

GEMEENTE HATTEM

bestemmingsplan

Assenrade

Toelichting

februari 2007

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging van het plangebied	1
1.3. Juridische regeling	1
1.3.1. Geldend bestemmingsplan	1
1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan	2
1.4. Ontwikkelingstraject	2
1.5. De bij het plan behorende stukken	2
2. Onderzoek	4
2.1. Algemeen	4
2.2. Beschrijving plangebied	4
2.3. Provinciaal beleid	4
2.4. Regionaal beleid	5
2.5. Gemeentelijk beleid	5
2.5.1. Visie Wonen in Hattem tot 2018	5
2.5.2. Welstandnota	6
2.6. Milieuaspecten/verplichte onderzoeken	6
2.6.1. Akoestisch onderzoek	7
2.6.2. Relatie geprojecteerde woningen/(agrarische) bedrijven	7
2.6.3. Bodem	7
2.7. Geohydrologisch onderzoek	8
2.8. Waterparagraaf	10
2.9. Archeologisch onderzoek	12
2.10. Ecologie	12
2.11. Externe veiligheid	14
2.11.2. Luchtkwaliteit	18
3. Het plan	19
3.1. Algemeen	19
3.2. Hoofdstructuur	19
3.3. Proefverkaveling	20
3.4. Beeldkwaliteit	23
4. Juridische planbeschrijving	25
4.1. Algemeen	25
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	25
5. Uitvoerbaarheid	29
6. Inspraak en overleg	30
6.1. Inspraak	30
6.2. Overleg	30



afbeelding 1

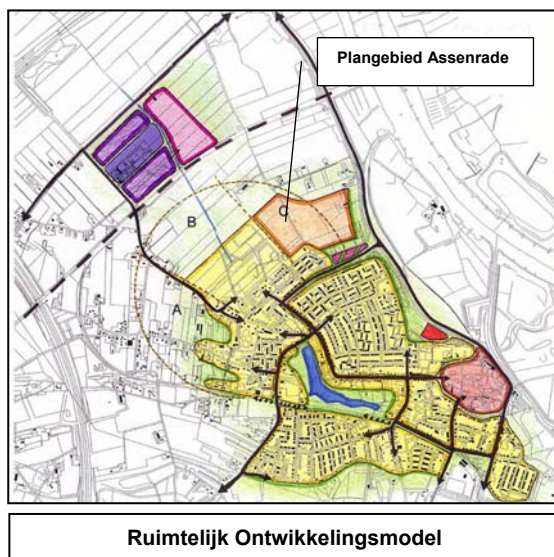
SITUERING VAN HET PLAN

schaal 1 : 10.000



1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Assenrade" is opgesteld om de continuïteit in de woningbouw in Hatterem voor de nabije toekomst te waarborgen. De afgelopen jaren heeft er weinig grootschalige woningbouw plaatsgevonden. De meest recente uitbreidingen hebben ten noordwesten van de stad plaatsgevonden (de wijk Gaperslanden). In aansluiting hierop zal het plangebied Assenrade worden ontwikkeld. De locatie is al in het ROM (Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel, juni 2000 vastgesteld) en in de Visie Wonen in de gemeente Hatterem tot 2018 aangewezen als toekomstige uitbreidingslocatie. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ruim 16 hectare. De wijk zal de komende jaren, in ieder geval tot 2014, in de woningbehoefte van Hatterem voorzien.



Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is te streven naar "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de gegevens en randvoorwaarden van het plangebied en de omgeving. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. De ambitie is het streven naar de ontwikkeling van Assenrade als kwalitatief hoogwaardig woongebied met - op strategische plaatsen - een hoge beeldkwaliteit.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum van Hatterem en wordt begrensd door de wegen, Gapersweg, Ruytershoeve, Waalstraat, Assenrade, Boertjesland, Burg. Bijleveldsingel en de parallelweg van de Geldersedijk, dan wel door de achtererven van percelen gelegen aan deze wegen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.3. Juridische regeling

1.3.1. Geldend bestemmingsplan

De gronden van het voorliggende bestemmingsplan zijn geregeld in het bestemmingsplan "Claerwater", dat is vastgesteld door de raad d.d. 14 september 1978, gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 juli 1981 en waarover de Kroon heeft beslist d.d. 13 maart 1985. Op genoemd plan zijn reeds verschillende herzieningen van toepassing. Het plangebied heeft overwegend de bestemming "agrarische doeleinden, klasse D" (agrarisch productiegebied). Omdat deze bestemming de voorgestane ontwikkeling niet toelaat is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende plan kent een globale opzet. Bijna het gehele plangebied heeft de bestemming WONEN - UIT TE WERKEN. In de toekomst dient het college het plan uit te werken. In dit plan zijn daarom de belangrijkste principes van de gehele te realiseren woonwijk vastgelegd, maar er mag feitelijk pas worden gebouwd nadat uitwerkingsplannen zijn vastgesteld, waarin meer gedetailleerd wordt aangegeven hoe de bebouwing en de omgeving er uit zullen gaan zien.

1.4. Ontwikkelingstraject

Op 21 februari 2005 is de WvG¹ op het plangebied gevestigd. Hiermee is de ontwikkeling van Assenrade van start gegaan. In juli 2005 is een Plan van Aanpak opgesteld, waarin de projectorganisatie en werkwijze voor de planontwikkeling is beschreven. De eerste inhoudelijke studie voor Assenrade is verwoord in een Uitgangspuntennotitie. Hierin wordt de voorgestane ambitie beschreven en diverse uitgangspunten verwoord. Deze notitie is met diverse afgevaardigden "uit het veld" besproken en in januari 2006 afgerond.

Nadat de meest belangrijke onderzoeken waren afgerond, is een verkavelingsstudie (proefverkaveling) verricht naar de mogelijke en wenselijke invulling van het plangebied. Vervolgens is, om de WvG te bestendigen, het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Het plan zal per fase worden uitgewerkt. Elk uitwerkingsplan zal worden aangevuld door een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan, waarin in woord en beeld de uitgangspunten voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving zijn weergegeven.

1.5. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Assenrade" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaarten, schaal 1:2.000 (tek.nr. HT0070, blad 1 en 2);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart (blad 1) zijn de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en opstallen (bestaand en te bouwen) weergegeven. Kaartblad 2 betreft een onteigeningskaart (ex artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening), waarop de door de gemeente aan te kopen gronden zijn weergegeven. Een aanwijzing als bedoeld in artikel 13 lid 1 heeft tot gevolg dat een "versnelde" onteigening mogelijk wordt. Dit kan in het te volgen proces een tijdwinst van minimaal 1 maand en maximaal enkele maanden opleveren.

De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in artikel 12 van het Bro '85 vereiste regels en bepalingen weer.

In deze toelichting - die het plan vergezelt - is beschreven: het verrichte onderzoek (hoofdstuk 2), de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planop-

¹ Wet voorkeursrecht Gemeenten

zet (hoofdstuk 3) en het juridische plan (hoofdstuk 4). De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5) is als een aparte bijlage aan het plan toegevoegd. In hoofdstuk 6 is beschreven op welke wijze de communicatie met de bevolking en relevante instanties heeft plaatsgevonden.

2.

Onderzoek

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 moet het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling een onderzoek instellen naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het gebied. In dit hoofdstuk zal op de voor het onderhavige plan relevante aspecten worden ingegaan.

Na een beschrijving van het plangebied zal het van toepassing zijnde beleid kort worden aangehaald. Vervolgens worden de verschillende milieuaspecten en verplichte onderzoeken toegelicht die betrekking hebben op de voorgestane ontwikkeling.

2.2. Beschrijving plangebied



Het plangebied is een grootschalig agrarisch productiegebied zonder bijzondere (landschappelijke) kwaliteiten. Het plangebied heeft een open karakter. Er zijn slechts enkele bomen in het gebied aanwezig.

Er komen relatief weinig belemmeringen voor. Het gebied ligt laag en is daardoor vrij nat.

2.3. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In dat streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de samenwerkende gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent.

Ingevolge de bij het Streekplan behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt het bestemmingsplangebied in het multifunctionele gebied en zijn de gronden aangeduid als "Multifunctioneel platteland".

Ingevolge de Compositiekaart Regio Noord-Veluwe is Hattem aangeduid als 'overige kern' en maakt het plangebied deel uit van "Flanken van de Veluwe".

In het Streekplan wordt vastgesteld dat het regionale netwerk van de Noord-Veluwe bestaat uit grotere dorpen en kleine historische steden met een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

Op de Beschermingskaart is het gebied ten oosten van de Geldersedijk (buiten het plangebied) aangemerkt met "ganzen en weidevogels".

2.4. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie

In de Regionale structuurvisie Noord-Veluwe hebben de samenwerkende gemeenten als hoofddoelstelling geformuleerd "zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn."

De Regio heeft sturingswensen opgesteld die - met het oog op het willen bereiken van de doelstelling - de komende jaren veel aandacht zullen vragen. Een daarvan is de wens tot oplossing van het spanningsveld op de woningmarkt, dit opdat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen.

De Regio is gevraagd voor 1 juli 2006 zoekzones vast te stellen voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor de periode 2005-2015. Het ligt voor de hand om de zoekzones aansluitend aan bestaand bebouwd gebied te situeren dan wel in het multifunctionele gebied. De provincie zal vervolgens de zoekzones vastleggen in een uitwerking van het streekplan.

Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de in regio samenwerkende gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve behoefte zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Het onderhavige plangebied is opgenomen als "zoekzone wonen" van Hattem en is als zodanig door de provincie positief beoordeeld. De zoekzone is door Gedeputeerde Staten op 7 november 2006 voorlopig vastgesteld.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Visie Wonen in Hattem tot 2018

In 1996 is begonnen met het opstellen van een Ruimtelijk Ontwikkelingsmodel (ROM) voor Hattem, waarbij aspecten als demografie, landschap, natuur, verkeer en ruimtelijke kenmerken zijn onderzocht om te komen tot een samenhangende toekomstvisie voor de ontwikkeling van Hattem. Via een interactief proces (meedenkronde) en een officiële inspraakronde is het ROM in 2000 door de gemeenteraad vastgesteld, zodat het de status kreeg van gemeentelijk beleid. In het ROM is het gebied Assenrade als toekomstig woongebied aangeduid.

Naar aanleiding van nieuw beleid van de provincie is het ROM (op onderdelen) geactualiseerd. In 2000 hebben Provinciale Staten van Gelderland namelijk de partiële herziening van het Streekplan Gelderland 1996 vastgesteld, waarbij het thema "inbreiden voor uitbreiden" werd geïntroduceerd. Gesteld werd dat uitbreidingslocaties ten behoeve van verstedelijking pas aan bod kunnen komen, nadat inbreidingslocaties zijn benut. In de genoemde partiële herziening stond tevens: "Nut en noodzaak van uitbreiding zal expliciet moeten worden onderbouwd in een actuele gemeentelijke visie op de ontwikkeling van wonen en werken voor het gehele gemeentelijke grondgebied en alle kernen." In het licht van dit nieuwe beleid zijn de thema's "inbreiding" en "water" (als integraal onderdeel van de locatieanalyse) aan het bestaande ROM toegevoegd. Deze actualisatie heeft geleid tot de opstelling van de Visie Wonen in Hattem tot 2018.

Onderdeel van deze visie op het wonen - conform de ruimtelijke motivering in het ROM - is de aanwijzing van het toekomstige woongebied Assenrade. De gronden die deel uitmaken van het toekomstige woongebied zijn gelegen in aansluiting op de bestaande wijk Gaperslanden en strekken zich uit tot aan de Geldersedijk. De oppervlakte van het in de visie aangeduide gebied bedraagt circa 13 hectare.

In de visie Wonen vindt een afweging plaats tussen de diverse inbreidingslocaties en de noodzakelijk geachte uitbreiding. In het licht van het door de provincie versoepelde beleid met betrekking tot woningcontingenten (Woonvisie Gelderland, Woonbeleid met kwaliteit) moet de visie op het wonen gezien worden als een kwalitatieve visie, waarin in- en uitbreidingslocaties gezamenlijk noodzakelijk worden geacht om aan de kwalitatieve woningbehoefte van Hattem te kunnen voorzien. In de brief d.d. 13 februari 2006 van de provincie Gelderland in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro '85 over de ontwerpvisie Wonen is ingestemd met het onderhavige plangebied als mogelijke stedelijke uitbreiding.

2.5.2. Welstandnota

Vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen, wordt welstandsbeleid opgesteld. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Voor de gemeente Hattem is de ontwikkelde welstandsnota vastgesteld en zijn er gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria geformuleerd. Door dit welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en initiatiefnemers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Het welstandsbeleid heeft voornamelijk betrekking op bestaand bebouwd gebied en op de toetsing van incidentele nieuwbouw. Voor het nieuwe planmatige woongebied zullen Assenrade daarom beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld, waarin kwaliteitseisen aan de bebouwde en onbebouwde gebieden worden gesteld.

2.6. Milieuaspecten/verplichte onderzoeken

Bij de opstelling van dit bestemmingsplan is in het kader van de milieuhygiëne nagegaan welke bronnen of factoren in of nabij het plangebied overlast zouden kunnen veroorzaken of invloed kunnen hebben op de in het plangebied geprojecteerde woningen. De volgende milieuaspecten en verplichte onderzoeken zijn beschreven:

- ♦ *akoestisch onderzoek;*
- ♦ *relatie geprojecteerde woningen/(agrarische) bedrijven;*
- ♦ *bodemonderzoek;*
- ♦ *waterparagraaf;*
- ♦ *landschappelijk/aardkundig/geologisch onderzoek;*
- ♦ *archeologie;*
- ♦ *ecologie;*
- ♦ *externe veiligheid;*
- ♦ *luchtkwaliteit.*

2.6.1. Akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

Wegverkeerslawaai/spoorweglawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidsgevoelige objecten.

Door Bureau voor Verkeerskundige Advisering (BVA) is onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en vanwege de spoorlijnen (Veluwelijn en Hanzelijn).

Kortheidshalve wordt voor een volledig beeld naar bedoelde onderzoeken die separaat aan dit bestemmingsplan zijn toegevoegd verwezen.

Ten aanzien van het wegverkeer het volgende. Als uitgangspunt is genomen het realiseren van woningen op meer dan 120 meter uit de as van de Gelderse dijk. De bestemming WONEN - UIT TE WERKEN is hierop afgestemd.

De 120 meter vloeit voort uit de berekende voorkeursgrenswaarde bij 80 km/uur, dubbellaags ZOAB en waarneemhoogte 7,5 meter.

Met betrekking tot het spoorweglawaai wordt opgemerkt dat realisering van dit woongebied zonder meer kan geschieden zonder in conflict te komen met de Wgh ten aanzien van het onderdeel spoorweglawaai.

2.6.2. Relatie geprojecteerde woningen/(agrarische) bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen die mogelijk van invloed op het plangebied. In het onderstaande overzicht zijn deze bedrijven weergegeven.

Bedrijf	Locatie	Aan te houden afstand
Agrarisch bedrijf (rundvee)	Geldersedijk 29	<i>Bedrijfsanering nodig</i>
Agrarisch bedrijf (rundvee)	Geldersedijk 31	<i>Bedrijfsanering nodig</i>
Agrarisch bedrijf (rundvee)	Geldersedijk 35	100 m
Agrarisch bedrijf (rundvee)	Gapersweg 7	100 m
Total Nederland	Burg. Bijleveldsingel 2	Vulpunt 45 meter

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor het voorliggende plan als gevolg van omliggende bedrijven.

2.6.3. Bodem

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is milieukundig onderzoek verricht, dat is gecombineerd met het geohydrologisch onderzoek. Uit het milieukundig onderzoek blijkt dat licht verontreinigde grond is aangetroffen, welke in principe binnen de projectbegrenzing mag worden hergebruikt. Uitzondering vormen de in de oprit van woning Geldersedijk 29 aangetroffen puin- en steendeeltjes. Deze verontreinigingen kunnen door middel van uitzeven worden verwijderd.

2.7. Geohydrologisch onderzoek

Door Fugro Ingenieursbureau B.V. is een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Bodemgesteldheid

Binnen het plangebied wordt een ruime variatie in maaiveldhoogten aangetroffen. Het maaiveld varieerde tijdens het bodemonderzoek van circa NAP +2,8 meter tot NAP +1,0 meter. Binnen het plangebied wordt vanaf maaiveld een circa 0,7 à 5 meter dikke kleilaag aangetroffen. De dikte van deze laag varieert sterk, maar lijkt in westelijke richting af te nemen. Geadviseerd wordt de dikte van de deklaag door middel van aanvullende sonderingen in nader detail te karakteriseren. Hieronder bevindt zich het eerste watervoerende pakket.

Grondwaterstanden en stijghoogten

De grondwaterstanden in de relatief dikke kleilaag worden hoofdzakelijk bepaald door neerslag en het open waterpeil. Verwacht wordt dat de hoge stijghoogte in het eerste watervoerend pakket binnen het plangebied circa NAP +1,4 meter bedraagt. Tijdens piekafvoeren van de IJssel kan deze incidenteel stijgen tot circa NAP +1,8 à +2,2 meter. Hier is tijdens hoge stijghoogten en tijdens piekafvoeren sprake van een kwelsituatie. Bij lagere stijghoogten is sprake van een wegzijgingssituatie.

Ontwerpwaterpeil

Voorgesteld wordt in de toekomstige situatie rekening te houden met een ontwerpwaterpeil van circa NAP +0,5 à +0,6 meter. Dit peil is gebaseerd op het huidige streefpeil en de indicatie voor de gemiddelde situatie van de stijghoogte in het eerste watervoerend pakket. De watergangen zullen in het westelijke ten zuidelijke deel van het plangebied in direct contact komen te staan met het eerste watervoerend pakket (zie ook bijlage 6005-0709-000-9). Met name door de aanleg van grotere en diepere waterlopen kan het effect van deze watergangen op de omgeving fors toenemen. Dit zal resulteren in grotere kwel naar de watergangen. Tevens is er een zeer groot risico dat watergangen bij lage stijghoogten zullen leeglopen. Geadviseerd wordt de aard van de slootbodems (dikte afsluitende laag) in de huidige situatie nader te onderzoeken. Voorgesteld wordt middels een modelonderzoek in een vervolgfase de grootte van het toekomstige kwelbezwaar te bepalen. Hiervoor dient eveneens beter inzicht te worden verkregen in de stijghoogten in het eerste watervoerend pakket door de stijghoogte langere tijd te monitoren. Bij het modelonderzoek dienen ook de effecten van het aanleggen en dempen van watergangen op de grondwaterstanden in de omgeving in kaart te worden gebracht. In het kader van de watertoets d.d. november 2003 dient het effect van de herinrichting op het watersysteem inzichtelijk te worden gemaakt. In relatie tot de watertoets wordt door Waterschap Veluwe aangegeven dat de grondwaterstanden in het gebied niet mogen worden verlaagd.

Ontwerpmaaiveldniveau

Uitgaande van een streefwaterpeil van NAP +0,5 à +0,6 meter (indicatie) wordt voorgesteld in de toekomstige situatie uit te gaan van een ontwerpmaaiveldniveau van circa NAP +2,2 meter. Lokaal dient hiertoe te worden opgehoogd. De totale ophoogdikten zijn beperkt. In relatie tot het beschikbare materiaal wordt voorgesteld conform de cunettenmethode de vrijkomende kleigrond te gebruiken. Eventueel kan ook klei afkomstig van de hoger gelegen delen worden aangewend. Naast drainage in het wegcunet (cunettenmethode) dient hierbij tevens rekening te worden gehouden met aanvullende drainage op de kavels. Bij de aanleg van watergangen en wegcunetten in de kleilaag dient tevens rekening te worden gehouden met het opbarsten van de kleilaag (zie ook bijlage 6005-0709-000-7). Bij het uitwerken van rioleringsplannen dienen geotechnische aspecten nader te worden onderzocht.

Infiltratie en berging

Aangezien bij de aanleg van watergangen in een deel van het gebied deze tot in het zandpakket worden aangebracht en in het andere deel van het plangebied het risico van opbarsten van de kleilaag aanwezig is, wordt voorgesteld uit te gaan van berging van regenwater in wadi's of ondiepe droogvallende sloten of greppels. Mogelijk kunnen lokaal infiltratievoorzieningen worden aangebracht. Hiertoe is nader onderzoek plus infiltratiemetingen vereist. Door het Waterschap is nog geen voorkeur aangegeven. In het waterhuishoudingsplan dienen (op basis van het genoemde modelonderzoek) voor de gekozen systemen aanvullende bergingsberekeningen te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om bij de stedenbouwkundige/landschappelijke invulling van het gebied gebruik te maken van de mogelijkheden welke de ondergrond biedt.

Flexibel peilbeheer

Om de toename van de hoeveelheid kwel en wegzijging ten gevolge van bredere en diepere watergangen te beperken, kan worden gekozen voor een flexibel peilbeheer in de watergangen: in een winterperiode met hoge stijghoogten kan een hoog peil worden gehanteerd, terwijl in de zomerperiode met relatief lage stijghoogten een laag peil worden gehanteerd of droogval wordt geaccepteerd. In dat geval kunnen bodems van watergangen hoger worden aangelegd waarmee eveneens een hoger maaiveldniveau kan worden toegestaan. In de watergangen kunnen door middel van stuwen compartimenten worden aangebracht.

Voorgesteld wordt in een nader overleg met het Waterschap te achterhalen wat in de huidige situatie in de watergangen optreedt bij afvoergolven op de IJssel.

Monitoring

Binnen het projectgebied zijn geen betrouwbare langjarige meetgegevens voorhanden. Ten aanzien van de fluctuatie, hoogte en variatie in de stijghoogten is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens uit de wijdere omgeving. Voor de keuze van het watersysteem, watervoevend of droogvallend, zijn te weinig gegevens beschikbaar. Voorgesteld wordt dan ook alle peilbuizen op te nemen in een monitoring, waarbij bij voorkeur twee keer per maand grondwaterstanden en stijghoogten worden opgenomen. Op basis van deze gegevens kan de ruimtelijke variatie van de stijghoogten in kaart worden gebracht. Deze gegevens vormen tevens een basis

voor een nadere kwelanalyse. Tevens kan in enkele peilbuizen ook een digitale datalogger worden overwogen. Hiermee kunnen eveneens meer kortdurende veranderingen worden geregistreerd waarmee effecten van hoogwatergolven op de IJssel kunnen worden waargenomen.

2.8. Waterparagraaf

Algemeen

De gemeente Hattem is voornemens om in Hattem de woningbouwlocatie Assenrade te ontwikkelen. Hiervoor zijn een geohydrologisch veldonderzoek (Fugro ingenieursbureau B.V, juni 2006), een verkavelingsplan (Stedebouwkundig adviesbureau Witpaard-partners b.v., november 2006) en een waterhuishoudkundige analyse (ingenieursbureau Oranjewoud B.V, februari 2007) uitgevoerd. Verder is het plan conform de watertoetsprocedure besproken met het waterschap Veluwe (dhr. J. Kabout) en de gemeente Hattem (dhr. M. Veenstra / dhr. R. Schlepers). De belangrijkste resultaten van deze procedure zijn samengevat in de onderstaande waterparagraaf. Voor de achtergronden van het proces en de analyse wordt verwezen naar het rapport 'Toelichting watertoetsprocedure Assenrade' (kenmerk 168655, revisie 00).

Locatie

De woningbouwlocatie Assenrade ligt ten noorden van de kern Hattem en grenst in het oosten aan de Geldersedijk. Het gebied is in de huidige situatie in gebruik als landbouwgrond en is nagenoeg volledig onverhard. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 17,6 ha. Voor de toekomstige situatie zijn (geschakelde, twee-onder-één-kap en vrijstaande) woningen voorzien in combinatie met bebouwing voor gemeenschappelijke doeleinden. Het plan is ruim opgezet wat blijkt uit een reservering van circa 20% van de oppervlakte voor water en openbaar groen.

Waterhuishoudkundige aspecten

Bij de ontwikkeling van het gebied moet rekening worden gehouden met de mogelijke knelpunten of aandachtspunten qua waterhuishouding en riolering. Daarom zijn alle waterhuishoudkundige aspecten geanalyseerd voor de huidige, wenselijke en toekomstige situatie (conform handreiking watertoets, deel II). Voor de woningbouwlocatie Assenrade zijn de onderstaande aspecten van belang. Hier dient in het ontwerp van de waterhuishouding en riolering invulling aan gegeven te worden:

1. Grondwateroverlast
2. Verdroging
3. Wateroverlast
4. Riolering
5. Oppervlaktewaterkwaliteit
6. Veiligheid
7. Inrichting en beheer

Grondwateroverlast

De grondwaterstanden in het plangebied zijn relatief hoog en periodiek is er kwel vanuit de IJssel. Hierdoor voldoet het in de huidige situatie niet aan de ontwateringnormen voor stedelijk ge-

bied. Het plangebied wordt in de toekomst opgehoogd om aan de ontwateringnormen te voldoen. Voor het afvangen van dijkse kwel wordt drainage toegepast.

Verdroging

Het plangebied ligt binnen het hydrologische beïnvloedingsgebied van de Veluwe. Het onnodig afvoeren van grondwater zou verdroging in de hand kunnen werken. Daarom wordt het drainagepeil boven de hoogste grondwaterstand uitgelegd en wordt alleen grondwater afgevoerd indien dit afkomstig is van dijkse kwel.

Wateroverlast

In de huidige situatie beschikt het plangebied over voldoende bergingscapaciteit. Ook is het gebied aangewezen als (onderdeel van een groter) zoekgebied voor waterberging. Dit is voor het tegengaan van wateroverlast in de bestaande kern Hattem (circa 2.700 m³). Hierover is met het waterschap afgesproken dat deze berging niet in het plangebied van Assenrade wordt gerealiseerd maar bij andere ontwikkelingen wordt meegenomen. Verder geldt dat er in de toekomst wel voldoende berging- en afvoercapaciteit wordt gerealiseerd, zodat er geen verslechtering optreedt ten aanzien van de huidige situatie en voldaan wordt aan de normen van het waterschap Veluwe. Dit kan voor 50% worden gerealiseerd in de watergang (toekomstige bestemming: water) en 50% in infiltratievoorzieningen (toekomstige bestemming: openbaar groen). Ook is uit de berekeningen gebleken dat de watergang en de kunstwerken in het toekomstige tracé voldoende ruim gedimensioneerd zijn om de afvoer uit het stedelijke gebied te kunnen verwerken.

Riolering

In het plangebied is in de huidige situatie geen riolering aanwezig. In de toekomst wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Hiervoor is voldoende ruimte gereserveerd. Het hemelwater wordt bovengronds afgevoerd naar infiltratievoorzieningen en indirect geloosd op oppervlaktewater. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering van de kern Hattem. Deze voert af naar de RWZI.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In de huidige situatie zijn geen problemen ten aanzien van de waterkwaliteit. In de toekomst wordt de kwaliteit gewaarborgd doordat afstromend regenwater eerst wordt gezuiverd, alvorens het naar oppervlaktewater stroomt. De zuiverende trap bestaat uit de bodempassage van de infiltratievoorzieningen.

Volksgezondheid

In de huidige situatie is de inrichting het functioneren afgestemd op het agrarische gebruik. In de toekomst wijzigt dit naar een stedelijke functie. De inrichting en het functioneren zijn hierop afgestemd. De toekomstige voorzieningen vormen geen risico's voor verdrinking (flauwe taluds of fysieke barrières) en stilstaand water wordt voorkomen (voldoende doorspoeling en beperkte ledigingstijd)

Veiligheid

In de huidige situatie vormt de bestaande bebouwing geen problemen voor de stabiliteit van de waterkering. Dit geldt tevens voor de toekomstige situatie. De bebouwing en de waterhuishoud-

kundige voorzieningen zijn gesitueerd buiten de wettelijke beschermingszones van de primaire waterkering (KEURZONE).

Beheer en onderhoud

Voor beheer en onderhoud is voldoende ruimte opgenomen in het plan. De voorzieningen zijn allemaal bereikbaar vanaf de openbare weg en de watergangen zijn geschikt voor varend onderhoud.

Conform de handreiking watertoets wordt nog een viertal thema's onderkend. Deze thema's spelen niet voor Assenrade. Het betreft de thema's watervoorziening (seizoensberging), grondwaterkwaliteit (waterwingebieden) en natte natuur (HEN/SED-wateren) en bodemdaling. Wel wordt ten aanzien van bodemdaling het volgende opgemerkt.

Bodemdaling

Het plangebied heeft een zettinggevoelige ondergrond. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de toekomst (zettingen en opbarsten). Deze risico's zijn in beeld gebracht door middel van geotechnisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat er in deze fase geen onoverkomelijkheden zijn voor de waterhuishouding. Wel dienen na het opstellen van het definitieve ontwerp controleberekeningen uitgevoerd te worden.

2.9. Archeologisch onderzoek

Archeologische waarden worden in toenemende mate in de planvorming betrokken. Een instrument hiervoor is de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Hierop zijn de bekende en gewaardeerde vindplaatsen aangegeven. Er zijn in het gebied geen archeologische monumenten bekend.

Complementair aan deze kaart is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Op basis van deze kaart kan inzicht worden verkregen in de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op basis van de IKAW kaart kan gesteld worden dat er een lage trefkans aanwezig is voor het aantreffen van archeologische resten in het grootste deel van het plangebied. Beleidsmatig is besloten dat voor dit deel geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden, omdat aangenomen wordt dat er naar verwachting geen sprake zal zijn van archeologische waarden.

Het westelijk deel van het plangebied, aansluitend aan het bestaande woongebied Gaperslanden, heeft op de IKAW kaart een middelhoge trefkans voor archeologische waarden. In het verleden zijn bij de uitvoering van genoemd plan geen archeologische vondsten gedaan. Naar verwachting zal dit ook bij de uitvoering van het plan Assenrade niet het geval zijn. Niettemin zal bij de voorbereiding van de opstelling van een uitwerkingsplan voor het gedeelte van het plangebied met de middelhoge trefkans een archeologisch vooronderzoek plaatsvinden. In dat stadium kan gedetailleerd worden gezien waar bodemverstoring plaats zal vinden en kan gericht vooronderzoek plaatsvinden.

2.10. Ecologie

In opdracht van de gemeente Hattem heeft EcoGroen Advies een quickscan ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder is de samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Aanleiding en doelstelling

In verband met plannen voor een nieuwe woonwijk ten noorden van Hattem onder de werknaam Assenrade is, in opdracht van de gemeente Hattem, ecologisch onderzoek uitgevoerd door EcoGroen Advies. De consequenties van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet en gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op veldonderzoeken in februari en mei 2006 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Gebiedsgericht beleid

Het plangebied kent zelf geen planologische bescherming van haar natuurwaarden. Op basis van plaats en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten zullen hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten. Het plangebied ligt nabij de begrenzing van Vogelrichtlijngebied IJssel, onderdeel van Natura-2000 gebied IJsseluiterwaarden. De locatie heeft zelf geen relevante waarde voor de kwalificerende soorten. Door de ligging achter het dijklichaam van de Geldersedijk, de in hoofdzaak beoogde laagbouw en omdat een (geluids)zone langs de dijk vrij blijft van bebouwing zijn geen negatieve effecten van bijvoorbeeld licht of geluid te verwachten. Desgewenst is een verdere afscherming van de woonwijk mogelijk, bijvoorbeeld door een zone langs de Geldersedijk te beplanten.

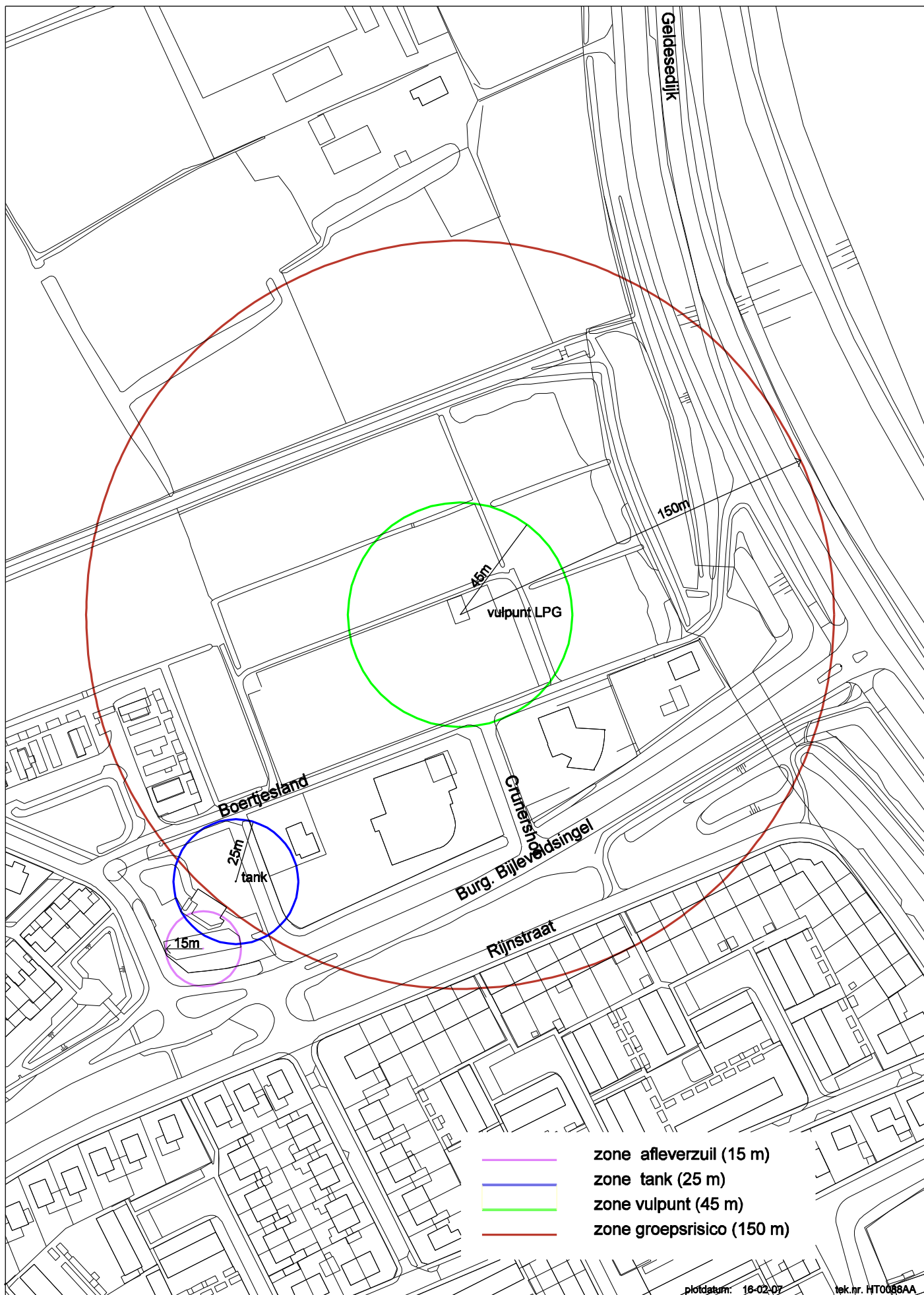
Aangetroffen en te verwachten soorten

Het plangebied bestaat voornamelijk uit oud agrarisch gebied met grasland, sloten en singels.

- In het plangebied zijn diverse zoogdiersoorten aanwezig die onder een laag beschermingsregime vallen. Voor deze soorten geldt automatisch vrijstelling.
- Het plangebied vormt mogelijk leefgebied voor de strikt beschermde Waterspitsmuis (FF-wet Lijst 3).
- Mogelijk bevinden zich vaste verblijfplaatsen van de strikt beschermde Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger (FF-wet lijst 3) in de woningen. Daarnaast vormt het plangebied waarschijnlijk beperkt foerageergebied voor enkele vleermuissoorten.
- De bosschages, graslanden en de bebouwing in plangebied vormt broedgebied voor een relatief beperkt aantal vogelsoorten. Er zijn wel enkele soorten aanwezig van de Rode Lijst waaronder een paartje Steenuil. Tevens is Boerenzwaluw, Huismus en mogelijk Ringmus broedend aanwezig.
- Het plangebied fungeert (waarschijnlijk) als voortplantings- en overwinteringsgebied voor algemeen voorkomende amfibieënsoorten als Bastaardkikker, Meerkikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander. Voor schade aan deze soorten - die onder een laag beschermingsregime vallen - geldt in voorliggende situatie automatisch vrijstelling.
- Er zijn geen reptielen, beschermde planten, vissen en ongewervelden aangetroffen of te verwachten.

Ontheffing en compenserende/mitigerende maatregelen

- Schade aan de strikt beschermde soort Waterspitsmuis dient te worden voorkomen. Nader onderzoek naar het werkelijke voorkomen van de soort is aan te bevelen. Afhankelijk van



de uitkomsten daarvan kan een ontheffing vereist zijn met daaraan verbonden voorwaarden.

- Wanneer de aanwezige woningen gesloopt gaan worden is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten buiten het broedseizoen van de aanwezige vogels. Voor de aanwezige Rode-lijstsoort Steenuil - een soort met vaste verblijfplaats - is een ontheffing vereist met daaraan verbonden voorwaarden.

2.11. Externe veiligheid

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid: het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van plaatsen waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, waar gevaarlijke stoffen worden op- en overgeslagen en waar gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Te denken valt daarbij aan lpg-tankstations, chloortransporten, buisleidingen en vuurwerk. Daarnaast valt te denken aan bedrijven die zijn opgenomen in het "Bedrijvenregister risicovolle situaties gevaarlijke stoffen".

Aan de Burgemeester Bijleveldsingel, net ten zuiden van het plangebied, is een lpg-tankstation aanwezig. Het vulpunt is binnen onderhavig plangebied gelegen. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht met betrekking tot de veiligheidsaspecten samenhangend met het lpg-station.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is¹.

De doorzet lpg van het tankstation bedraagt circa 200 m³ per jaar, derhalve ruimschoots minder dan 1.000 m³ per jaar.

In verband met het plaatsgebonden risico moeten bij genoemde doorzet de volgende afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen²:

- 15 meter vanaf de afleverzuil;
- 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir;
- 45 meter vanaf het vulpunt.

Zie afbeelding 2 Externe veiligheid³. Binnen de weergegeven contouren bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Voor het plaatsgebonden risico worden de tot de inrichting behorende (beperkt) kwetsbare objecten niet als zodanig beschouwd⁴.

¹ Artikel 1 lid 1 onder p Bevi.

² Bijlage 1, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

³ De zones zijn ingetekend op basis van coördinaten uit de risicoatlas voor professionele gebruikers.

⁴ Artikel 1 lid 2 Bevi.

Bij ontwikkeling van het gebied Assenrade is er rekening mee gehouden dat binnen 45 meter vanaf het vulpunt geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd.

Groepsrisico

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is¹.

Conform artikel 13 lid 1 Bevi wordt hierna ingegaan op de volgende aspecten:

- de aanwezige en op grond van het bestemmingsplan te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting;
- het groepsrisico per inrichting op moment vaststelling bestemmingsplan en de bijdrage van de toegelaten (beperkt) kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door degene die de inrichting drijft;
- indien mogelijk: de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- de voorschriften ter beperking van het groepsrisico die aan de milieuvergunning worden verbonden;
- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de risicovolle inrichting;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied om zich in veiligheid te brengen.

Voor het groepsrisico worden de tot de inrichting behorende (beperkt) kwetsbare objecten als zodanig beschouwd². Het invloedsgebied bedraagt 150 meter vanaf het vulpunt³. Zie de afbeelding. Vanwege de afwezigheid van bebouwing binnen de 45 meter-contour bedraagt de oriëntatiewaarde 17 personen per hectare⁴. Het invloedsgebied bedraagt 6,43 hectare⁵. De oriëntatiewaarde in het invloedsgebied bedraagt derhalve 109 personen⁶.

Binnen dit gebied bevinden zich thans de volgende (beperkt) kwetsbare objecten:

- *acht woningen aan de Rijnstraat;*
- *acht woonwagens;*
- *de woningen aan Boertjesland 1 en 5;*

¹ Artikel 1 lid 1 onder k Bevi.

² Artikel 1 lid 2 Bevi.

³ Bijlage 2, tabel 1 Regeling externe veiligheid inrichtingen.

⁴ Zie de aangepaste tabel 17.1 van de Handreiking verantwoording groepsrisico.

⁵ $(\pi \cdot r^2 = 3,14 \times 150^2 = 7,07 \text{ ha}) - (\pi \cdot r^2 = 3,14 \times 45^2 = 0,64 \text{ ha}) = 7,07 - 0,64 = 6,43 \text{ ha}$.

⁶ $17 \times 6,43 = 109,31$.

-
- ♦ *de dierenartspraktijk aan de Crunershof 2;*
 - ♦ *het garagebedrijf aan de Crunershof 1.*

Binnen dit gebied bevinden zich verder landbouwgrond, volkstuinen, houtopstanden, tuinen, erven, wegen en andere onbebouwde openbare ruimte. Deze functies zijn niet aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten.

Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,4 personen per woning¹ bedraagt het aantal personen als gevolg van de aanwezige woningen en woonwagens 43.

Het aantal personen als gevolg van de dierenartspraktijk kan op 3 worden gesteld². Voor het garagebedrijf kunnen 4 personen worden gerekend¹.

Een en ander betekent dat op basis van de aanwezige functies het aantal personen met 50 in het invloedsgebied ruimschoots onder de oriëntatiewaarde van 109 personen blijft.

Bij ontwikkeling van het gebied ten noorden van Boertjesland (in het onderhavige plangebied) zal er rekening mee moeten worden gehouden dat het toevoegen van (beperkt) kwetsbare objecten in het gebied tussen 45 meter en 150 meter van het vulpunt een toename met zich brengt van het aantal personen in het invloedsgebied. Concreet betekent dit dat als de oriëntatiewaarde als uitgangspunt wordt genomen er maximaal 24 woningen binnen een straal van 150 meter vanuit het vulpunt mogen worden gebouwd. Bij de proefverkaveling is hier rekening mee gehouden.

Opgemerkt wordt dat het gemeentebestuur een toename van het aantal woningen binnen de straal van 150 meter van het vulpunt acceptabel acht, mits de oriëntatiewaarde van 109 personen niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan voor gronden binnen het invloedsgebied betreft hoofdzakelijk twee functies, te weten een groenzone langs de Geldersedijk en een woongebied. Een belangrijk aspect voor wat betreft het woongebied betreft de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. De tijd tussen het begin van een brand en een eventuele explosie varieert tussen de 10 en 30 minuten. Zelfredzaamheid bij een lpg-tankstation betekent binnen 150 meter vluchten en buiten 150 meter vluchten en schuilen.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid wordt opgemerkt dat de personen in het invloedsgebied zelfredzaam zijn. Er is geen sprake van bijzondere woonvormen voor minder zelfredzame mensen. Ook is in de verkaveling rekening gehouden met het aanleggen van een goede ontsluitingsstructuur. Met betrekking tot de vluchtroutes wordt daarom opgemerkt dat deze in het hele invloedsgebied goed zijn te noemen. Vanaf alle (beperkt) kwetsbare objecten in het invloedsgebied is het mogelijk om van een eventuele brand af te vluchten.

¹ Zie hoofdstuk 16 Handreiking verantwoording groepsrisico.

² Dit getal is gebaseerd op een aanname.

Buisleidingen

Voor zover bekend bevinden zich in (de omgeving van) het plangebied geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen kan nader worden onderscheiden in vervoer over weg, water of spoor.

Weg

Uit de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen van de in de omgeving aanwezige wegen (waaronder begrepen de A28) een 10^{-6} risicocontour heeft. Hattem vormt ook geen (mogelijk) aandachtspunt voor het groepsrisico.

Water

Uit de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland blijkt dat de IJssel geen plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} en geen (mogelijk) aandachtspunt vormt voor het groepsrisico.

Spoor

De dichtstbijgelegen spoorlijn is het baanvak Zwolle-Amersfoort. Op basis van de Risicoatlas spoor (van juni 2001; gebaseerd op gegevens van 1998) is de 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico gelegen op minder dan 10 meter uit de as van het spoor. De 10^{-7} contour is gelegen op 36 meter en de 10^{-8} contour op 250 meter. Daarmee vormt het baanvak geen aanleiding voor een nadere beschouwing. Voor het groepsrisico wordt Hattem niet vermeld als kern waar het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt, noch als kern waar het groepsrisico een aandachtspunt of mogelijk een aandachtspunt is.

De beleidsvrije marktprognose van ProRail uit 2003 geeft geen aanleiding voor een nader onderzoek.

Het ministerie van VROM is bezig om de gegevens opnieuw te bezien. Vooralsnog zijn daarvan geen uitslagen bekend.

De conclusie ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor mag zijn dat die geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het gebied.

Ten aanzien van de aan te leggen Hanzelijn wordt opgemerkt dat er geen kwetsbare bestemmingen binnen de 30 meter veiligheidscontour van het spoor zijn gelegen. Het groepsrisico als het gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijft in het tracé door de gemeente Hattem ver onder de oriënterende waarde. De richtlijnen voor het groepsrisico leveren geen conflictsituaties op voor dit gedeelte van de Hanzelijn, noch voor het onderhavige plangebied.

Conclusie

Bij het ontwerp voor de inrichting van het gebied dient rekening te worden gehouden met het volgende:

-
- ♦ *binnen een straal van 45 meter van het vulpunt mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd;*
 - ♦ *binnen een straal van 150 meter van het vulpunt mag alleen een toename van het aantal personen plaatsvinden die verantwoord kan worden. De bestuurlijke visie omtrent de toelaatbaarheid van (de toename van) het aantal personen in het invloedsgebied is hierboven beschreven en gaat uit van een verantwoorde toename tot aan de oriëntatiewaarde.*

2.11.2. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is een van de belangrijke pijlers voor een goede leefomgeving. In verband met het Besluit luchtkwaliteit is het noodzakelijk om de lokale luchtkwaliteit in beeld te brengen bij nieuwbouwplannen. Door Cauberg-Huygen is de luchtkwaliteit in het plangebied onderzocht. De grenswaarden waaraan getoetst moet worden, zijn opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit 2005. Wegverkeer is in dit verband een belangrijke verontreinigingsbron. In het kader van dit bestemmingsplan, afgezien van de autonome groei, zullen geen veranderingen optreden in de verkeersstructuur.

Resultaten fijn stof PM₁₀

- ♦ In 2010 zal de jaargemiddelde concentratie van het fijn stof afnemen met gemiddeld 1 µg/m³. Dit komt door een lichte afname van het achtergrondniveau.
- ♦ Het aantal overschrijdingen van het 24-uurgemiddelde voor PM₁₀ voldoet in 2006 en 2010 aan het Besluit luchtkwaliteit. Ook in 2015 wordt hieraan voldaan.
- ♦ Ook zonder de toegestane correctie voor het zeezoutaërosol van 4 µg/m³ op de jaargemiddelde concentraties en 6 overschrijdingsdagen wordt er voldaan het Besluit luchtkwaliteit.
- ♦ Het plan levert voor 2010 géén extra overschrijdingsdag op.

Resultaten stikstofdioxide NO₂

- ♦ De jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) in alle situaties voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit.
- ♦ De 1-uurgemiddelde concentratie voor NO₂ voldoet op alle locaties aan het Besluit luchtkwaliteit.
- ♦ De invloed van het plan is op de NO₂ concentratie niet meer waarneembaar.

Resultaten overige stoffen

- ♦ De concentratie voor benzeen, zwaveldioxide en koolmonoxide voldoet op alle beoordelingspunten aan de gestelde eisen in het Besluit luchtkwaliteit.
- ♦ Door de extra verkeersbewegingen na planinvulling zal de concentratie voor koolmonoxide met maximaal 39 µg/m³ toenemen. Aan de grenswaarde van het Besluit luchtkwaliteit wordt nog steeds voldaan.

Voor wat betreft de negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit door wegverkeer kan worden opgemerkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor vaststelling van het onderhavige plan.



afbeelding 3

PROEFVERKAVELING

schaal 1 : 4.000



plandatum: 16-02-07 tek.nr. HT0070

3.1. Algemeen

In de inleiding is al aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan als een globaal bestemmingsplan, te zijner tijd door het college van burgemeester en wethouders nader uit te werken, is opgesteld.

Toch is het zaak om nu al de lijnen uit te zetten op welke wijze het plangebied stedenbouwkundig ruimtelijk zal worden ingericht. In de eerste plaats is dit van belang om een ieder (burger, bestuurders, plantoetsers) inzicht te geven op welke wijze het gebied verkaveld zal (kunnen) worden. In de tweede plaats is het vanwege verschillende - meer praktische, maar evenzeer noodzakelijke - overwegingen goed om te beschikken over een stedenbouwkundig plan.

Bedoeld stedenbouwkundig plan kan worden bestempeld als een proefverkaveling, zie afbeelding 3, echter zodanig opgezet dat deze proefverkaveling "omgezet" kan worden naar een uitvoeringsplan.

De proefverkaveling is noodzakelijk om bijvoorbeeld een financieel-economische toets uit te voeren, verder ook om te beoordelen op welke wijze met de waterhuishouding en rond het plangebied moet en kan worden omgegaan. Daarnaast is het van belang om in vroeg stadium inzicht te kunnen geven of er op een stedenbouwkundig ruimtelijk verantwoorde wijze plaats kan worden geboden aan de in Hatterem noodzakelijk te realiseren verschillende woningtypen.

In de volgende paragrafen zal allereerst worden ingegaan op de hoofdopzet van het plan - de hoofdstructuur die bij de verdere nadere uitwerking van het plan als een vast gegeven moet worden beschouwd - waarna vervolgens meer gedetailleerd op het verkavelingsplan (de proefverkaveling) wordt ingegaan.

3.2. Hoofdstructuur

De ruimtelijke structuur wordt allereerst bepaald in relatie tot de omgeving: de ligging ten opzichte van de Geldersedijk, het woongebied Gaperslanden en de situering nabij de Burgemeester Bijleveldsingel (meer specifiek het garagebedrijf, met lpg-vulpunt en de dierenkliniek).

Vanuit deze ligging zijn enkele belangrijke uitgangspunten bepalend voor de hoofdopzet van het plan.

- Tussen Geldersedijk en het eigenlijke woongebied dan wel de woningen die het dichtst bij de Geldersedijk zijn gesitueerd blijft een zone onbebouwd. Vanuit het aspect geluidhinder vanwege het wegverkeer op de Geldersedijk dient een bebouwingsvrije zone in acht genomen te worden. Daarbij wordt opgemerkt dat de aanleg van een geluidwal of scherm om (met name) landschappelijke overwegingen ongewenst is.
- De hoofdverkeersontsluiting voor auto's vindt plaats vanaf de Burgemeester Bijleveldsingel (via de Crunershof tussen dierenkliniek en garagebedrijf). Vanaf de Waalstraat is een nevenontsluiting mogelijk. Tussen de bestaande wijk Gaperslanden en de onderhavige wijk Assenrade is geen koppeling voor het gemotoriseerde verkeer voorzien. Als deze koppeling gerealiseerd zou worden dan zou Gaperslanden te veel met oneigenlijk verkeer belast worden.
- In de aansluiting op het open water in Gaperslanden is in het voorliggende plan eveneens gekozen voor de projectie van open water.
- Vanaf de Waalstraat (noordelijk van de woonwagenlocatie Assenrade) is een (zicht)relatie met het voorliggende woongebied gecreëerd. Deze zichtrelatie wordt beëindigd door een markant element dat in de vorm van een complexje ten behoeve van verschillende doeleinden vorm kan worden gegeven.

-
- ♦ Vanaf de Geldersedijk is een fietspad naar het voorliggende woongebied voorzien.

Deze stedenbouwkundige hoofduitgangspunten bepalen de hoofdopzet van het plangebied. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de proefverkaveling Assenrade.

3.3. Proefverkaveling

Verkeer

In de vorige paragraaf is al vermeld dat de hoofdontsluiting van het plangebied plaatsvindt vanaf de Burgemeester Bijleveldsingel. Tussen garagebedrijf en dierenkliniek wordt de bestaande aansluiting doorgezet - langs het vulpunt voor de lpg - naar het geconcentreerde woongebied. Na circa 200 meter vindt in westelijke richting een verdere hoofdontsluiting plaats, via een weg langs het open water. Ook in noordelijke richting loopt de weg door, evenwijdig aan de Geldersedijk. Vanaf deze weg vindt in westelijke richting op vier punten een ontsluiting plaats van verschillende woningclusters. Aan de westzijde, aansluitend aan het bestaande woongebied Gaperslanden zijn twee clusters woningen gelegen. De meest zuidelijk gelegen cluster wordt op één punt ontsloten door een brug over de waterpartij.

Zoals eerder vermeld is geen koppeling voor het gemotoriseerde verkeer tussen Gaperslanden en Assenrade voorzien.

De rijbaanbreedte is in het gehele plangebied op 5 meter bepaald. Deze breedte is voldoende voor verkeer in twee richtingen, terwijl als er (tijdelijk) auto's op de rijbaan staan, toch de mogelijkheid bestaat om langs deze geparkeerde auto's te rijden.

Langs de rijbaan is in ieder geval aan één zijde voorzien in de aanleg van een voetpad (2 meter breed).

Ten behoeve van het parkeren is voorzien in circa 1,7 parkeerplaats per woning. Het parkeren is, zoveel als mogelijk geconcentreerd gedacht, in het merendeel van het plangebied als "gestoken" parkeren. Daarbij wordt uitgegaan van parkeervakken van 5 meter diep en 2,50 meter breedte.

Het plangebied is op verschillende plekken door middel van fietspaden verbonden met de omgeving. Ook binnen het woongebied zelf is voorzien in fietsverbindingen.

Het plan is met het bestaande Gaperslanden verbonden bij de Kamperhoeve en de Waalstraat. Verder is een fietsverbinding (die al bestaat) naar de Gapersweg aanwezig. Vanuit het plan is ook een verbinding naar de parallelweg van de Geldersedijk voorzien.

Het woongebied zal geheel als "30 km-gebied" worden uitgevoerd. Uit verkeersveiligheidsoverwegingen wordt in de straatprofielen wel een verhoogd trottoir toegepast.

Voor de wegverharding zal zo mogelijk gekozen worden voor de toepassing van gebakken klinkers. In het op te stellen beeldkwaliteitsplan zal op de materialisering verder worden ingegaan.

Wonen

Het verkavelingsplan biedt ruimte voor woningen in verschillende typen. De financieringswijze komt (vanzelfsprekend) in het verkavelingsplan nog niet tot uiting.

Er is zoveel als mogelijk voorzien in de projectie van de verschillende woningtypen in de verschillende plandelen (fasen).

Het aantal woningen, op basis van de proefverkaveling bedraagt (circa) 274.

Dit aantal kan vanzelfsprekend - mede op basis van een veranderende marktsituatie in de toekomst - sterk wijzigen. De verdeling van de woningen, naar type is als volgt:

- ♦ 39 appartementen;
- ♦ 79 rijenwoningen;
- ♦ 104 twee-onder-één-kapwoningen;
- ♦ 52 vrijstaande woningen.

Alle woningen in het gebied zijn per auto bereikbaar. Doodlopende straten komen in de planopzet niet voor.

In de planopzet is gekozen voor het projecteren van woningen met "het gezicht" naar buiten. Hierdoor wordt enerzijds de beleving van de toekomstige bewoners vergroot (men kijkt immers naar buiten dan wel van zich af), anderzijds wordt ook de beleving van de weggebruikers in de omgeving positief beïnvloed. Men kijkt naar een woningbouwplan dat gesitueerd is in het groen; er ontstaat op deze wijze geen zicht op visueel weinig fraaie achterkanten/schuttingen en dergelijke.

Het woongebied bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden woningen.

Op een tweetal locaties is voorzien in de bouw van appartementen.

De bouwhoogte van de woningen zal maximaal twee bouwlagen (met kap) bedragen. Wellicht is op enkele plaatsen drie bouwlagen in de planopzet inpasbaar. Dit is in het bijzonder denkbaar bij de rijenwoningen die aan de oostrand van het woongebied zijn geprojecteerd (evenwijdig aan de Geldersedijk).

Bij de appartementen is realisering van drie bouwlagen zonder meer uitgangspunt. Het parkeren ten behoeve van de appartementen zal, zeker bij het centraal geprojecteerde appartementencomplex, ondergronds plaats dienen te vinden.

Groen

Het plangebied wordt op veel plaatsen gekenmerkt door de aanwezigheid van groen en water. Aan de oostrand van het gebied, tussen het wonen en de Geldersedijk is een zone geprojecteerd, die blijvend onbebouwd zal zijn. Woningbouw is hier niet mogelijk in verband met de akoestische aspecten die voortvloeien uit de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. Tot 120 meter uit de as van de Geldersedijk is woningbouw, zonder geluidreducerende voorzieningen niet mogelijk. De aldus ontstane groenzone zal een parkachtig karakter krijgen, waarin recreatieve voorzieningen, water en dergelijk een plaats kunnen krijgen. Te zijner tijd zal hiervoor een integraal inrichtingsplan opgesteld worden.

Ook rond het lpg-vulpunt is groen geprojecteerd. Hier is woningbouw niet mogelijk in verband met veiligheidsaspecten.

Het geprojecteerde water in het woongebied is allereerst noodzakelijk in verband met de toekomstige waterhuishouding van het van het gebied. In de tweede plaats speelt water ook een belangrijke rol in de beleving van een woongebied. Gekozen is voor de projectie van water, waarbij het water vanuit de woningen aan de voorzijde zichtbaar is. Weloverwogen is niet gekozen voor woningen met water, grenzend aan de achtertuinen. In genoemde situaties is veelal de beleving alleen aanwezig voor de bewoners van de aangrenzende woningen, terwijl in de nu gekozen planopzet de beleving voor veel meer personen (weggebruikers, bewoners) aanwezig is. Daarnaast is de inrichting van de oevers van het water van belang. Er wordt uitgegaan van oevers die een groen karakter hebben - met beschoeiing - terwijl ook in een "oever" (grootste gedeelte van de noordoever van het water) met een steenachtig karakter is voorzien.

De bestaande beplanting in het plangebied zal zoveel als mogelijk gehandhaafd worden.

Sociale veiligheid

In het kader van de wens om een sociaal veilig plan te ontwerpen is getracht om een optimale "controle" dan wel een optimaal "gezicht" vanuit de woningen op de openbare ruimte te creëren. De voorzijde van de woningen is dan ook in nagenoeg alle gevallen naar de straat gericht. Ook bij de uitvoering van het groenplan zal rekening gehouden worden met de zichtbaarheid. De groenstructuur zal dan ook "helder" worden uitgewerkt. Openheid en doorzicht is daarbij een centraal thema.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het plan is zodanig ontworpen dat alle ingrediënten aanwezig zijn om in aanmerking te komen voor het politiekeurmerk Veilig Wonen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden, de inrichting van de openbare ruimte, de verkaveling en te zijner tijd de bebouwing zullen meegewogen worden de beoordeling. In dit kader wordt opgemerkt dat bijvoorbeeld de achtertuinen zoveel mogelijk naar elkaar gericht zijn. Bij de rijenwoningen, waar achterpaden noodzakelijk zijn wordt gestreefd naar een uitvoering met afsluitbare achterpaden. Verder zal bij de uitwerking gestreefd worden naar gebouwde erfafscheidingen, daar waar achter- of zijtuinen aan openbare (groene) ruimten grenzen.

Energetische aspecten

In het kader van energetisch ontwerpen is het aspect passieve zonne-energie - dit is de situering van de woning ten opzichte van de zon - van belang. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is de ruimtelijke kwaliteit van het plan, de sociale veiligheid en het politiekeurmerk echter meer bepalend geweest dan het begrip passieve - zonne-energie. In het kader van de informatie naar de toekomstige bewoners is de toepassing van actieve zonne-energie (zonneboilers, zonnecollectoren) en dergelijke alsmede vele andere energie- besparende technische en bouwkundige voorzieningen van groot belang. Een en ander zal op bouwplanniveau aandacht krijgen.

Bij de ontwikkeling van bouwplannen door projectontwikkelaars kan dit aspect als voorwaarde meegenomen worden.

Voorzieningen

In het plan dient bij de uitwerking rekening te worden gehouden met speelvoorzieningen voor alle leeftijdscategorieën. Dit betekent in de directe woonomgeving (op oog- en gehoorafstand) kleinschalige speelplekken en centraal in het plan een wat grotere voorziening voor de wat oudere jeugd.

In de proefverkaveling is geen rekening gehouden met een gebiedje ten behoeve van een bijzondere voorziening.

In de juridische planregeling is wel rekening gehouden met een reservering ten behoeve van "maatschappelijke voorzieningen".

Stedenbouwkundige aspecten

In het voorgaande is al vrij gedetailleerd ingegaan op de proefverkaveling. In het kort worden de toegepaste aspecten nog eens samengevat weergegeven. Een en ander is van belang omdat het plan zoals dat nu voorligt, bedoeld is om gedurende een periode van circa 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat in de praktijk wellicht de noodzaak dan wel de behoefte zal ontstaan om te zijner tijd (zeker omdat het een globaal bestemmingsplan betreft) een ten opzichte van het nu ontworpen verkavelingsplan gewijzigde/aangepaste uitwerking te maken.

Bij deze uitwerking zullen de nu toegepaste stedenbouwkundige aspecten eveneens betrokken moeten worden.

Uitgangspunten zijn de volgende aspecten:

- de ontwikkeling van een wervend woonmilieu met een hoge ruimtelijke kwaliteit (groen, aantrekkelijke woonclusters, autoluw) met een duurzaam karakter;
- het ontwerpen van een wijk met een eigen karakter (identiteit). De identiteit wordt (blijvend) ontleend aan specifieke locatiekenmerken, zoals kavelstructuur, beplanting, reliëf en de ligging ten opzichte van de omgeving. De identiteit wordt bereikt door en versterkt door:
 - karakteristieke bebouwing en hoogwaardige architectuur;
 - de integratie van locatiegebonden kenmerken en de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de gebouwde omgeving;
 - bewuste keuzes in materiaal en kleurgebruik;
 - groenstructuur, in samenhang met (eventuele) wadi's;
 - woningbouwclusters met differentiatie aan woonplekken en woningtypen, gescheiden door groenstructuur en waterstructuur;
 - uitwerking van de groenelementen door middel van een parkachtige "doorzichtige" (transparante) inrichting, mede in verband met de sociale veiligheid.

3.4. Beeldkwaliteit

Bij de ontwikkeling van het plan is in het beginstadium van het ontwerp uitgegaan van een woongebied dat garanties biedt voor de realisering van een hoog woon- en leefklimaat. De wijk

vult de woningmarkt niet alleen aan in kwantitatieve zin, maar zal dit ook in kwalitatieve zin moeten doen. Het zal een wijk met een eigen gezicht moeten worden. De wijk zal zodanig zijn dat de mensen zich prettig en thuis voelen, zowel in als buiten de woning.

Bij de beschrijving van het verkavelingsplan is al uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten. De uitvoering van de woningen in Assenrade is bijna van even groot belang, omdat de woningen in belangrijke mate het 'gezicht' van de wijk bepalen.

De specifieke kenmerken van de architectuur, zoals herkenbaarheid, kleur, identiteit, karakter en dergelijke zijn van wezenlijk belang. Deze kenmerken zijn onder 'beeldkwaliteit' te vatten. In het kader van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de objectieve bepalingen die de maatvoering van de woningen (hoogte, breedte, kaphelling en dergelijke) regelen.

De kenmerken van de gewenste 'beeldkwaliteit' zijn echter minder eenvoudig in een bestemmingsplan te vatten. Daarom is er voor gekozen om naast dit bestemmingsplan een separaat beeldkwaliteitsplan te vervaardigen. Het beeldkwaliteitsplan zal parallel aan de op te stellen uitwerkingsplannen lopen. Bezien zal nog worden of één of meerdere (deel) beeldkwaliteitsplannen vervaardigd zullen worden. Ook ten aanzien van de "vertaling" van de beeldkwaliteitseisen naar de gemeentelijke welstandsnota zal nog nader beleid geformuleerd worden.

In dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten, richtlijnen en eisen voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de beeldkarakteristiek van de bebouwing beschreven. Beeldkwaliteit kan alleen maar succesvol zijn als er een breed bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak wordt bereikt. Het is hiervoor van belang dat de nodige aandacht voor het aspect beeldkwaliteit gevraagd wordt. Het begrip 'communicatie' is in een vroeg stadium van belang. Concreet betekent het dat in de voorbereidingsfase al bij een ieder (planontwikkelaar, architect, woningbouwvereniging, aannemer en particulier) bekend moet zijn waar, hoe én in welke mate beeldkwaliteit vereist is.

De beoordeling van de (bouw)plannen zal, op basis van het vastgestelde beeldkwaliteitsplan, plaatsvinden door een zogenaamd kwaliteitsteam. Dat kwaliteitsteam zal bestaan uit de rayonarchitect van het Gelders Genootschap, één of meerdere ambtenaren van de gemeente Hattem en de stedenbouwkundig adviseur.

Zoals hiervoor is aangegeven wordt het beeldkwaliteitsplan gescheiden van het bestemmingsplan "Assenrade" vastgesteld.

Dit betekent dat van begin af aan de samenhang tussen beide plannen in de gaten is gehouden. De juridisch bindende bestemmingsplanvoorschriften en de bestemmingsplankaart zijn te zijner tijd primair het toetsingskader voor de bouwplannen.

Het beeldkwaliteitsplan (met de daarin geformuleerde en gevisualiseerde eisen en uitgangspunten) moet derhalve gezien worden als een plan met aanvullende uitgangspunten, richtlijnen en eisen.

4.

Juridische planbeschrijving

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien. De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden.

Voor de regelgeving geldt dat voor iedere bestemming die is opgenomen, een omschrijving dient te worden gegeven waarin de doeleinden van de betreffende bestemming worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Hoewel bij de opzet van de voorschriften getracht is het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is, kan een dergelijke regeling waarschijnlijk niet in alle zich voordoende situaties voorzien. Daarom zijn soms flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van vrijstellingsbepalingen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden buiten deze visie, dan is een nieuwe afweging noodzakelijk die - bij een positieve uitkomst - via een formele planherziening zijn beslag dient te krijgen.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen. De indeling is als volgt:

- I. Begripsbepalingen.*
- II. Bestemmingen.*
- III. Aanvullende bestemmingsbepalingen.*
- IV. Overige bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Paragraaf III bevat de aanvullende bestemmingsbepalingen en paragraaf IV de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

In deze paragraaf worden - voor zover voor een goed begrip nodig wordt geacht - de voorschriften artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

GROEN

Deze bestemming betreft openbare stukken groen, inclusief daarin opgenomen paden, speelvoorzieningen en dergelijke. Ten behoeve van extensieve recreatie is het eventueel mogelijk een gebouw op te richten; dit kan dan wel pas na vrijstelling hiervoor van B&W.

TUIN

Deze bestemming is toegekend aan die gronden waarvan het uit stedenbouwkundige overwegingen wenselijk is dat deze niet worden bebouwd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere-bouwwerken zoals erfafscheidingen worden opgericht. De bouwhoogte daarvan mag ten hoogste 1 meter bedragen, althans voor zover het betreft de gronden die zijn gelegen voor de voorgevel van de woningen en het verlengde daarvan. Een uitzondering geldt voor vlaggenmasten, deze mogen tot een hoogte van 6 meter worden opgericht.

WONEN

Deze bestemming biedt de directe bouwtitel voor woonhuizen en de bijbehorende aan- uit- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen daarentegen mogen ook buiten het bouwvlak worden geplaatst. Voor de feitelijke uitvoering van het bouwvoorschrift is niet van belang of sprake is van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw. Alleen van belang is of sprake is van een vrijstaand bijgebouw of van een aangebouwd gebouw. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt namelijk een andere (goot-)hoogteregeling. Bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte worden alle aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, dus ook vrijstaande bijgebouwen, meegerekend. De maximale oppervlaktemaat is 65 m². Deze kan, behoudens vrijstelling voor vermeerdering ten behoeve van een vrij beroep, niet hoger worden en geldt dus als absoluut plafond. Het in 5.2.2 lid c onder 1 genoemde percentage van 50% kan ertoe leiden, dat minder dan 65 m² kan worden toegestaan.

In de gebruiksbepaling is een regeling opgenomen voor "aan huis verbonden bedrijven". Deze regeling betreft een aanvulling op de mogelijkheden die krachtens de jurisprudentie rechtens al bestaan voor "aan huis verbonden beroepen". Onder voorwaarden is een dergelijke aanvulling toelaatbaar. De voorwaarden zien erop toe dat geen verstoring plaatsvindt van de omgeving, uitgaande van het omgevingstype van ene rustige woonwijk.

WONEN - UIT TE WERKEN

Deze bestemming dient door burgemeester en wethouders nader te worden uitgewerkt, conform het bepaalde in artikel 11 WRO. De bestemmingsomschrijving is ruim en voorziet zowel in mogelijkheden voor woningen als ook in mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen (tot 2.500 m²). Het aanwezige vulpunt is middels een aanduiding gefixeerd op zijn bestaande situatie; bij de verdere uitwerking dient hiermee rekening te worden gehouden. Met name uit het oogpunt van externe veiligheid zal aan de geldende zoneringsnormen moeten worden voldaan. Ook aan de overige in artikel 6.2 opgenomen uitwerkingsregels zal moeten worden voldaan. De uitwerkingsregels gelden als absolute randvoorwaarden en kunnen door burgemeester en wethouders *niet* worden opgerekt.

De te volgen procedure voor de uitwerking is neergelegd in lid 6.3.

LPG-ZONE

Binnen de op de kaart aangegeven lpg-zone 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.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het gebruikelijke voorbehoud dat dan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten zijn volgens dit artikel mogelijk. Deze regeling geldt in beginsel alleen voor knelsituaties.

Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in de overige bepalingen opgenomen en dus in principe op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Dit artikel is in de voorschriften opgenomen omdat in artikel 9, lid 2 van de Woningwet is vastgelegd dat - tenzij het betreffende bestemmingsplan anders bepaalt - de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven indien het betreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen.

In artikel 19 van de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook bepaald dat de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- de ruimte tussen bouwwerken.

Gebruiksbepalingen

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de

bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving (in deze voorschriften steeds het eerste lid van het betreffende artikel) voldoende duidelijk is.

Het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval aangemerkt als strijdig gebruik.

Het bepaalde in lid c ("toverformule") is in de voorschriften opgenomen, omdat constante jurisprudentie dit vereist.

Overgangsbepalingen

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de eerste terinzagelegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, geldt dat dit mag worden voortgezet. Wijziging van dit met de bestemming strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Strafbepaling

Het gebruiken van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksbepaling dan wel het verrichten van werken en werkzaamheden zonder of in afwijking van een verplichte vergunning, is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde hierover in de Wet op de economische delicten.

5.

Uitvoerbaarheid

Conform artikel 9 van het Bro '85 moet onderzoek worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid zal in het kader van de inspraakprocedure moeten worden aangetoond.

De beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt in een separaat aan dit plan toegevoegde notitie beschreven.

6.

Inspraak en overleg

6.1. Inspraak

Het uitbreidingsgebied Assenrade is al geruime tijd planologisch neergelegd, allereerst in het ROM. Al in 1996 is begonnen met het opstellen van een ROM voor Hattem. Dit ROM is vervolgens via een interactief proces (meedenkronde) en via een officiële inspraakprocedure door betrokken instanties en belanghebbenden beoordeeld (op basis van het overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 en de destijds verplichte inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening). Hierna is het ROM door de gemeenteraad in 2000 vastgesteld.

Omdat het onderhavige plangebied Assenrade planologisch bezien niet afwijkt van het gebied zoals dat in het ROM is neergelegd, is besloten om in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet over te gaan tot het verlenen van inspraak.

6.2. Overleg

In het kader van de opstelling van het ROM en in het kader van de totstandkoming van de Visie Wonen in Hattem tot 2018 heeft al overleg plaatsgevonden met de verschillende relevante instanties. In dit kader is met name het overleg met de provincie Gelderland van belang. Geconstateerd kan worden dat het uitbreidingsgebied Assenrade (voorheen als uitbreidingsgebied Gaperslanden aangeduid) bij de provincie geen bezwaren ontmoet. Voorts is van belang dat de Visie Wonen, mede in het kader van de aanwijzing van zoekzones in regionaal verband, bij de provincie Gelderland is ingebracht. De locatie Assenrade is daarbij als een mogelijke stedelijke uitbreiding aangewezen. Aangegeven is dat hiertegen geen bezwaren zijn.

In het kader van de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is de provincie Gelderland van begin af aan bij de planvorming betrokken geweest. Bij de opstelling, bespreking en het overleg dat betrekking had op het Plan van Aanpak en de Planontwikkeling Gaperslanden II is de provinciale inbreng meegenomen.

Na het Plan van Aanpak is overgegaan tot de vervaardiging van een Uitgangspuntennotitie Assenrade, waarbij verschillende overleginstanties (zoals Waterschap Veluwe, Politie en Brandweer) betrokken zijn geweest.

Gelet op het hiervoor vermelde is thans afgezien van het overleg zoals genoemd in artikel 10 van het Bro'85. Dat neemt niet weg dat vanzelfsprekend in het verdere planproces waar nodig informeel overleg met verschillende instanties zal plaatsvinden.

februari 2007.