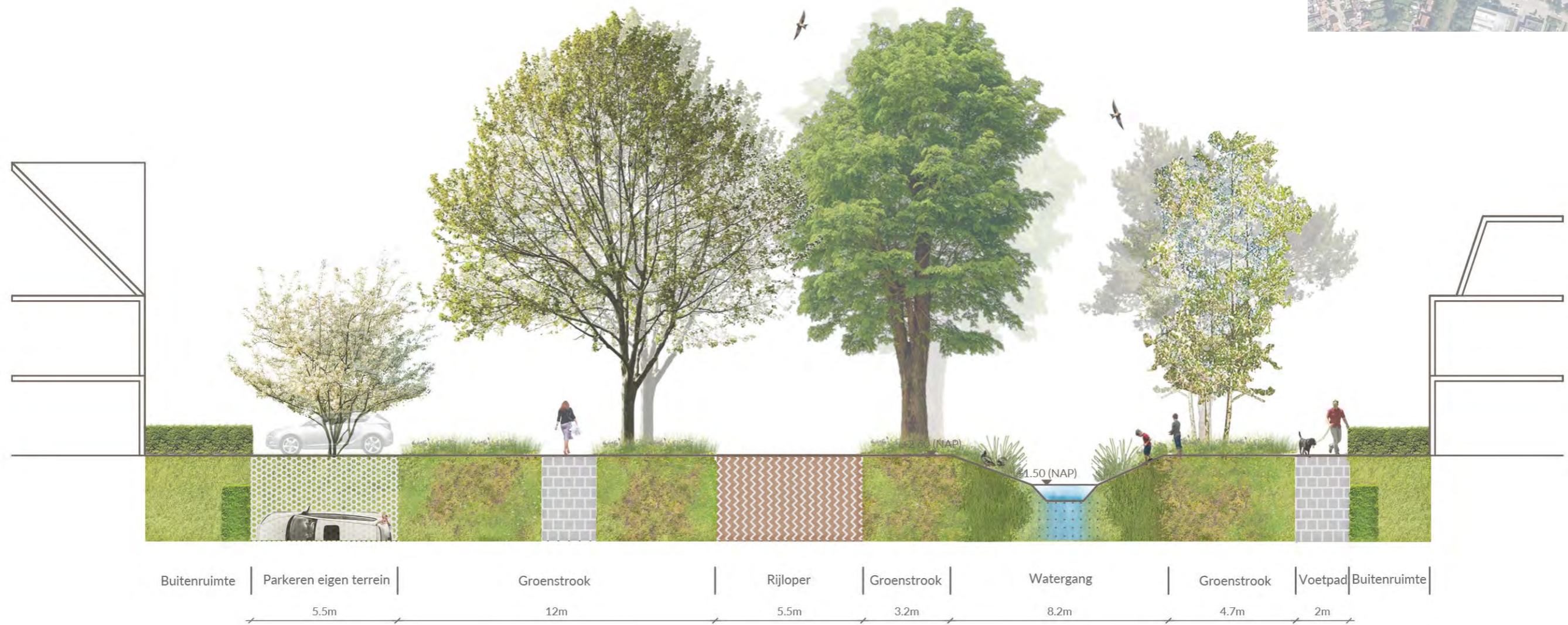


Gemengde haag



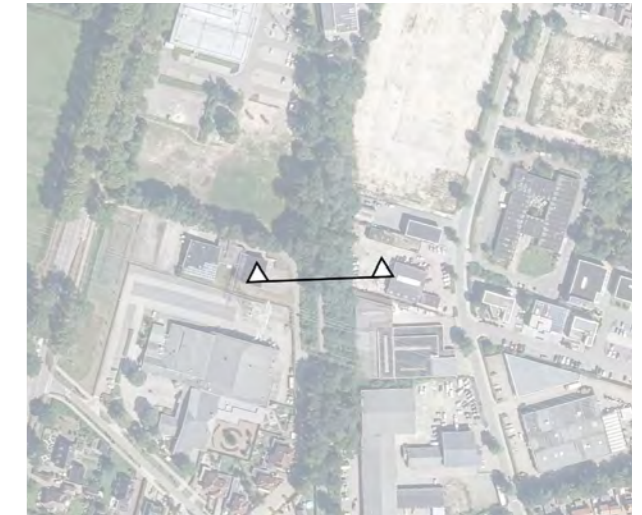
Schutting met insectenhotel

PRINCIPEPROFIELEN BURGEMEESTER MOSLAAN



De Burgemeester Moslaan heeft een laanprofiel met een asymmetrisch beeld door de watergang aan de oostzijde. Verbetering van het profiel ligt in het doortrekken van de watergang over de gehele lengte van de laan en deze te voorzien van een nieuw profiel zodat voorzien kan worden in voldoende waterberging. Op termijn is het wenselijk de ganzenvoet aan het zuidende van de laan te herstellen. Het is belangrijk om in de toekomst een extra ontsluiting te realiseren in het Bosmilieu en Dijkmilieu om de Burgemeester Moslaan te ontlasten.

PRINCIPEPROFIELEN ROSEBOOMSPOOR

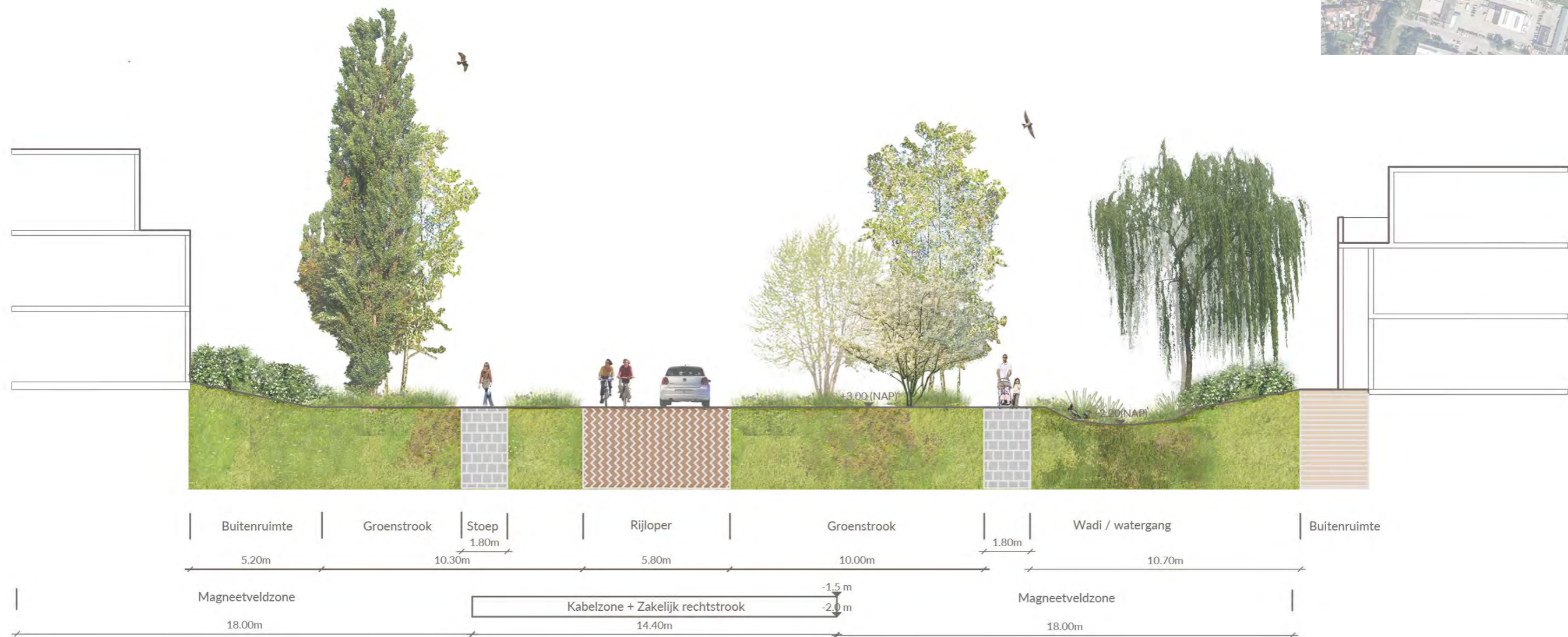


t	rijweg	groenstrook	t	greppel	t	berm	fietspad	berm	t	water	t	groenstrook
1,50	3,40	6,00	1,0	3,00	1,0	2,00	3,00	2,00	1,0	4,50	1,0	8,20

Het profiel van het fietspad op de voormalige spoorlijn (Roseboomspoor) is momenteel rommelig en is nauwelijks herkenbaar als voormalige spoordijk. Ook is het fietspad niet of slecht bereikbaar vanaf de aanliggende percelen. Deze voorgestelde transformatie geeft deze belangrijke structuur een 'gezicht' en wil het beter betrekken in de leefomgeving. Verblijfsgebieden worden zoveel mogelijk in samenhang ontworpen en ook aangesloten op de oude spoordijk. Waar mogelijk wordt het profiel van de oorspronkelijke spoordijk hersteld, wordt het fietspad voorzien van groene bermen, met mogelijk een waterberging en een (tenminste eenzijdig) doorgaande rij bomen.

* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

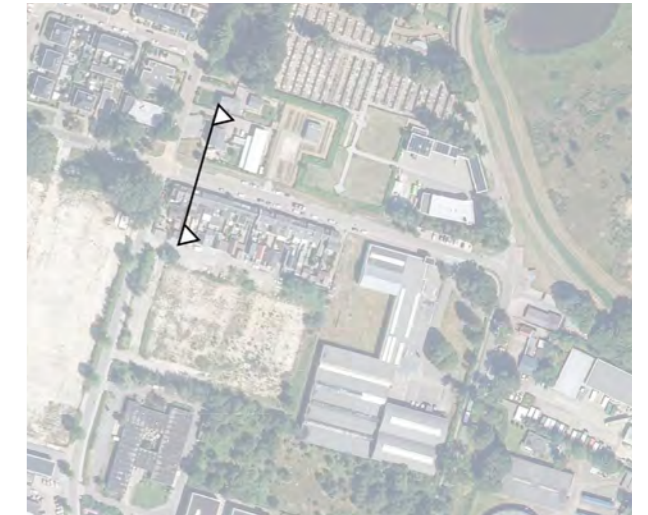
PRINCIPEPROFIELEN PARKSTROOK



Het verkabelingstracé biedt de mogelijkheid om een parkstrook te realiseren tussen het Bos- en Dijkmilieu. Dit draagt bij aan het natuurlijke kwaliteiten van 't Veen. Het gebied wordt met deze verbinding ontsloten in de oost-west richting voor de voetganger, fietser en auto. De oriëntatie van de bebouwing is gericht op deze zone. Een watergang en/of wadi wordt ingepast om bij te dragen aan de klimaatadaptieve opgave. Gevoelige bestemmingen, waaronder woningbouw blijven buiten de magnetveldzone. Kleinschalige werkfuncties en voorzieningen zijn aan de zuidzijde (links) wel mogelijk.

* principeprofiel aanvulling

PRINCIPEPROFIELEN HOOPJESWEG



b	t	water	t	berm	rijbaan	parkeren	trottoir
1,0	1,0	2,20	1,0	2,00	6,30	2,40	2,00

De Hoopjesweg is een woonstraat en tegelijk een bedrijfsstraat. Op termijn is de opgave bij de Hoopjesweg te onderzoeken of een watergang kan worden toegevoegd in het profiel. Het zichtbaar maken van de waterhuishoudkundige functie van de Hoopjesweg kan bijdragen aan de kwalitatieve waardering van de wateropgave op 't Veen. Overall zal (vooral) het lengteprofiel van de Hoopjesweg meer eenheid moeten krijgen.

PRINCIPEPROFIELEN HEZENBERGERWEG



De Hezenbergerweg is een woonstraat en ontsluit tevens het Apeldoornskanaal. De straat heeft een duidelijk beeld maar (vooral) het lengteprofiel staat onder druk door de parkeerbehoefte van de aanliggende woningen. Een consequentere beplanting over de gehele lengte van de weg geeft een rustiger en intiemere woonsfeer. Het terugdringen van een bescheiden aantal parkeerplaatsen is dan wel noodzakelijk. Aan de zuidoostzijde kan het profiel voorzien worden van een greppel.

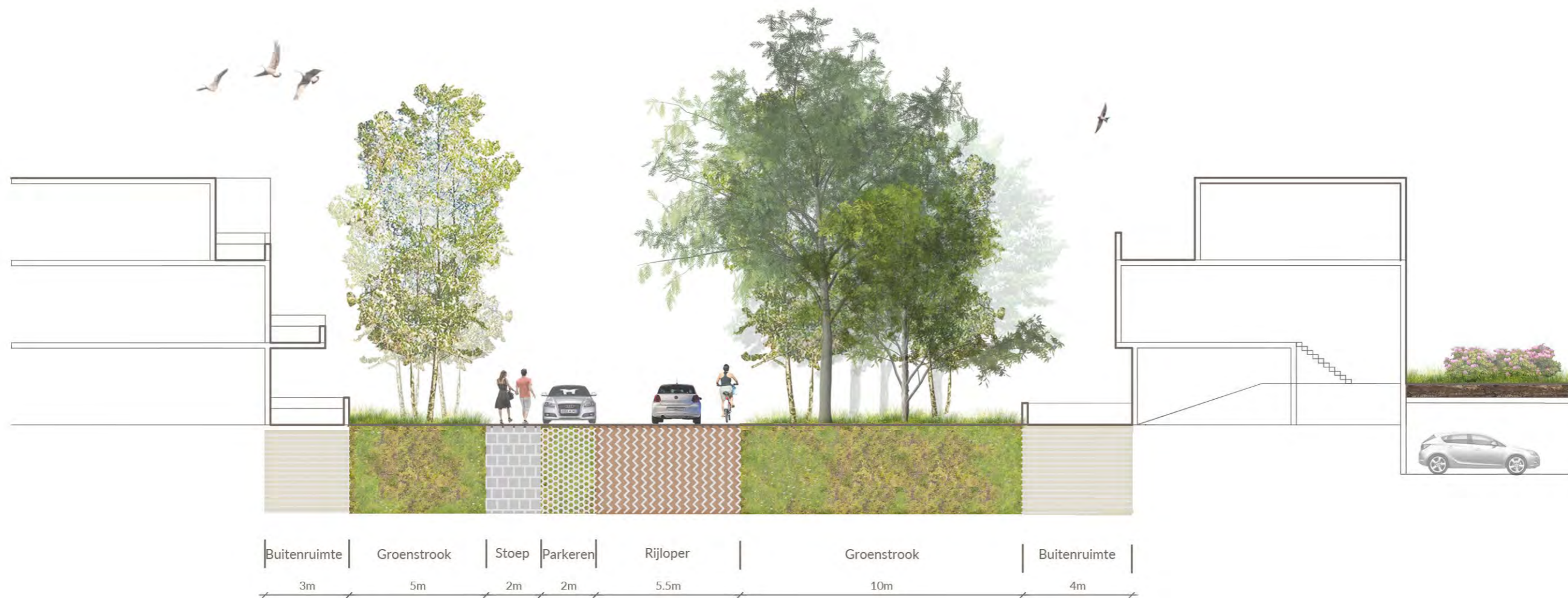
PRINCIPEPROFIELEN POPULIERENLAAN



trottoir	berm	rijbaan	trottoir	berm
1,80	4,00	5,90	2,10	1,60

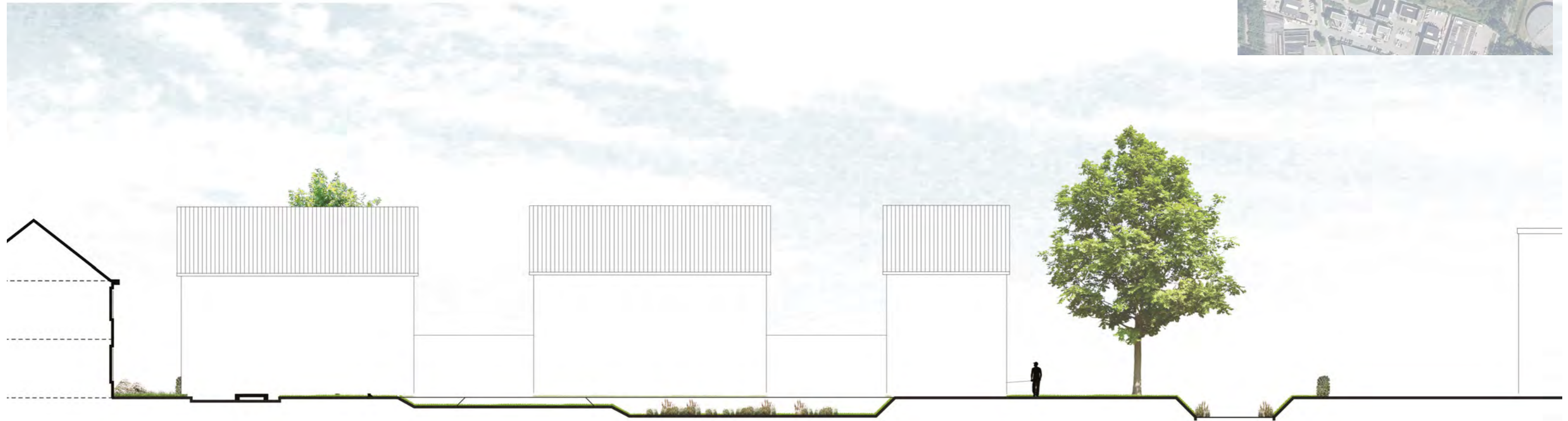
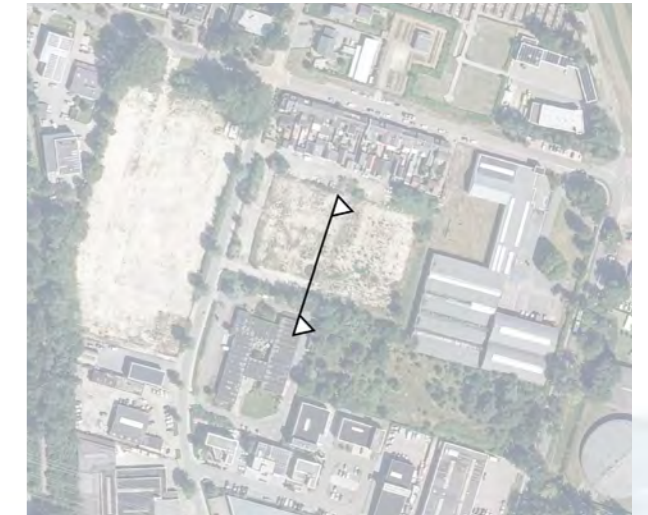
De Populierenlaan is een drukke woon- en bedrijfsstraat met veel inritten en parkeerplaatsen. Ter vergroting van de toegankelijkheid voor voetgangers is een extra trottoir voorzien aan de westzijde van de weg naast het plantsoen. Dit voetgangerspad kan pas bij transformatie worden aangelegd omdat ze niet op openbaar terrein ligt. Het aanzicht van de weg kan verder verbeterd worden door de hoeveelheid en breedte van inritten en parkeerplaatsen te herzien en deze opnieuw in samenhang vorm te geven. Dit geldt zeker ook voor de situatie in het Rode dorp.

PRINCIPEPROFIELEN 3E INDUSTRIEWEG



De 3e Industrieweg vormt de ontsluitingsroute van het Bosmilieu. Het profiel krijgt een bosrijk karakter door de groene bermen met informeel geplaatste bomen en planten. Buitenruimtes en entrees van de bebouwing zijn georiënteerd naar de weg. Dit versterkt de relatie tussen de groene omgeving en de binnenruimtes.

PRINCIPEPROFIELEN INFORMELE ROUTES

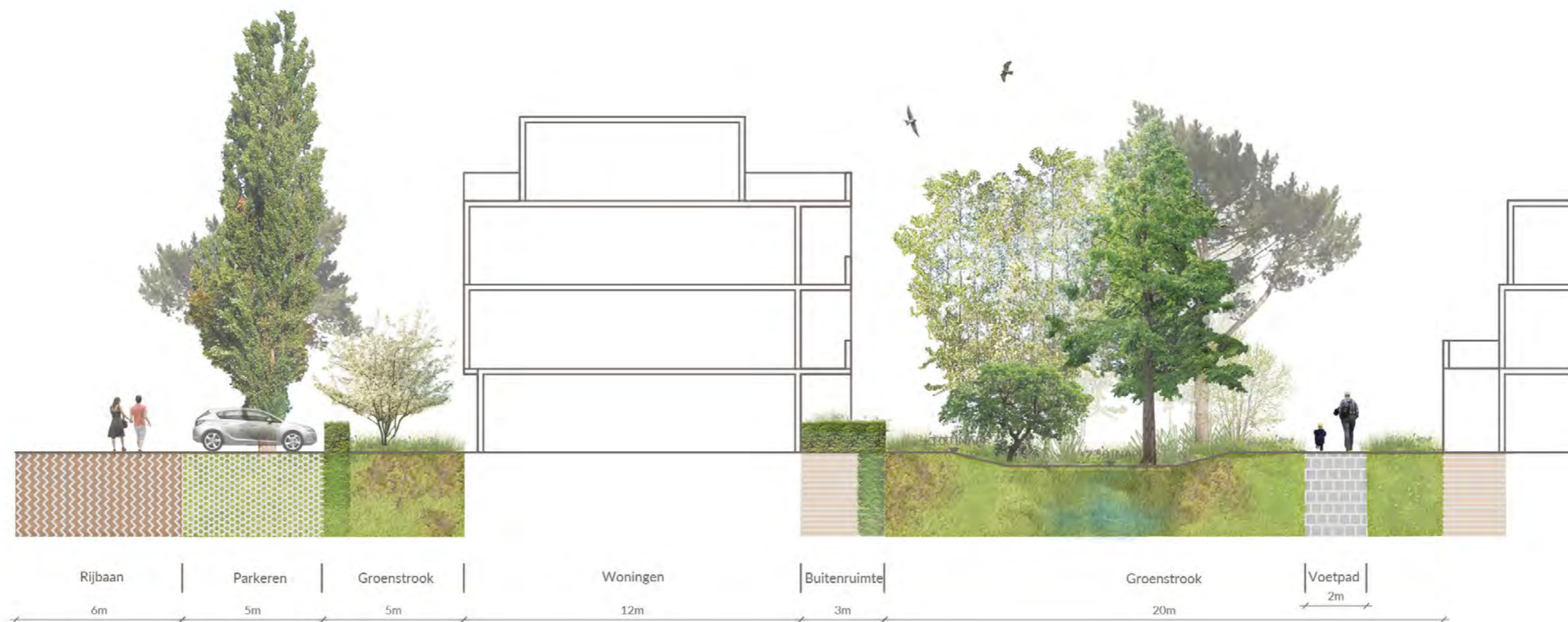


rijweg	groenstrook	t	wadi	t	wadi	t	groenstrook	v	groenstrook	t	water	t	g
4,50	6,00	1,0	10,00	1,0	11,00	1,0	7,00	1,0	7,00	1,0	4,00	1,0	1,50

't Veen wordt voorzien van informele wandelroutes die de formele stedenbouwkundige structuur een menselijke maat geven en verblijfskwaliteit. Waterberging is van meet af aan een belangrijke functie, maar bij transformaties zijn de paden sturend in de situering van verblijfsgebieden. Wonen, werken, recreëren en spelen vormen de ruimte naar eigen behoefte.

* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPEPROFIELEN INFORMELE ROUTES II



Deze informele route ligt in de noord-zuid richting van het Bosmilieu. Deze draagt bij aan de woon- en leefkwaliteit en biedt aanleidingen voor sport en spel. De route is stevig beplant met verschillende boom- en plantsoorten om het bosrijke karakter te versterken. Hier kan worden gedacht aan soorten zoals de de lijsterbes, de wilg, de berk, de veldesdoorn, de meidoorn, de zwarte populier of de hazelaar. Een wadi kan water tijdelijk bergen bij zware regenval en draagt zo bij aan de klimaatadaptieve opgave.

PRINCIPEPROFIELEN NABIJ HET DIJKSTOELPAD



Langs de IJsseldijk ligt er een opgave om 't Veen te voorzien van een voorkant. Zoals Hattem zich fraai toont aan het rivierenlandschap zo kansrijk is ook 't Veen om zich te presenteren. De voorkant wordt gevormd door een ontsluiting te maken of te de woningen te oriënteren aan de zijde van de dijk. Het dijklandschap wordt op deze manier ook publiek ontsloten.

PRINCIPEPROFIELEN BURGEMEESTER MOSLAAN



De Apeldoornseweg is een brede symmetrische laan en is voorzien van zware dubbele bomenrijen. De watergangen, wandel-, fiets-, (en ruiter)paden langs de Apeldoornseweg worden in een vernieuwd profiel beter herkenbaar en 'aangescherpt'.

3

Beeldkwaliteit

TUINDORPMILIEU



TUINDORPMILIEU

Ruimtelijke opzet

- Het nieuwe milieu sluit aan op de bestaande ABC buurt en Rode Dorp en zorgt voor een vanzelfsprekende verbinding in beeld en routing. Het Tuindorpmilieu is representatief aan de bestaande ruimtelijke dragers als Burgemeester Moslaan, Populierenlaan, Hoopjesweg en Roseboomspoor.
- In het Tuindorpmilieu is de individuele identiteit van de woning ondergeschikt aan het stedenbouwkundige ensemble van de buurt. Het volume, type en architectuur van de woningen dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie van straten, plekken en pleinen. De plattegrond van de woning heeft een directe relatie met de openbare ruimte
- Entrees en erfafscheidingen zijn zorgvuldig vormgegeven.
- Representatieve zijde van de bebouwing naar de groenstroken door middel van entrees en voorgevels.
- Variatie in de architectuur komt voort uit het benadrukken van markante hoeken en belangrijke plekken binnen de stedenbouwkundige ruimte. Er is sprake van een hiërarchie van architectonische accenten, bebouwingsaccenten en hoekaccenten die de samenhang en structuur versterken en zorgt voor variatie.

Architectuur

- De woningen zijn overwegend uitgevoerd in een verfijnde baksteenarchitectuur en de kap speelt altijd een belangrijke rol in het straatbeeld.
- Energietechnische installaties dienen zorgvuldig te worden ingepast in aansluiting op de voorgestelde architectuur en dragen bij aan de groene kwaliteit en verblijfskwaliteit van de woonomgeving.



Zorgvuldige erfafscheidingen en overgangen van privé naar openbaar



Stedenbouwkundig hiërarchie door variatie in hoogte en massa

TUINDORPMILIEU

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke onderlinge samenhang in een reeks van opeenvolgende routes en plekken. De verkabelingszone maakt hier deel van uit. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.
- In dit woonmilieu het groen ruim aanwezig door middel van oevers, bermen en plantsoenen.
- De erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven en meeontworpen met de architectuur. De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen.



Groen plantsoen als centrale ontmoetingsplek



Groene inrichting van de openbare ruimte

BOSMILIEU



BOSMILIEU

Ruimtelijke opzet

- In dit woonmilieu is, tegengesteld aan het Tuindorpmilieu, de verkaveling een afgeleide van de groenstructuur. Dit om het continue beeld en de ecologische functie en biodiversiteit in het groen te behouden en versterken.
- Het totaalbeeld van het Bosmilieu is gebaseerd op een systeem van vrijstaande woningen, compacte stroken en blokken rondom open boskamers met een alzijdige kwaliteit. Woonvelden bestaan uit diverse woontypen en zijn compact vormgegeven.
- De alzijdige kwaliteit van de bebouwing wordt versterkt door architectonische hoekaccenten.
- De relatie tussen woning en landschap komt ook tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte doorloopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- Het Bosmilieu sluit vanzelfsprekend aan op de losse ordening van de woningbouw langs de Hezenbergweg. Hiervandaan en vanaf de Burgemeester Moslaan ontvouwt het Bosmilieu zich op organische wijze in de richting van het Algemene Veen.

Architectuur

- De symbiose tussen het landschap en stedenbouwkundige opzet komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning.
- De woningen moeten optimaal contact maken met de boomrijke omgeving met uitzicht en ruimtes die van binnen doorlopen naar buiten. De gebruikte materialen verouderen mooi, zijn duurzaam, natuurlijk en integreren in een groene omgeving; hout, glas, natuursteen en baksteen.
- Energietechnische installaties dienen zorgvuldig te worden ingepast in aansluiting op de voorgestelde architectuur en dragen bij aan de groene kwaliteit en verblijfskwaliteit van de woonomgeving.



Alzijdige kwaliteit versterkt door hoekaccenten



Hoogte-accnten aan de randen



Buitenruimtes maken onderdeel uit van de architectuur



Variatie aan woontypologieën



BOSMILIEU

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door een reeks van vloeiend verlopende routes en open plekken, aansluitend op de landschappelijke opzet van het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt aanleidingen om te sporten, te tuinieren en te spelen en draagt bij aan de positieve gezondheid.
- De erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven en meeontworpen met de architectuur. De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen.



Bos loopt vloeiend over in de woonwijk



Verwijzingen naar relictten in openbare ruimte



Groene inrichting van de openbare ruimte

DIJKMILIEU



DIJKMILIEU

Ruimtelijke opzet

- In het Dijkmilieu staat intimiteit en compactheid naast openheid en transparantie. De 'buurtjes' zijn samengesteld uit individuele woningen en woningblokken. Er is sprake van een eenduidige architectonische representatie als buurt waarbinnen (beperkt) individuele expressie mogelijk is.
- De alzijdige kwaliteit van de bebouwing wordt versterkt door architectonische hoekaccenten.
- De relatie tussen woning en landschap komt tot uitdrukking in de plattegrond van de woning waar de ruimte doorloopt van binnen naar buiten en er wordt ingespeeld op landschappelijke zichtlijnen naar-, vanaf- en over de dijk. Entrees en erfafscheidingen zijn hierin zorgvuldig vormgegeven.
- De verschillende woningen hebben een informele positionering die is afgeleid van de opbouw van het dijklandschap. In deze opbouw is de stedenbouwkundige eenheid 'de buurt' die zich vervormt naar het verloop van de dijk en de zichtbaarheid vanaf en naar de dijk.
- Het Dijkmilieu heeft een alzijdige oriëntatie naar de omliggende landschappelijke randen van de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan en de 1e Industrieweg. De verkabelingszone is hiermee onderdeel van het Dijkmilieu.
- De openheid van het milieu wordt behouden door middel van zichtlijnen vanaf de verkabelingszone naar de dijk, het Algemene Veen en de Burgemeester Moslaan.

Architectuur

- Net als bij het Bosmilieu is het belangrijk contact te maken met de omgeving. In het dijkmilieu komt daar de 'verticale' relatie bij met de dijk en het landschap daarachter. De woningen kunnen voorzien worden van dakterrassen, balkons of kunnen split-level uitgevoerd worden.
- Energietechnische installaties dienen zorgvuldig te worden ingepast in aansluiting op de voorgestelde architectuur en dragen bij aan de groene kwaliteit en verblijfskwaliteit van de woonomgeving.



Ruimtes die doorlopen van binnen naar buiten



Samenhangend ensemble

Herkenbaar als buurt door eenduidige architectonische expressie



Vrijstaande volumes in het landschap



Alzijdige kwaliteit en informele positionering

DIJKMILIEU

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen. De buurtjes zijn via de landschappelijke randen verbonden met de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan, het Bosmilieu en het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.
- Er zijn doorzichten en uitzichten, open plekken en meer besloten plekken en het water is direct aanwezig in de woonomgeving.
- De erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied worden zorgvuldig vormgegeven en meeontworpen met de architectuur. De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen.



Vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen



Water direct aanwezig in de woonomgeving



RUIMTELIJKE ACCENTEN

In 't Veen kunnen op enkele plekken ruimtelijke accenten worden ingepast met appartementen. Deze volumes markeren de hoofdstructuur of de overgang naar het landschap.

- In de randen van het Bos- en Dijkmilieu zijn accenten mogelijk van 6 bouwlagen. In het Dijkmilieu is 1 hoogteaccent mogelijk tot maximaal 10 bouwlagen.
- Op de kruising tussen de Burgemeester Moslaan en de parkstrook zijn 2 hoogteaccenten mogelijk van 5 bouwlagen.
- Deze hoogtes zijn alleen mogelijk onder voorwaarde dat een integrale parkeeroplossing wordt mee ontworpen waarbij de auto's voor een groot deel uit het zicht zijn onttrokken.
- Als er sprake is van meerdere appartementengebouwen binnen één milieu dan zijn deze als ensemble vormgegeven. Meerdere volumes moeten als geheel bijdragen aan een gelaagde opbouw van het silhouet van Hattem.
- Buitenruimtes worden ingezet als expressief onderdeel van de architectuur en benadrukken relatie tussen landschap en architectuur;
- Groene buitenruimtes en gevels dragen bij aan het landschappelijk beeld en karakter;
- Aantrekkelijke en levendige plinten met hoge mate van transparantie;
- Volumes hebben eenzijdige oriëntatie naar de omgeving;
- Er is sprake van een sterke plasticiteit in de gevel onder andere door diepe negen.
- Bosmilieu
Hier is sprake van een gelaagde opbouw van de massa met terrassen om de relatie met maaiveld en de landschappelijke omgeving te versterken.
- Dijkmilieu
Rijzige, verticale volumes creëren openheid, zichtlijnen naar de dijk en veel groen op het maaiveld.
- Tuindorpmilieu
Volumes volgen de karakteristiek van het Tuindorpmilieu met verfijnde overgangen en entrees gecombineerd met baksteenarchitectuur. Accenten dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie met representatieve wanden en kopgevels naar de openbare ruimte.



Bosmilieu: Gelaagde opbouw van terrassen



Bosmilieu: landschappelijk beeld door afgeronde hoeken en buitenruimtes



Dijkmilieu: benutten van het zicht over de Uiterwaarden



Dijkmilieu: openheid creëren door rijzige volumes



Tuindorpmilieu: zorgvuldig ontworpen entrees en overgangen



Tuindorpmilieu: baksteenarchitectuur met zorgvuldige opbouw