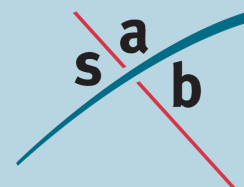


Uitwerkingsplan

Assenrade, fase 2

Gemeente Hattem

Datum: 4 juni 2013
Projectnummer: 120492



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het uitwerkingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Geschiedenis plangebied	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Planbeschrijving	9
2.4	Uitwerkingsplan	13
3	Haalbaarheid van het plan	15
3.1	Beleid	15
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Overige onderzoeksaspecten	20
3.4	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit uitwerkingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Zienswijzen	28
5.2	Overleg	28

Separate bijlagen

- *Akoestisch onderzoek, februari 2013*
- *Waterparagraaf*
- *Archeologisch onderzoek en vervolgonderzoek*
- *Onderzoek flora en fauna en mitigatieplan*
- *Externe veiligheid*
- *Luchtkwaliteit*
- *Bodemonderzoek*
- *Beeldkwaliteitplan*
- *Inspraaknota*
- *Zienswijzennota*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de wijk Assenrade bestaat het voornemen om maximaal 300 woningen te realiseren. Het geldende bestemmingsplan laat de woningen niet bij recht toe, maar biedt het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot nadere uitwerking van het bestemmingsplan in een uitwerkingsplan.

Voorliggend uitwerkingsplan is bedoeld om de realisatie van fase 2 van de wijk Assenrade in het noorden van de kern Hattem mogelijk te maken. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Assenrade' (het moederplan), dat op 21 mei 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Hattem is vastgesteld.

Voor de 1^{ste} fase is het uitwerkingsplan inmiddels onherroepelijk. Het uitwerkingsplan voor fase 1 wordt in de praktijk als stringent en te weinig flexibel ervaren. Dit heeft er met name mee te maken dat de toegestane woningcategorieën per bouwvlak zijn aangegeven en de bouwvlakken strak rond de beoogde bebouwing zijn geprojecteerd. Ten aanzien van de 2e fase bestaat daarom de wens een globaler uitwerkingsplan op te stellen voor de bouw van maximaal 185 woningen, waarbij in ieder geval de keuze voor het uiteindelijk te realiseren woningtype tot een later moment kan worden uitgesteld en afhankelijk kan worden gesteld van marktontwikkelingen in de komende jaren. Hieraan wordt in voorliggend bestemmingsplan gestalte gegeven. Daarnaast wordt een ondergeschikt deel van fase 1 opnieuw uitgewerkt, om de ontsluiting van fase 2 op de beoogde wijze mogelijk te maken.

Het uitwerkingsplan voor de 2^e fase moet voldoen aan de uitwerkingsregels, zoals deze in het 'moederplan' zijn benoemd. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in deze uitwerkingsplicht.

1.2 Ligging plangebied

De wijk Assenrade is geprojecteerd ten noordwesten van het centrum van Hattem. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrenst door agrarisch in gebruik zijnde percelen. Deze percelen liggen aan de noordzijde aan de Gapersweg en aan de oostzijde aan de parallelweg van de Geldersedijk. Aan de zuidzijde van onderhavig gebied grenzen percelen, die liggen aan de Assenrade en de Boertjesland. Verder grenst het plangebied aan de westzijde aan agrarisch gebied.

Op de navolgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart van dit uitwerkingsplan.



Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth, 2012



Globale ligging van het plangebied

bron: Google Earth, 2012

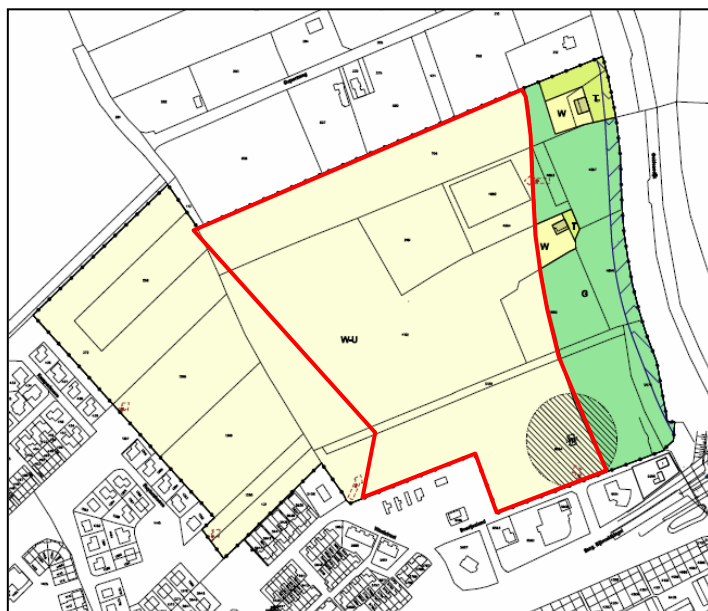
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft het plan 'Assenrade'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 mei 2007.

Op basis van dit plan is aan de gronden in het plangebied de bestemming "Wonen uit te werken" toegekend. De gronden binnen de bestemming "Wonen uit te werken" mogen, op grond van een uitwerkingsplan, worden gebruikt voor maximaal 300 woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, maatschappelijke voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water(lopen), alsmede ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding vulpunt, voor een vulpunt voor lpg, met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, groen-, speel-, parkeer- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het moederplan 'Assenrade' biedt geen rechtstreekse bouwtitel voor woningen in het plangebied.

Een klein deel van het plangebied is al eerder uitgewerkt in het uitwerkingsplan voor Assenrade, fase 1. Omdat de beoogde ligging van de ontsluitingsweg, die mede ten dienste staat van fase 2, anders is dan destijds voorzien, wordt het betreffende zuidoostelijke deel van het plangebied in voorliggend uitwerkingsplan opnieuw uitgewerkt.

Aan voornoemde bestemming zijn bepalingen verbonden, die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. In paragraaf 2.3.2 van deze toelichting wordt daar nader op ingegaan. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de geldende plankaart opgenomen. De ligging van het plangebied is op deze afbeelding aangeduid met een rood kader.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, de globale begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader

Dit uitwerkingsplan

In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming “Wonen uit te werken” vertaald in de bestemmingen “Groen”, “Verkeer”, “Water” en “Wonen” met directe gebruiks- en/of bouwtitels. Voor de inhoud van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het moederplan. Met dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels in artikel 6 van de voorschriften van het moederplan (zie ook paragraaf 2.4 van deze toelichting).

1.4 Opzet van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit een uitwerkingsplankaart, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komen vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de uitgangspunten uit het moederplan, die ten grondslag liggen aan onderhavige ontwikkeling, aan bod. Daarna wordt in dit tweede hoofdstuk ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van plan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2 Het plan

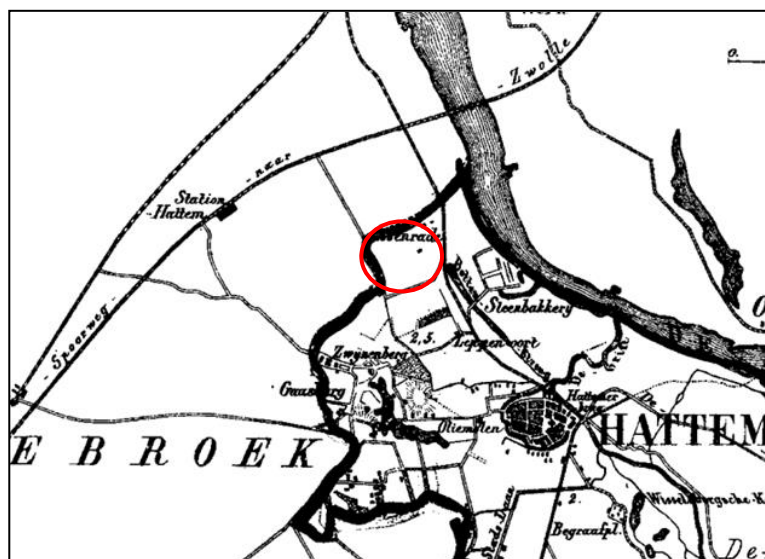
2.1 Geschiedenis plangebied

Historie Hattem

De gemeente Hattem strekt zich uit van de hoge en droge zandgronden van de Veluwe, tot aan de natte rivierklei langs de IJssel. Buitendijks direct langs de IJssel bevinden zich de uiterwaarden, terwijl op de overgang van lage naar hoge gronden een overgangsgebied is gelegen met een wat grotere diversiteit aan landschappen en bebouwingsvormen. Het landschap in het overgangslandschap bestaat uit oude bouwlanden langs een grillige bosrand. Hier bevond zich het agrarische Hattem. De oude bouwlanden, hier enken genoemd, zijn van oorsprong open gebieden met bebouwing langs de randen. Ze zijn gelegen op de voor de landbouw gunstige overgang van hoge naar lage gronden. Later zijn in het bosgebied meer kleinschalige en veelal particuliere kamptonginningen uitgevoerd, zoals de Gelderkamp.

Met de groei van Hattem is ook een deel van de Hattemse enk bebouwd. Ten noorden van de stad Hattem ligt het polderlandschap. Het gebied ligt ten westen van de Geldersedijk en loopt voorbij de A50/N50 over in de gemeente Oldebroek. Het open landschap gaat gepaard met een rationele opstreckende verkaveling ter weerszijden van de Oude Middelwetering. In dit deelgebied staat weinig bebouwing. Zowel de oude (Zuiderzeestraatweg) als de nieuwe rijksweg (A28) en de spoorlijn Amersfoort-Zwolle doorkruisen het gebied en lopen evenwijdig aan de bestaande verkaveling. De Geldersedijk ligt op de oeverwal langs de IJssel. Hier komen meer blokvormige agrarische percelen voor met historische agrarische bebouwing.

In en rondom historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode besloeg, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast. Het resultaat daarvan is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur.



Fragment historische kaart 1886

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Assenrade

Assenrade is gelegen ten noordwesten van het historische centrum van Hattem en wordt aan de noordelijke, oostelijke en westelijke zijde globaal begrensd door agrarische percelen. Assenrade is de nieuwste uitbreidingswijk van Hattem. De wijk is gepland tussen de Geldersedijk en Gaperslanden en vormt een logische afsluiting van de kern Hattem.

2.2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een grotendeels onbebouwd cluster. In het plangebied is hoofdzakelijk grasland aanwezig en enkele bomen. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Weergave recente situatie in het plangebied

bron: Van Woerkom De Brouwer Architecten



Weergave recente situatie in het plangebied

bron: Van Woerkom De Brouwer Architecten

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Assenrade' is de realisatie van maximaal 300 nieuwe woningen in het gebied Assenrade mogelijk gemaakt. Met deze woningen moet onder andere een bijdrage worden geleverd aan het doorbreken van de stagnerende doorstroming binnen de Hattemse woningvoorraad en het geven van een forse impuls aan het stedelijke vernieuwingsprogramma. Het bestemmingsplan "Assenrade" is dan ook opgesteld om de continuïteit in de woningbouw in Hattem voor de nabije toekomst te waarborgen. De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden ten noordwesten van de stad (de wijk Gaperslanden). In aansluiting hierop zal het plangebied Assenrade worden ontwikkeld. De locatie is al in het ROM (Ruimtelijk Ontwikkelings Model, juni 2008) en in de Visie Wonen in de gemeente Hattem tot 2018 aangewezen als toekomstige uitbreidingslocatie.

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is te streven naar een "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. De ambitie is het streven naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied met, op strategische plaatsen, een hoge beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan kent een globale opzet. Daarin zijn de belangrijkste principes van de gehele te realiseren woonwijk vastgelegd, maar er wordt feitelijk pas gebouwd nadat uitwerkingsplannen zijn vastgesteld. De exacte invulling van dit deelgebied was ten tijde van het opstellen van het moederplan nog niet bekend. Het is gewenst ter plaatse een optimale stedenbouwkundige en ruimtelijke aansluiting te realiseren tussen de ontwikkeling in het plangebied en de kern Hattem.

In oktober 2010 is het eerste uitwerkingsplan vastgesteld. Dit uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van circa 112 woningen in de 1^{ste} fase. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van de 2^e fase. Hierbij wordt een klein deel van fase 1 opnieuw uitgewerkt, omdat de ontsluitingsweg in het zuidoostelijke deel van het plangebied thans op een iets andere plaats is gedacht dan destijds is bestemd in het uitwerkingsplan voor fase 1. Omdat de gronden ter plaatse nog niet zijn verwezenlijkt, kan het moederplan op deze plaats opnieuw worden uitgewerkt.

In het moederplan zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die ten grondslag dienen te liggen aan het ontwerp voor dit plangebied. Deze uitgangspunten komen in paragraaf 2.3.2 aan bod. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3.3 ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In paragraaf 2.4 komt tot slot aan bod op welke wijze de uitgangspunten uit paragraaf 2.3.2 in dit uitwerkingsplan zijn vertaald.

2.3.2 Uitgangspunten voor de planontwikkeling

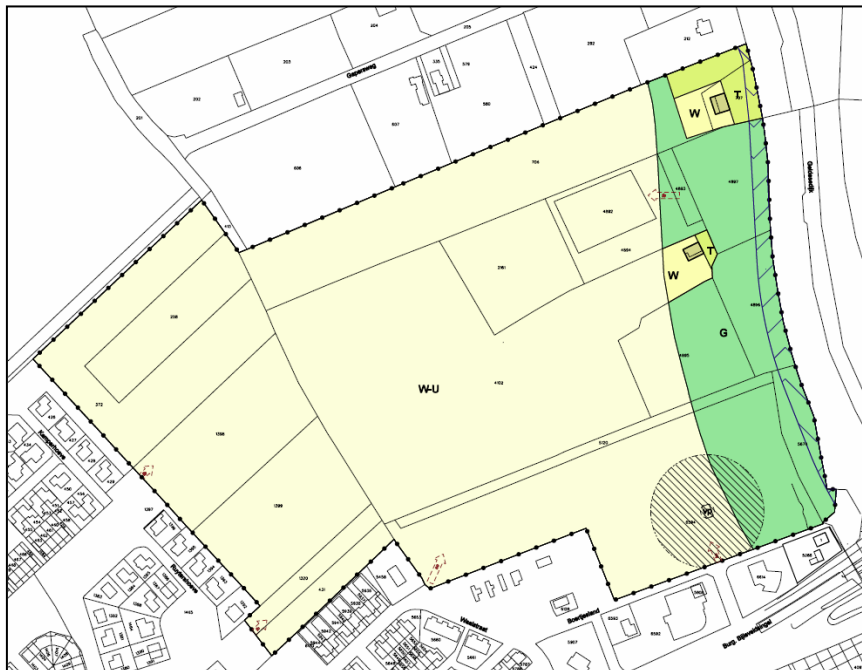
In het moederplan is in artikel 6 van de voorschriften zijn een aantal uitwerkingsregels gesteld, die in acht moeten worden genomen bij de uitwerking van de bestemming "Wonen uit te werken".

Uit te werken bestemming

Op basis van de bestemming "Wonen uit te werken" (artikel 6 van de voorschriften van het moederplan) zijn de volgende voorwaarden gesteld voor de uitwerking:

- a het aantal woningen mag niet meer dan 300 bedragen;
- b de realisatie van de hoofdwijkontsluitingsweg zal plaatsvinden op de gronden die zijn aangeduid met 'hoofdontsluiting', dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden;
- c de realisatie van een nevenontsluitingsweg zal plaatsvinden op de gronden die zijn aangeduid met 'nevenontsluiting', dan wel op een afstand van ten hoogste 10 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden;
- d indien de gronden zijn gesitueerd binnen een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, dient bebouwing voor geluidgevoelige functies zodanig te worden geprojecteerd, dat de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere grenswaarde, dan wel indien sprake is van een bouwkundige constructie met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A);
- e bij het projecteren van bebouwing wordt rekening gehouden met eventueel voorkomende archeologische waarden, alsmede met eventuele zoneringen ingevolge milieuregelgeving dan wel externe veiligheid;
- f voor hoofdgebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Fragment vigerend bestemmingsplan

2.3.3 Concept stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in woningbouw. De in paragraaf 2.3.2 geformuleerde uitgangspunten zijn daarbij als input gebruikt voor het ontwerp van de wijk Assenrade. In juli 2012 is een verkaveling voor de tweede fase als onderdeel van het totaalplan opgesteld.

Dit stedenbouwkundig plan ligt voor de tweede fase nog niet geheel vast en kan beschouwd worden als indicatieve invulling van de woningtypen en stedenbouwkundige structuur. Voor deze opzet is gekozen, omdat het uitwerkingsplan voor fase 1 in de praktijk als stringent en te weinig flexibel wordt ervaren. Dit heeft er met name mee te maken dat de toegestane woningcategorieën in het uitwerkingsplan voor de eerste fase per bouwvlak zijn aangegeven en de bouwvlakken strak rond de beoogde bebouwing zijn geprojecteerd. Ten aanzien van de 2^e fase bestaat daarom de wens een globaler uitwerkingsplan op te stellen, waarbij in ieder geval de keuze voor het uiteindelijk te realiseren woningtype tot een later moment kan worden uitgesteld en afhankelijk kan worden gesteld van marktontwikkelingen, opdat steeds aan de actuele behoefte tegemoet gekomen kan worden.

Omwille van de rechtszekerheid zijn de belangrijkste elementen van het stedenbouwkundig plan vastgelegd, zoals de hoofdstructuur, de contouren van de woonvlekken en de parkeerhofjes. Binnen de contouren van de woonvlekken bestaat een grote mate van vrijheid ten aanzien van de uiteindelijke invulling. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in de vorm van hofjes op de binnenterreinen van de woonvlekken. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de inrichtingssuggestie van het plangebied aangeduid met een rood kader.



Inrichtingssuggestie voor de tweede fase, d.d. 12 juli 2012

Woongebieden

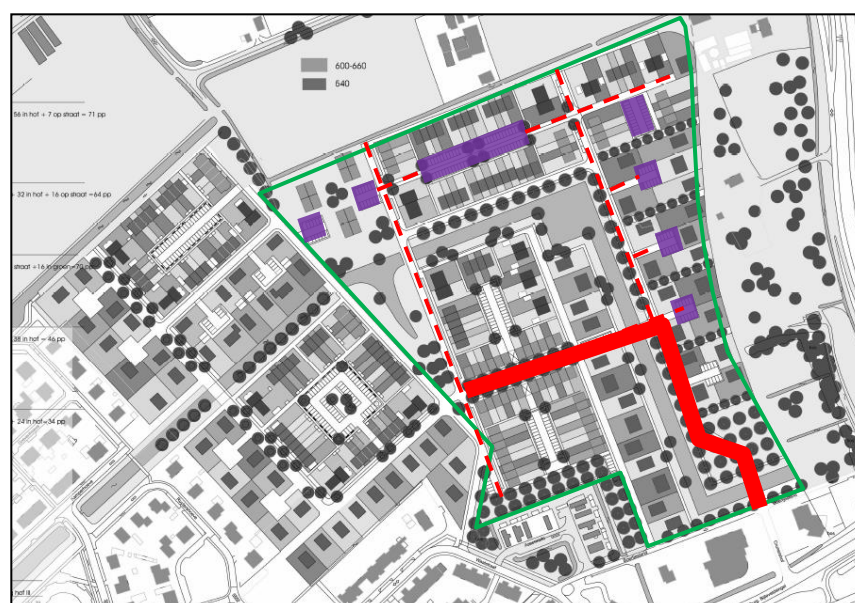
Op de navolgende afbeelding zijn de woongebieden aangeduid met een oranje kader. Uitsluitend deze gebieden zijn in voorliggend uitwerkingsplan bestemd voor maximaal 185 woningen.



Weergave woongebieden

Parkeren en ontsluiting plangebied

De ontsluiting van het plangebied is opgesplitst in een hoofdontsluitingsweg en nevenontsluitingsweg. De hoofdontsluitingsweg en de nevenontsluitingsweg zijn in voorliggend uitwerkingsplan bestemd als "Verkeer". De ondergeschikte ontsluitingswegen zijn op de verbeelding aangeduid als 'ontsluiting'. Op de navolgende afbeelding is het onderscheid aangeduid met een rode lijn (hoofdontsluitingsweg en nevenontsluitingsweg) en een rode streepjeslijn (ondergeschikte ontsluitingswegen). De parkeervakken zijn aangeduid op de navolgende afbeelding met een paars kader.



Weergave inpassing (hoofd)ontsluitingswegen en parkeervakken

Water

Op de navolgende afbeelding is de waterloop in plangebied aangeduid met een blauw kader. Dit deel van het plangebied is in voorliggend uitwerkingsplan bestemd als “Water”.



Weergave water in het plangebied

De hoofdstructuur, alsmede de contouren van de woonvlekken worden met voorliggend uitwerkingsplan vastgelegd. Voornoemde aspecten worden in de navolgende paragraaf getoetst aan de uitwerkingsregels.

2.4 Uitwerkingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan komt geheel tegemoet aan de uitwerkingsregels, zoals opgenomen in de voorschriften uit het moederplan Assenrade. In het navolgende is samengevat aangegeven op welke wijze deze uitgangspunten zijn vertaald in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan:

- ad a het plan kent een woonbestemming voor vrijstaande, twee onder één kapwoningen en in rij aaneen gebouwde woningen, die de begrenzing van de uit te werken woonbestemming uit het geldende bestemmingsplan niet overschrijden. Er is rekening gehouden met het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen binnen de grenzen van de bestemming “Wonen uit te werken”. In de gehele wijk Assenrade mogen maximaal 300 woningen worden gebouwd. De eerste fase voorziet in maximaal 112 woningen. Voorliggend uitwerkingsplan mag daarom voorzien in maximaal 188 woningen. Het plan voorziet in maximaal 185 woningen;
- ad b de hoofdwijkontsluitingsweg en nevenontsluitingsweg in voorliggend uitwerkingsplan zijn bestemd als “Verkeer”;
- ad c de ondergeschikte ontsluitingswegen zijn aangeduid op de plankaart met de aanduiding “ontsluiting”;
- ad d het grootste deel van de woningen in het plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de circa 16 woningen die hieraan niet kunnen voldoen, worden voor de vaststelling van dit uitwerkingsplan hogere grenswaarden verleend;

- ad e bij toekenning van de bestemming 'Wonen' in het plangebied is rekening gehouden met eventueel voorkomende archeologische waarden. Ook worden milieuzoneringen in acht genomen. Een goed woon- en leefklimaat is hiermee in het plangebied gewaarborgd;
- ad f de maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen in het plangebied bedraagt (bij recht) 12 m in dit uitwerkingsplan.

2.4.1 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van de toekomstige woonwijk Assenrade is een beeldkwaliteitplan opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Aan deze richtlijnen moet de toekomstige woonbebouwing voldoen om het gewenste streefbeeld voor de woonwijk te kunnen bereiken. Deze richtlijnen kunnen niet of niet voldoende in een bestemmingsplan geregeld worden.

Het beeldkwaliteitplan wordt geactualiseerd ten behoeve van de tweede fase.

In het beeldkwaliteitplan is aan de hand van eisen voor stedenbouw, architectuur en openbare ruimte aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan is, als door de gemeenteraad vastgesteld beleid, het toetsingskader bij de welstandsbeoordeling voor bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan vormt hiermee in feite een partiële herziening van de welstandsnota voor het gebied Assenrade.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Assenrade' is gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Hattem en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit hierna besproken.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale Verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van wonen relevant. Voor wonen is opgenomen dat in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. Onderhavig plan is in lijn met de beleidsregel voor wonen. Onderhavig plangebied voldoet aan de bepalingen in de verordening.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren.

Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 gezien het feit dat verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd ten behoeve van voldoende flexibiliteit en rekening wordt gehouden met de actuele behoefte. Door gemeente en ontwikkelende partijen is bij overeenkomst een woningbouwprogramma vastgelegd, in lijn met het KWP3.

3.2 Milieuaspecten

In het kader van het moederplan is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling uitvoerig aangetoond. De uitgevoerde onderzoeken zijn ook van toepassing op dit uitwerkingsplan, aangezien deze voldoet aan de uitwerkingsvoorschriften van het moederplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente zich in het kader van dit uitwerkingsplan vergewist van de juistheid en actualiteit van de onderzoeken, die voor het moederplan zijn uitgevoerd. Hierbij is geconcludeerd dat de onderzoeken wat betreft bodem, akoestiek, flora en fauna en externe veiligheid niet meer actueel zijn en deze moeten worden geactualiseerd. Daarnaast moet een archeologisch vervolgonderzoek worden uitgevoerd voor het plangebied.

Voor de andere onderzoeken geldt dat zich in de tussentijd geen ontwikkelingen of omstandigheden hebben voorgedaan, die aanleiding geven voor een aanpassing of actualisatie van deze onderzoeken.

In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten voor akoestiek, flora en fauna en externe veiligheid.

3.2.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). De grenswaarden en de verplichting tot akoestisch onderzoek zijn van toepassing binnen de wettelijk bepaalde zones langs wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

Onderzoek

In het kader van het geldende bestemmingsplan is in 2007 onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de in het geldende bestemmingsplan voorziene woningen. Vanwege het gedateerde karakter van de gebruikte verkeersintensiteiten alsmede de inwerkingtreding van de nieuwe Wet geluidhinder in 2007 is ten behoeve van voorliggend uitwerkingsplan een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd in december 2012. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Geldersedijk relevant is voor het plangebied Assenrade. De 48 dB-contour is op ruim 190 m vanuit de Geldersedijk gelegen, dus binnen het plangebied. De 48 dB-contour vanwege het verkeer op de Burgemeester Bijleveldsingel is buiten het plangebied gelegen. Omdat de afstand tussen spoorwegen en plangebied 400 m bedraagt, is de geluidbelasting als gevolg spoorwegverkeer gelegen onder de voorkeurgrenswaarde.

Bij de geplande woningen aan de oostzijde van het plangebied is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Hierbij is het om ruimtelijke en financiële redenen niet mogelijk maatregelen te treffen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Het college van burgemeester en wethouders kan in dergelijke gevallen hogere grenswaarden verlenen tot een maximum van 63 dB. Dit is toereikend om alle woningen in het plangebied mogelijk te maken.

De hogere grenswaardenprocedure voor de woningen, die een te hoge geluidbelasting kennen, wordt een hogere grenswaardenprocedure doorlopen, gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan.

Voor het volledige akoestische onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit uitwerkingsplan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Assenrade is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit is gebaseerd op het Besluit luchtkwaliteit van 2005. In 2007 is dit besluit vervangen door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm), dit onderdeel wordt ook wel de 'Wet Luchtkwaliteit' genoemd. Een nieuwe verantwoording van de luchtkwaliteit is daarom noodzakelijk.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wm. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Kg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Het aantal woningen voor geheel Assenrade valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 500 woningen bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

3.2.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de leefomgeving, die ontstaan bij het gebruik van gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) en het vervoer van deze stoffen over weg, spoor en water en door buisleidingen.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Het beleid voor transport staat in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). Deze circulaire zal worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid, dat de wettelijke verankering is van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (Weg, Spoor en Water). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid onderscheidt twee soorten risico's: het plaatsgebonden en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met een risicocontour rondom de risicobron. Voor kwetsbare objecten als woningen geldt een PR van 1 op de miljoen per jaar als grenswaarde: binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar mogen geen nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt.

Het groepsrisico drukt de kans uit, dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kent een oriëntatiewaarde en moet bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron worden verantwoord.

Langs bepaalde transportroutes wordt daarnaast, in het kader van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, een plasbrand aandachtsgebied aangewezen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plasbrand aandachtsgebied moet het bevoegd gezag onderbouwen waarom het de ontwikkelingen wil toestaan.

Onderzoek

Aan de Burgemeester Bijleveldsingel, net ten zuiden van het plangebied, is een lpg-tankstation aanwezig. Het vulpunt is gelegen binnen het onderhavige plangebied. Dit lpg-vulpunt is relevant voor het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan.

De in het kader van het 'moederplan' berekende oriëntatiewaarde voor het invloedsgebied bedraagt 109 personen. In de huidige situatie zijn hier 50 personen aanwezig. Het groepsrisico, dat betrekking heeft op het lpg-vulpunt van de inrichting, kent in de huidige situatie dus geen overschrijding van de oriënterende waarde.

Met de geprojecteerde bebouwing is sprake van een toename van 26 woningen binnen de 150 m contour. Het aantal personen neemt hierdoor in de toekomst toe tot 112 personen binnen de contour, hetgeen een beperkte overschrijding van de oriëntatiewaarde inhoudt.

Het gemeentebestuur acht een toename van 3 personen binnen het invloedsgebied van het lpg-vulpunt, acceptabel.

Voor het aspect beheersbaarheid/bestrijdbaarheid is het scenario dat betrekking heeft op een lpg-incident maatgevend. Een lekkage die ontstaat bij een lossende lpg-tankwagen in de gas- en vloeistoffase is beheersbaar / bestrijdbaar. Echter, een ramp met een BLEVE van een lossende tankwagen kan niet adequaat worden bestreden, omdat de bestrijdbaarheid van een BLEVE alleen effect heeft in het voorkomen ervan of in de gevolgen ervan.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte, worden de benodigde bluswatervoorzieningen afgestemd met het brandweercluster Veluwe Noord.

Het bestemmingsplan valt binnen het bereik van een WAS paal. De persoonlijke mogelijkheden om te handelen bij calamiteiten bij de betreffende risicobronnen, is op orde. Het plangebied is rondom de benoemde risicobronnen goed te ontvluchten via meerdere wegen.

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar explosieven, deze zijn niet gevonden. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor explosieven.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhoudig bestemmingsplan.

3.2.4 Bodem

Ten behoeve van voorliggend uitwerkingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied. Met het bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De conclusie van het onderzoek luidt dat het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar asbest ter plaatse van een tweetal boringen noodzakelijk is. Het resterende deel van de locatie is maximaal licht verontreinigd. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is hier niet noodzakelijk. De kwaliteit van bodem en grondwater is hier zodanig dat er geen bezwaar is tegen het in gebruik nemen van het gebied voor de functie wonen.

Het nader onderzoek naar asbest wordt momenteel uitgevoerd.

Voor het volledige bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.3 Overige onderzoeksaspecten

3.3.1 Archeologie

Het plangebied Assenrade fase 2 is op de Archeologische Waarderingskaart Hattem aangegeven met een waarde van 90% en 50 %. Het gebied met een archeologische waarde van 90 % beslaat het grondgebied van de voormalige buitenplaats Assenrade. Het omliggende gebied heeft een waarde van 50% (gebied 122) en betreft een deel van de oude oeverwallen van de IJssel. In beide gebieden is een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd om deze archeologische waarden te toetsen en informatie te verzamelen die nodig is voor het bestemmingsplan.

Kader en vraagstelling

Op de Archeologische Waarderingskaart Hattem (AWK) is het onderzoeksgebied aangegeven met nummer 706 en 122 en heeft het een archeologische waarde van 90 % en 50 %. De archeologische verwachtingswaarde van 90 % is gebaseerd op historische informatie en heeft te maken met de voormalige buitenplaats Assenrade. De waarde van 50 % is gekoppeld aan de aanwezigheid van een oeverwal met daarop mogelijke bewoning uit de Middeleeuwen. Voor het plangebied is verder geen archeologische informatie voorhanden. Op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en in het ARCHIS systeem dat aanwezig is bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is geen informatie aanwezig. Ook in andere bronnen, zoals het oude CAA- en CMA archief, de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, de Bodemkaart van Nederland en informatie die berust bij lokale amateur-archeologen zijn geen nadere gegevens voorhanden.

Onderzoeksgebieden met een archeologische waarde van 50 % of hoger worden aangemerkt als archeologische belangrijke locaties waar in alle gevallen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Meestal betreft het een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) dat bestaat uit het graven van enkele proefsleuven. Deze proefsleuven dienden ervoor om in kaart te brengen waar de archeologische waarde zich bevinden en zouden antwoord moeten geven op een aantal fundamentele basisvragen:

- Wat is de gaafheid van de archeologische sporen in horizontale en verticale zin?
- Wat is de aard van de sporen en zijn er duidelijke structuren te herkennen?
- Wat is de datering van de vindplaats(en)?
- Wat is de geomorfologische en fysisch geografische gesteldheid en is er een relatie tussen de natuurlijke gesteldheid en de archeologische vindplaats(en)?
- Wat is de staat van de conservering van de sporen en het eventuele vondstmateriaal?
- Wat is de spoor- en vondstdichtheid?
- Wat zijn de begrenzingen van de archeologische vindplaatsen?
- Wat is de mate van versterking binnen het onderzoeksgebied?

Het Inventariserend Veldonderzoek is in twee verschillende fasen (IVO-Fase 2 en IVO-Fase 3) uitgevoerd. Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek (IVO fase 2 Assenrade), dat vooral gericht was op de buitenplaats of huis Assenrade met bijbehorende grachten, bijgebouwen en percelen is geheel onverwacht prehistorisch vondstmateriaal aangetroffen. Naast aardewerkscherven, vuursteen en verbrand bot zijn ook grondsporen aangetroffen. Al deze sporen en vondsten bevonden zich onder de grondwaterspiegel en waren niet met behulp van de traditionele onderzoeksmethode verder te onderzoeken. Besloten werd om daarom over te gaan op het uitvoeren van een IVO fase 3 met behulp van bronbemaling.

Resultaten van het Inventariserend Veldonderzoek

Het vondstmateriaal en de grondsporen uit IVO-fase 2 zorgden voor een verhoogde trefkans op vuursteenvindplaatsen en nederzettingssporen uit de prehistorie in het onderzoeksgebied. De sporen en vondsten kwamen sterk overeen met die uit de onderzoeken van de Hanzelijn en Hattermerbroek-Zuid. Ook de landschaps- en bodemgenese zijn vergelijkbaar. Het project is daarom volgens dezelfde methodiek uitgevoerd. Hieronder zullen in chronologische volgorde de resultaten van het onderzoek besproken worden.

Mesolithicum (8800 tot 4900 v.Chr.)

In de verschillende proefsleuven zijn vuursteenartefacten gevonden die typerend zijn voor het mesolithicum. Deze vuursteenartefacten zijn met GPS individueel ingemeten om op die manier verspreidingsmodellen te kunnen maken. Deze modellen maken het mogelijk om vindplaatsen af te bakenen om zo te kunnen bepalen waar jagers en verzamelaars een kampement hebben gehad. Doordat de mensen leefden als jagers en verzamelaars was er van een permanente nederzetting nog geen sprake. Kampementen uit het mesolithicum zijn daarom alleen door spreiding van vuursteenvondsten en de aanwezigheid van haardkuilen in kaart te brengen.

Ook deze haardkuilen zijn tijdens het onderzoek teruggevonden. Deze haardkuilen die gevuld zijn met houtskool liggen vaak in groepen bij elkaar. Tijdens het Hanzelijnonderzoek is aangetoond dat de haardkuilen veelal de restanten zijn van teer- en pek productie. Teer en pek werden onder andere gebruikt om materialen waterdicht te maken en te bevestigen en vormden een fundamenteel onderdeel in het werken en

leven van de jagers en verzamelaars. Uit het onderzoek van de Hanzelijn kwam verder naar voren dat niet alle kuilen uit dezelfde periode dateren en dat jagers en verzamelaars dus vaker terugkwamen op bepaalde locaties. Dit zal ook in Assenrade zijn gebeurd. De zogenaamde 14C dateringen van het houtskool kunnen duidelijkheid geven over de gebruiksfasen van het gebied.

Klokbekercultuur (2700-2100 v.Chr.)

Na het mesolithicum wordt het gebied pas in de laatste fase van het neolithicum weer gebruikt door mensen. Uit deze periode dateren enkele vuursteenvondsten en een kringgreppel met centraal graf van de Klokbekercultuur. In dit graf waren twee complete klokbekers aanwezig. De kringgreppel heeft mogelijk om een grafheuvel gelegen. De klokbekercultuur is genoemd naar het aardewerk waarin een flauwe S-vorm vaag aan een kerkklok doet denken en dateert van ongeveer 2700 tot 2100 voor Christus. In Nederland zijn veel graven ontdekt en zijn de vondsten van nederzettingen veel minder bekend. Dit kan onder andere te maken hebben met het moeilijk herkennen van de huisplattegronden door de onregelmatigheid in de structuur van de palen. De huizen waren in die tijd nog één- of tweeschepig en de palen stonden niet op gelijke afstand van elkaar.

Midden-Bronstijd (1500-1100 v.Chr.)

Na de klokbekerfase is het terrein pas weer voor het eerst bewoond in de tweede fase van de Midden-Bronstijd. Uit deze periode is een huisplattegrond opgegraven met een totale lengte van 29.50 meter. Het is nog niet duidelijk of het hier één bouwphase betreft of dat het hier gaat om een later verlengd huis. 14C dateringen van verschillende paalsporen van het huis zullen hierover uitsluitsel kunnen geven. Vergelijkbare huisplattegronden zijn bekend uit Drenthe (Angelslo, Dalen, Hijken en Emmerhout) en worden geschaard onder het type Emmerhout. Een aantal jaren geleden zijn ook bij archeologisch onderzoek op het bedrijventerrein Hattermerbroek soortgelijke huisplattegronden aangetroffen. De dakdragende constructie bestaat veelal uit 4 lijnen parallel ingegraven palen. Wandpalen ontbreken meestal waardoor verondersteld wordt dat de wand bestond uit op elkaar gestapelde plaggen.

Vroege IJzertijd

Vanaf de vroege ijzertijd is er een ernstige vernatting opgetreden en is de top van het dekzand plaatselijk verspoeld. Deze verspoeling lijkt zelfs te wijzen op een soort watersnoodramp waarbij het water met veel kracht over het dekzand kolkt. Bewoning of landbouw is vanaf dat moment niet meer mogelijk.

Volle Middeleeuwen (1050-1450)

Uit deze periode zijn enkele scherven van kogelpotaardewerk aangetroffen die wijzen op mogelijke bewoning. Beide scherven zijn afkomstig uit de onderste vulling van de grachten van het latere Assenrade. Het is heel goed mogelijk dat op de plek van Assenrade al eerder een boerderij of versterkt woonhuis heeft gestaan. Dit woonhuis stond op de oeverwal van de IJssel. Deze oeverwal bestaat uit kleiafzetting die van na 600 n.Chr moet dateren.

Vroegmoderne Tijd

In de 16de eeuw is in de historische bronnen voor het eerst sprake van een huis op deze plek. Dit huis met de latere naam Assenrade is in de 19de eeuw gesloopt. Op de

plek van het hoofdhuis staat tegenwoordig een stal. Tijdens het IVO-fase 3 kon hier dan ook geen onderzoek worden gedaan.

Conclusie en selectiebesluit

Uit het Inventariserend Veldonderzoek blijkt dat het gebied al vanaf ca. 8000 v.Chr. door jagers en verzamelaars is gebruikt. Pas vanaf 2700 v Chr. zien we een tweede gebruikperiode wanneer mensen uit de klokbekercultuur hun doden hier hebben begraven. Uit deze periode dateert de al eerder genoemde kringgreppel van een mogelijke grafheuvel. Het is helaas niet bekend of er in deze periode ook in de nabije omgeving is gewoond. Duidelijke aanwijzingen in de vorm van grondsporen of aardewerkvondsten zijn hier niet aangetroffen. In put 17 is wel een vuurstenen pijlpunt uit deze periode aangetroffen.

Uit de Midden-Bronstijd (1500-1100 v.Chr.) is een complete huisplattegrond opgegraven. Deze huisplattegrond lag tamelijk geïsoleerd in het landschap. Rondom het huis zijn geen sporen van omheiningen of bijgebouwen aangetroffen. Deze zullen er ongetwijfeld zijn geweest maar liggen dan buiten het plangebied op de plek van een latere watergang en de wijk Assenrade fase 1. Doordat in overleg met de gemeente Hattem de complete huisplattegrond is blootgelegd kan dit deel van het onderzoeksgebied worden vrijgegeven. Dit geldt ook voor de overige delen van het onderzoeksgebied waar geen sporen zijn aangetroffen. De vuursteenvondsten laten wel enigszins een lichte spreiding zien maar zijn niet van dien aard en hoeveelheid dat direct sprake is van een echte vuursteenvindplaats of vuursteenatelier. Op dit moment betekent dit dat alleen op de plek van het huis Assenrade zelf rekening gehouden moet worden met archeologische sporen, die verband houden met het huis Assenrade en zijn voorgangers. Op deze plek was het immers in 2012 niet mogelijk om archeologisch onderzoek te verrichten. Tijdens IVO-fase 2 kon alleen een deel van de buitengracht rond de voormalige boomgaard worden onderzocht.

3.3.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat alleen op het terrein van de buitenplaats Assenrade, de plek van het hoofdgebouw met omliggende grachten, nog sprake kan zijn van archeologische resten. Om die reden is ter plaatse van dit gebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

Voor het volledige archeologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.3.3 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Vogel- of Habitatrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Vanwege de voorgenomen woningbouw is in 2006 door EcoGroen Advies BV een quickscan natuurtoets uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet voor de gehele wijk Assenrade. Deze quickscan is later aangevuld met een onderzoek door EcoGroen Advies naar de strikt beschermde Waterspitsmuis in 2007 en Steenuil in 2011. Het onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied circa 30 broedparen van de Huismus aanwezig zijn en één vaste verblijfplaats van Steenuil. Beide vogelsoorten zijn aangemerkt als broedvogel met jaarrond beschermde nesten waarvoor bij aantasting mitigerende maatregelen nodig zijn. Als gevolg van de doorvoering van de 'Aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet' is het in veel gevallen niet meer noodzakelijk om ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen (Dienst Regelingen 2009a). Indien beoordeeld wordt dat de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats niet in gevaar komt, is het aanvragen van ontheffing niet noodzakelijk. Om die reden is een mitigatieplan opgesteld, tevens ecologisch werkprotocol, welke ingaat op de mitigerende maatregelen die getroffen moeten worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de aanwezige broedvogels met jaarrond beschermde nesten te bewaren en een positieve afwijzing van een ontheffingsaanvraag te verkrijgen.

Op 25 februari 2013 is een ontheffing toegekend voor het verplaatsen van de verblijfplaats van de Steenuil. Voor de inhoud van het mitigatieplan wordt verwezen naar de bijlage van dit uitwerkingsplan.

3.3.4 Water

In april 2010 is een eindontwerp van de waterhuishouding en riolering (Oranjewoud, projectnummer 172894) voor realisatie van de gehele woonwijk Assenrade opgesteld. Hierin worden de volgende conclusies getrokken.

- Het ontwerp waterhuishouding en riolering van de woonontwikkelingslocatie Assenrade voorziet in de (waterhuishoudkundige) eisen en wensen die de gemeente Hattem, het waterschap Veluwe en Oranjewoud tezamen hebben bepaald. Het plangebied wordt in zijn geheel onderdeel van peilvak 18 met een streefpeil van +0,65 m NAP.
- In het plangebied is varend onderhoud in de watergangen noodzakelijk.
- Het ontwerp van de watergang voldoet aan de eis voor het bieden van berging voor het eigen gebied. Hiernaast kan 803 m³ van de 2.700 m³ berging die wordt gezocht in het kader van de stedelijke wateropgave (SWO), worden geborgen in het plangebied.
- Gegeven de ontwateringseis is een minimaal maaiveld benodigd van +2,20 m NAP.
- Vuilwater wordt afgevoerd naar gemengde rioolstelsels in de naastgelegen wijken. Het hemelwater wordt op het lokale water geloosd. Het hemelwater is schoon genoeg om zonder verdere maatregelen te lozen op het oppervlaktewater.

De aanbevelingen die worden gedaan zijn:

- Bij het verdere ontwerp van de duikers in de watergang moet rekening worden gehouden met de eisen die het varend onderhoud met zich meebrengt.
- Achter de woningen langs de Waalstraat ligt een kleine sloot. Het voornemen

- van de gemeente is deze op te heffen. Aanbevolen wordt ter plaatse van de sloot wel drainage aan te leggen, omdat de ervaring leert dat dergelijke plekken gevoelig zijn voor wateroverlast. Het drainagesysteem kan worden aangesloten op de aan te leggen hemelwaterleiding.
- Tussen de Waalstraat en de oostelijke uitbreiding is een watersysteem aanwezig dat een nieuwe afvoer zal moeten krijgen. Het is een optie deze te koppelen aan de gecombineerde duiker/hemelwaterriolering vanaf overstort B1398. Een andere optie is het watersysteem aan de noordzijde aan te sluiten op het bestaande watersysteem nabij Boertjesland. De gemeente onderzoekt hiertoe de mogelijkheden.
- De centrale watergang loopt langs het Boertjesland een stuk door de Keurzone van de IJssel. Voor de aanleg van deze watergang zal een ontheffing van de Keur noodzakelijk zijn.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan Assenrade is onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid, waarbij geconcludeerd is dat de ontwikkeling in financieel opzicht een sluitend resultaat op levert. De grondexploitatie voor Assenrade, omvat alleen de kosten voor het woongebied Assenrade. De andere delen van het bestemmingsplan worden anders gefinancierd.

De plankosten voor de ontwikkeling van dit plan worden gedragen door de v.o.f. Assenrade, waarin de ontwikkelaar en woningbouwvereniging zich hebben verenigd. De gemeente voert de grondexploitatie. De onderlinge verdeling van de kosten tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Hierbij zijn tevens afspraken gemaakt over het verhaal van door de gemeente te maken kosten.

Aangezien het verhaal van gemeentelijke kosten daarmee anderszins is verzekerd, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een uitwerkingsplan?*

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en indirecte bestemmingen worden opgenomen. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, zoals de bestemming “Wonen uit te werken” uit het geldende bestemmingsplan. In een uitwerkingsplan wordt deze indirecte bestemming uitgewerkt tot een directe bestemming, die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan.

4.1.2 *Wro*

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Het ontwerp van onderhavig uitwerkingsplan voldoet niet aan deze termijn, waardoor de nieuwe Wro van toepassing is.

Op grond van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het uitwerkingsplan vormgegeven en ingericht overeenkomstig de vormgeving en inrichting van het moederplan. Hierna zal worden ingegaan op de in dit uitwerkingsplan gehanteerde systematiek.

4.2 Dit uitwerkingsplan

4.2.1 *Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan*

Voorliggend uitwerkingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Verkeer, Water en Wonen.

Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals paden en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Verkeer

De bestemming Verkeer is bedoeld voor de hoofdwegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Water

De bestemming Water is bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn groenvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen hoofdgebouwen worden opgericht. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Wonen

De regels bij de bestemming Wonen hebben betrekking op grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming mogen maximaal 185 woningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is per woningtype in de regels aangegeven en hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt. In de regels is voorts vastgelegd dat per woning een parkeernorm geldt van minimaal 1,7 parkeerplaats per woning. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Van de overige, in de openbare ruimte te realiseren parkeerplaatsen, moet minimaal 70% in geclusterde vorm worden gerealiseerd. 'In geclusterde vorm' is gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

Veiligheidszone - LPG

Binnen de op de verbeelding aangegeven veiligheidszone - LPG mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden geplaatst. Dit betreft woningen en bedrijfsgebouwen die *niet* tot de inrichting zelf behoren. Een en ander volgt uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Waarde – Archeologie

Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de grond. Met deze regeling kunnen verstorende activiteiten zoals bouwen pas plaatsvinden nadat een rapport is overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn of dat uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden niet verstoord worden.

5 Procedure

5.1 Zienswijzen

Het ontwerpuitwerkingsplan is conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode is 1 zienswijze ingebracht. In een separate bijlage is de ingekomen zienswijze op het uitwerkingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.2 Overleg

Daarnaast heeft overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. In een separate bijlage zijn de overlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.