

Ruimtelijke onderbouwing

Geldersedijk 28 te Hattem
"Ijsselstein"



Colofon

Gemeente:	Hattem
Projectlocatie:	Geldersedijk 28 te Hattem
Datum:	december 2023 / februari 2025 / september 2025 / oktober 2025
Status:	Ontwerp
IMRO-Code:	NL.IMRO.0244.XXXX-XXXX
Opgesteld door:	Van Dun Ontwerp & Planologie Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 Heijtmorgen 10 5375 AN Reek T. 0486 45 01 60 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Projectnummer:	22179.A004 / JV

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Geldend planologisch regime	4
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beoogde situatie	8
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma	8
2.2.2. Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit landschap	9
2.2.3. Beeldkwaliteitsprogramma bebouwing	11
3. Beleidskader	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking	13
3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.2. Provinciaal beleid	15
3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	15
3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3. Gemeentelijk beleid	19
3.3.1. Omgevingsvisie Hattem 2040 (2022)	19
3.3.2. Woonvisie Hattem (2015)	20
3.3.3. Programma Wonen Hattem (2024)	20
3.3.4. Bestemmingsplan	21
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2. Waterhuishouding	23
4.2.1. Waterrelevant beleid	24
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie	24
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	25
4.3. Natuur	26
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	27
4.3.2. Wet natuurbescherming	27
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	30
4.5. Landschappelijke inpassing	32
4.6. Bodemkwaliteit	34
4.7. Bedrijven en milieuzonering	35
4.8. Luchtkwaliteit	35
4.8.1. Niet in betekenende mate	36
4.8.2. Woon- en leefklimaat	36
4.9. Geluid	37
4.10. Verkeer en parkeren	39
4.10.1. Verkeer	39
4.10.2. Parkeren	41
4.11. Externe veiligheid	43
4.11.1. Regelgeving	43
4.12. Technische infrastructuur	46
5. Planologische afweging	47
6. Bijlagen	48

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de projectlocatie, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Het project behelst de volledige herontwikkeling van het historische 'IJsselstein' aan de Geldersedijk 28 te Hattem. De locatie ligt buitendijks nabij de kern Hattem. In de bestaande situatie is er op het perceel een oude ruïne van huize IJsselstein aanwezig met een, pas gerenoveerd, beheerdersgebouw. De locatie is verouderd, een (her)ontwikkeling ligt voor de hand. Een recreatieve ontwikkeling voor verblijfsrecreatie dan wel vergadercentrum tot een duurzame locatie is uitgesloten. Voor de verblijfsrecreatieve invulling dient het volledige terrein heringericht te worden waarbij ook gronden dichtbij de hoofdloop van de IJssel in gebruik moeten worden genomen. Dit met mogelijk hoger risico van overstromingen voor de gebruikers van de recreatie voorziening. De investering staat daarmee niet in de verhouding ten opzichte van het aantal mogelijke plaatsen en bijbehorende voorzieningen. Vanwege de prachtige locatie is er gekozen voor een herontwikkeling tot een locatie met in totaal 36 appartementen/woningen, verdeeld over 22 appartementen en 14 veranda-appartementen. Daarnaast is er een ondergeschikte horecafunctie voorzien op de begane grond, dit om de historische publieke waarde van deze locatie te behouden. De woningen worden ingepast in de omgeving, waarbij de historische waarden van het gebied het uitgangspunt zijn. Onderstaand is een luchtfoto opgenomen van de bestaande situatie.



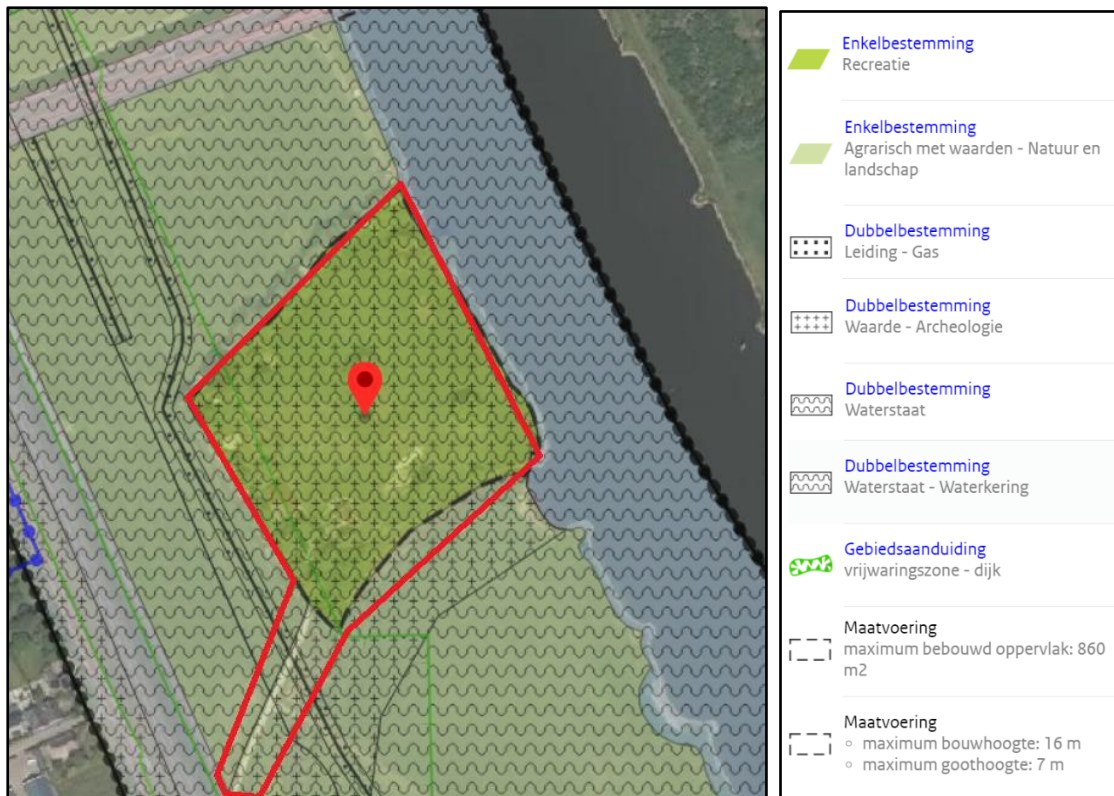
Afbeelding 1: Luchtfoto locatie 'IJsselstein'

1.2. Geldend planologisch regime

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterwaarden', vastgesteld op 15 december 2014, geldend op deze locatie. De volgende bestemming en aanduiding zijn op deze locatie van toepassing:

- Enkelbestemming 'Recreatie';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Gas';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'
- Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak: 860 m²
- Maatvoering: maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 16 m en 7 m.

De ontwikkeling tot woningbouw met onderschikte horeca past niet binnen het bestemmingsplan. De regels laten niet toe dat er een woonfunctie aanwezig is, behoudens een bedrijfswoning ten behoeve van de recreatie. Laat staan het toevoegen van 37 extra woningen. Het mogelijk maken van de ondergeschikte horeca als onderdeel van het woningbouwplan en beschikbaar stelling voor een breder openbaar publiek is een verandering ten opzichte van de huidige horeca mogelijkheden die ten behoeve van de recreatiefunctie dient te zijn. Voor het realiseren van de woningen met onderschikte horeca bestaat geen mogelijkheid binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is. In de komende hoofdstukken wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling tot woningbouw passend is binnen het gebied en aansluit bij het beleid van de gemeente.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Uiterwaarden'; met globale begrenzing projectgebied

Voor deze locatie gaan specifieke gebruiksvoorschriften gelden, door deze op te nemen in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Daar waar mogelijk worden hier ook bouwvoorschriften omtrent maatvoering vastgelegd.

1.3. Procedure

Voor het gewenste initiatief is gekozen om een omgevingsvergunning aan te vragen voor het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De basis is hiervoor gelegd in artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Blijkens artikel 3.10 Wabo is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning met de uitgebreide procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt de ontwerpbesluit inclusief eventuele bijlagen ter inzage.

Nadat er een definitieve besluit is verleend, waarbij eventuele zienswijzen in acht worden genomen, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden en eenieder die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp beroep

indienen bij de Rechtbank Gelderland. Daarna volgt eventueel nog de mogelijkheid om hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is de beschikking na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van de projectlocatie, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

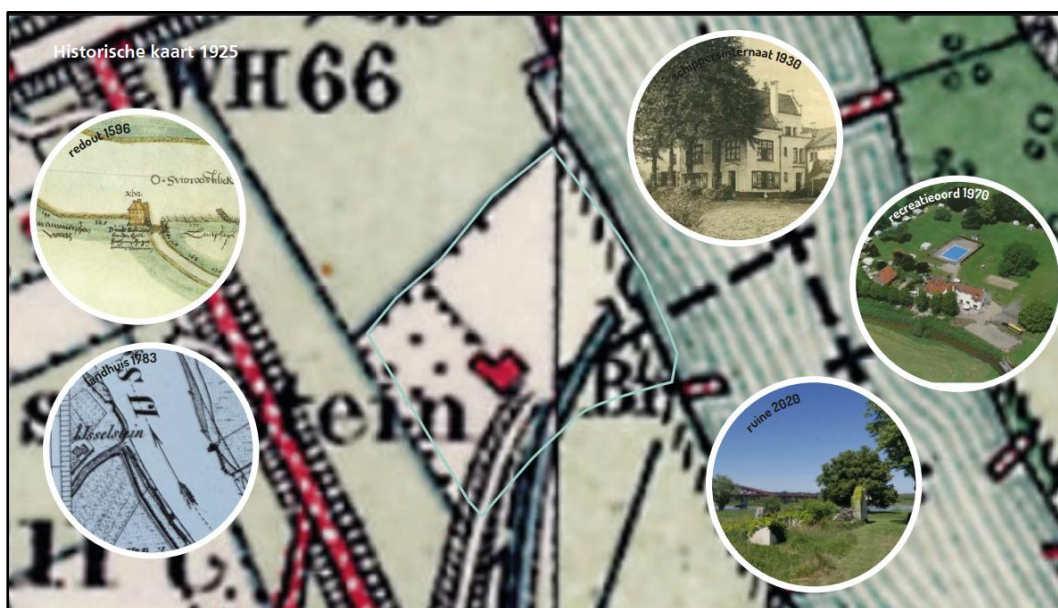
Aan het eind is een planologische afweging opgenomen in hoofdstuk 5 met aansluitend in hoofdstuk 6 een overzicht van de bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de projectlocatie. De locatie is kadastraal bekend onder Hattem, sectie G, nummers 765, 764 en 948. Dit betreft de locatie met de recreatiebestemming alsmede de toegangsweg vanaf de Geldersedijk. De totale projectlocatie is circa 2,95 hectare.

2.1. Bestaande situatie

De Geldersedijk 28 te Hattem is de locatie van het historische 'IJsselstein'. De locatie ligt buitendijks nabij de kern Hattem. Deze locatie is in de geschiedenis altijd een plek geweest waar menselijke activiteiten hebben plaatsgevonden. Het blijkt dat al rond 1600 ter plaatse een Redoute aanwezig is geweest. Later is op deze locatie huize IJsselstein gerealiseerd welke verschillende functies heeft gekend. Van woning tot trouwlocatie en van kleine ontmoetingsplek tot volwaardig recreatieoord. Vast staat dat de locatie altijd een publieke locatie is geweest waar inwoners van Hattem konden ontspannen en recreëren. Op onderstaande afbeeldingen wordt de geschiedenis van functies kort weergegeven en is een foto opgenomen van het oude Huize IJsselstein.



Afbeelding 3: Weergave historische functies (Masterplan)



Afbeelding 4: Foto Huize IJsselstein (Archeologisch onderzoek)

Op dit moment is de situatie dat op het perceel delen van de oude ruïne van huize IJsselstein nog aanwezig is. Verder is het terrein wel goed onderhouden en met een pas gerenoveerd beheerdersgebouw wordt er nog steeds gewoond op deze locatie.

Het gebied heeft een lange historie waarin de aanwezige bebouwing altijd heeft bijgedragen aan de karakteristiek van het landschap. Naast bebouwing heeft het omliggende terrein zich aangepast aan de ligging aan de IJssel. Ook het historisch waardevolle bomenbestand heeft zich hier naar gevoegd. Onderdelen hiervan zijn de houtwal, enkele bomen zoals de linde, walnoot en bruine beuk.

2.2. Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de beëindiging van de recreatieve verblijfsfunctie ter plaatse van de projectlocatie, initiatiefnemer is voornemens hier een wooncontingent te ontwikkelen met een kleinschalige recreatievoorziening.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

De locatie is verouderd dus ligt een (her)ontwikkeling voor de hand. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden van deze locatie. Mogelijkheden voor een recreatieve ontwikkeling tot een duurzame locatie door de ligging aan de IJssel niet rendabel geacht. Een vakantiepark is niet wenselijk en een grootschalige camping zou afbreuk doen aan de landschappelijke mogelijkheden van de locatie. Voor de verblijfsrecreatieve invulling dient het volledige terrein heringericht te worden waarbij ook gronden dichtbij de hoofdloop van de IJssel in gebruik moeten worden genomen. Dit met mogelijk hoger risico van overstromingen voor de gebruikers van de recreatie voorziening. De investering staat daarmee niet in de verhouding ten opzichte van het aantal mogelijke plaatsen en bijbehorende voorzieningen.

Derhalve is verder gekeken naar de mogelijkheden en op welke manier de locatie kan bijdragen aan de inwoners van Hattem. IJsselstein is immers altijd een publieke locatie geweest. Vanwege de prachtige locatie is er gekozen voor een herontwikkeling tot een locatie met in totaal 36 levensloopbestendige appartementen, verdeeld over een gebouw met 22 appartementen met parkeerkelder en een gebouw met 14 veranda-appartementen. Deze woningen worden ingepast in de omgeving, waarbij de historische waarden van het gebied het uitgangspunt zijn. De doelgroep van deze woningen ligt voornamelijk in de groep 55 jaar en ouder uit Hattem die nog een volgende stap willen maken wat betreft huisvesting. Men wil graag in Hattem oud worden en wil op den duur graag doorstromen naar levensloopbestendige woningen. Dit draagt hopelijk ook bij aan de doorstroom binnen Hattem waarbij reguliere grondgebonden woningen daarbij vrijkomen. Uit de analyse van de woningmarkt, verderop in deze onderbouwing, blijkt ook dat er een wens is om meer appartementen in dit segment te realiseren.

Naast de woningbouw is IJsselstein altijd een publieke locatie geweest. Daarom houden we het landgoed toegankelijk en wordt in de mogelijkheid voorzien om een horeca voorziening van maximaal 220 m², waar een theehuis/kleinschalig restaurant beoogd wordt. Hierdoor kan eenieder genieten van de prachtige locatie aan de IJssel door het nuttigen van een kop koffie met gebak en eventueel een lunch of kleine diner kaart. Deze voorziening is gelegen op de begane grond van het appartementencomplex. De ontwikkeling is dus voor Hattemers en niet alleen de (wellicht welgestelde) doelgroep. Deze 220 m² wordt gebruikt voor een keuken, opslag, barretje en de zitgelegenheid.

De bebouwing wordt op het hogere deel van het projectgebied voorzien waar historisch gezien ook de bebouwing aanwezig was. Het hoofdgebouw behelst 22 appartementen (met een maximale hoogte van 20 meter) en zal hoger zijn dan het gebouw met de veranda-appartementen (maximaal 11 meter). Deze maten en het planologische vlak waarbinnen de bebouwing komt te staan worden ook vastgelegd in de vergunning en zijn vergelijkbaar met de huidige toegestane bouwhoogten. Deze bebouwing wordt afgeschermd met een eigen struweelhaag en de landschappelijke inpassing. Binnen deze haag vinden ook de overige 'stedelijke' aspecten plaats zoals de ontsluiting en parkeervoorzieningen.

Het overige gebied zal bijdragen aan het dynamisch natuur- en rivierenlandschap. Hierin zal verbinding worden gelegd met de groene ontwikkelingszone rondom het projectgebied alsmede de verbinding met de IJssel. Dit gebied wordt wel openstelt voor publiek daar deze locatie is historisch gezien altijd een ontmoetingsplek is geweest. In de navolgende afbeeldingen 5 en 7 en in Bijlage 1 is een nadere

omschrijving van de inrichting en landschappelijke inpassing gegeven. Hierin zijn onder meer de historische elementen behouden zoals het historisch waardevolle bomenbestand. Onderdelen hiervan zijn de houtwal, enkele bomen zoals de linde, walnoot en bruine beuk.

2.2.2. Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit landschap

Het gebied heeft een lange historie waarin de aanwezige bebouwing altijd heeft bijgedragen aan de karakteristiek van het landschap. Naast bebouwing heeft het omliggende terrein zich aangepast aan de ligging aan de IJssel. Ook het historisch waardevolle bomenbestand heeft zich hier naar gevoegd. Onderdelen hiervan zijn de houtwal, enkele bomen zoals de linde, walnoot en bruine beuk.

Door het bureau 19Atelier, is voor de projectlocatie een Masterplan opgesteld met daarin een nadere analyse van het gebied. Dit Masterplan is ook opgenomen in Bijlage 1. Naar de analyse van de landschappelijke kenmerken en reliëf is ook gekeken naar de inpassing van het geheel.

De bebouwing wordt op het hogere, en historisch aanwezige, deel van de projectlocatie voorzien. Deze bebouwing wordt afgeschermd met een eigen struweelhaag. Binnen deze haag vinden ook de overige 'stedelijke' aspecten plaats zoals de ontsluiting en parkeervoorzieningen.

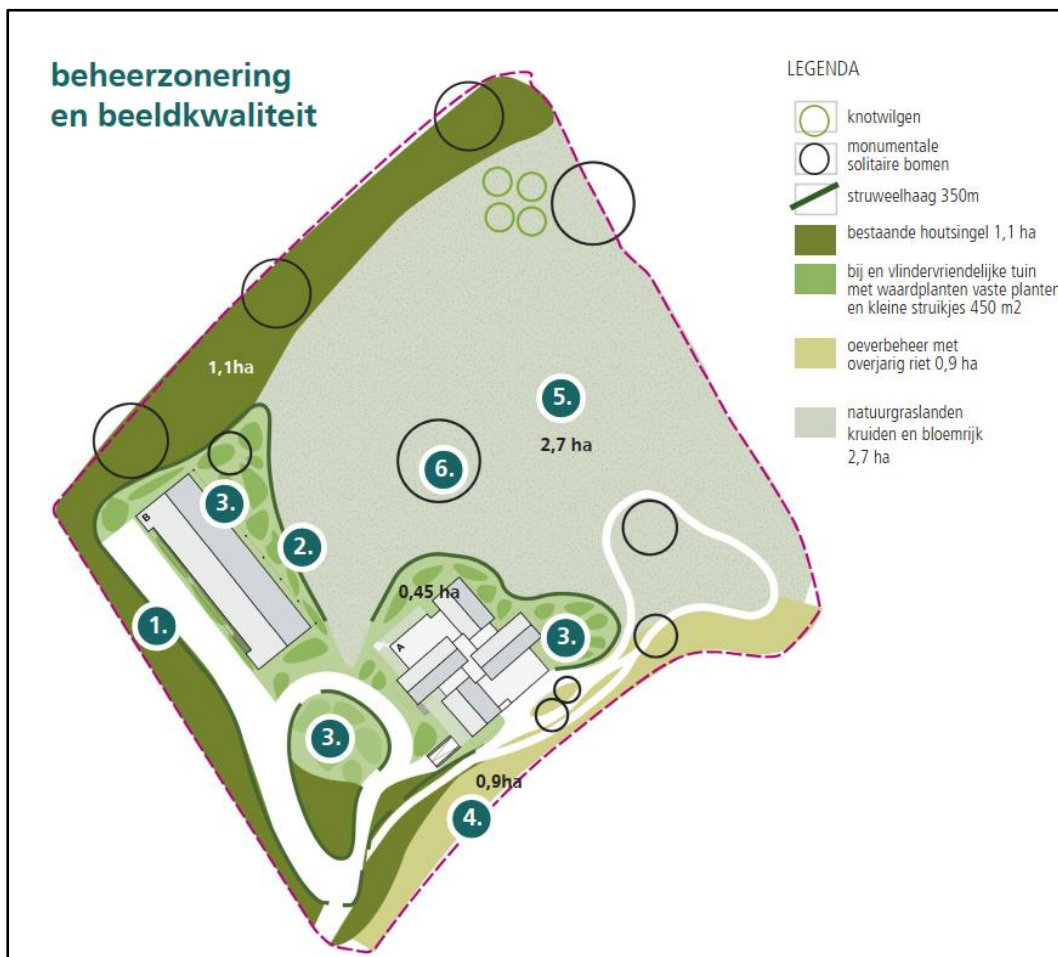
Het overige gebied zal bijdragen aan het dynamisch natuur- en rivierenlandschap. Hierin zal verbinding worden gelegd met de groene ontwikkelingszone rondom de projectlocatie alsmede de verbinding met de IJssel. Dit gebied wordt wel openstelt voor publiek daar deze locatie is historisch gezien altijd een ontmoetingsplek is geweest. In navolgende afbeeldingen is een overzicht van de inpassing opgenomen. In de bijlage is een nadere omschrijving van de landschappelijke inpassing gegeven. Hierin zijn onder meer de historische elementen behouden zoals in het begin van deze paragraaf benoemd. De afbeeldingen 5 en 6 geven een impressie van de beoogde inpassing. In de afbeeldingen 7 en 8 worden de concrete maatregelen benoemd (7) en de beheerscycli van de betreffende inpassing (8).



Afbeelding 5: Voorgestelde landschappelijke inpassing (Masterplan)



Afbeelding 6: Artist impressie beoogd project en inpassing in de omgeving, met in de achtergrond de kern van Hattem (Masterplan)



Afbeelding 7: Overzicht inrichting locatie en landschappelijke inpassing



Afbeelding 8: Beheerprogramma inpassingsmaatregelen IJsselstein

2.2.3. Beeldkwaliteitsprogramma bebouwing

Voor het project is een beeldkwaliteitsprogramma opgenomen in de bijlage bij deze onderbouwing. Het project "Nieuw IJsselstein" bespreekt de herontwikkeling van het historische landgoed aan de Geldersedijk 28 te Hattem. Het project beoogt een integratie van wonen in de natuur, waarbij de herbouw van IJsselstein als een eigentijdse vertaling van de historische bebouwing wordt gepresenteerd. De locatie heeft altijd een dynamische geschiedenis gekend, van verdedigingswerken tot agrarische functies en recreatie. De bebouwing is ontworpen om in harmonie met het landschap en de omliggende natuur te passen, met veel aandacht voor ecologische waarden.

Historische bebouwing:

De voormalige bebouwing op de locatie bestond oorspronkelijk uit een landhuis en twee dienstwoningen/schuren. Het landhuis werd na verloop van tijd afgebroken, terwijl de dienstwoningen en bijgebouwen nog aanwezig waren. In de loop der jaren werd de functie van het terrein vaak aangepast aan de tijdgeest. Het terrein werd eerst gebruikt voor scheepvaartopleidingen en een internaat voor schipperskinderen, later werd het een congrescentrum en recreatiegebied met een

camping. De bebouwing was robuust en prominent, met een hoge ligging die het gebouw boven het omliggende landschap uit deed torenen, en paste in de dynamiek van de omgeving en het IJsselgebied.

Nieuwe bebouwing:

De nieuwe bebouwing is ontworpen met een hedendaagse interpretatie van de historische structuur, maar met moderne aanpassingen. Het hoofdgebouw, dat in plaats komt van het oude landhuis, heeft een hoogte van maximaal 18 meter en wordt gekarakteriseerd door een slank en robuust ontwerp. Het is bedoeld om visueel aansluiting te vinden bij de omgeving, waarbij de hoogte van het gebouw zo is gekozen dat het niet als een massieve blokkade aanvoelt. De architectuur speelt in op de omliggende natuur en het landschap door het gebruik van streekgebonden materialen zoals baksteen en hout, wat het gebouw in het landschap doet opgaan.

Daarnaast wordt het hoofdgebouw voorzien van duurzame dakbedekking, wat bijdraagt aan de ecologische waarden van het gebied. De gevels worden grotendeels uitgevoerd in witte baksteen, wat het gebouw een moderne uitstraling geeft, terwijl de daken en lagere gevels een warmere uitstraling krijgen door gebruik van natuurlijk hout. Het ontwerp van het gebouw past zich aan de omliggende natuur aan en probeert de overgang tussen de bebouwde omgeving en de natuur zo subtiel mogelijk te maken.

Bijgebouw:

Het bijgebouw, gelegen aan de rivierzijde, wordt lager uitgevoerd met een hoogte van ongeveer 11 meter en heeft een meer speels karakter. Het bijgebouw wordt geïnspireerd door traditionele schuren en is ontworpen met een lange, rechthoekige vorm, parallel aan de rivier en de dijk. Dit gebouw wordt gekarakteriseerd door een open, transparante structuur die de verbinding met de natuur versterkt en de zichtlijnen naar de rivier en het omliggende landschap maximaal benut. Het bijgebouw is ontworpen als een multifunctionele ruimte met ruimte voor de horecagelegenheid op de begane grond, wat bijdraagt aan de openbare functie van het gebied.

Duurzaamheid en ecologie:

De nieuwe bebouwing is ontworpen met het oog op duurzaamheid en ecologische integratie. Er is gekozen voor materialen die passen bij de streekkenmerken, zoals baksteen en hout, en de gebouwen worden gekarakteriseerd door hun energie-efficiëntie. Verder is er nadrukkelijke aandacht voor de herinrichting van het landschap en de ecologische functies, met de aanleg van nieuwe natuurgebieden rondom de bebouwing. Dit zorgt ervoor dat het project niet alleen bijdraagt aan de woningbehoefte, maar ook het omliggende natuurgebied versterkt. De nieuwe bebouwing wordt zodanig gepositioneerd dat het de dynamiek van de rivier en het omliggende landschap respecteert en versterkt, zonder afbreuk te doen aan de natuurwaarden.

In het kader van het project worden monumentale bomen behouden en versterkt, en wordt het gebied rondom de nieuwe bebouwing heringericht om meer biodiversiteit te ondersteunen, zoals bloemrijke hooilanden en het behoud van vispaaiplaatsen. De bebouwing past zich aan de veranderende dynamiek van het gebied aan en wordt een integraal onderdeel van het landschap en het ecosysteem.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en in werking getreden. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wil men werken aan de volgende prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Verder heeft men in de Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024 een aantal voorlopige NOVI-gebieden geselecteerd. De projectlocatie is niet gelegen in één van deze gebieden. Binnen de prioriteit 4 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' gaat het onder andere over de transitie en ontwikkelingen in het buitengebied. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze prioriteit, en vormt derhalve geen belemmering binnen deze Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Voor woningbouw vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor een toets aan de ladder duurzame verstedelijking verplicht is. Het project betreft het realiseren van twee wooncomplexen voor in totaal 36 woningen. Een nadere onderbouwing is derhalve verplicht.

In het advies van BRO, zie Bijlage 2, is beschreven of het project voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan dan wel een ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingsbesluit een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het project geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het primair om de

gemeente Hattem en secundair om de omliggende gemeenten Zwolle, Heerde en Oldebroek. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Kwantitatieve behoefte

Het project om maximaal 36 woningen te realiseren voorziet in een kwantitatieve behoefte in de gemeente Hattem en het secundaire verzorgingsgebied. De bevolkings- en huishoudensgroei zal voor een extra woningbehoefte (1.100 woningen tot 2040) zorgen naast de woondruk die er op dit moment al is. Daar komt nog eens bij dat 30% over programmeren (1.430 woningen) in de praktijk nodig is om de gewenste woningaantallen te halen. De harde plancapaciteit is in zowel de gemeente Hattem als het secundaire verzorgingsgebied ontoereikend om in de woningbehoefte te voorzien. Na realisatie van de 36 woningen van dit initiatief zal er nog een rest-behoefte zijn.

(NB. In het onderzoek wordt er gesproken over 40 woningen, gezien de beperkte afname van het aantal woningen ten opzichte van het onderzoek en de grotere vraag naar woningen levert dit geen andere conclusies op.)

Kwalitatieve behoefte

De woningvoorraad in Hattem bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, die lang niet allemaal levensloopgeschikt (te maken) zijn voor het toenemende aantal oudere inwoners. Het aandeel appartementen is te beperkt om een (betaalbare en levensloopgeschikte) optie te zijn voor ouderen en starters in de gemeente. Dit beperkt ook de doorstroming van ouderen, en dus indirect het beschikbare aanbod aan grondgebonden woningen voor starters en jonge gezinnen. Met het toevoegen van appartementen woningen zal dit initiatief voorzien in een kwalitatieve behoefte vanuit starters, jonge gezinnen en ouderen en zal het indirect bijdragen aan de doorstroming in Hattem.

(NB. In het onderzoek wordt er gesproken over 40 woningen, gezien de beperkte afname van het aantal woningen ten opzichte van het onderzoek en de grotere vraag naar woningen levert dit geen andere conclusies op.)

Bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Hoewel de locatie volgens de provinciale Omgevingsverordening niet binnen de bebouwde kom gelegen is, wordt toch gesteld dat sprake is van 'bestaand stedelijk gebied', als bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Als bestaand stedelijk gebied wordt in art. 1.1.1. van het Bro aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Bovenstaand is het geval op de projectlocatie. De projectlocatie wordt aangemerkt als bestaand stedelijk gebied, want het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Uiterwaarden (vastgesteld 15-12-2014)" maakt een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van recreatie mogelijk:

- het recreatief verblijf in kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, en/of groepsaccommodaties;
- overnachtings- en vergadergelegenheid;
- met daaraan ondergeschikt:
 - bedrijfswoningen;
 - bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
 - restaurant- en/of cafévoorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en sanitaire voorzieningen;

Conclusies

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek en het advies wordt geconcludeerd dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde 36 woningen voorzien in een actuele behoefte op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De projectlocatie is gelegen in de uiterwaard van de IJssel. Dit deel heeft volgens de Beleidsregels Grote Rivieren (ref. Kaartblad 095 IJssel 13) betrekking op een gedeelte van de rivier met stroomvoerend regime.

Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) art 2.4.5 (stroomvoerend deel rivierbed, niet riviergebonden activiteiten met per saldo meer ruimte voor de rivier), kan een bestemmingsplan alleen gewijzigd worden als hierbij activiteiten mogelijk gemaakt worden die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren. Er is onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de rivier de IJssel, dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Hiervan is in het project IJsselstein sprake omdat:

- Op het terrein wordt een gebied ter grootte van 11.550 m² aan rivierzijde verlaagd naar NAP+1,5m om ruimte te geven aan de rivier. Dit is op een vanuit rivierkundig oogpunt gezien zo gunstig mogelijke locatie, omdat dit deel het dichtst langs de rivier ligt en hier de stroomsnelheden relatief hoog zijn;
- De nieuwe bebouwing wordt ten opzichte van de historische bebouwing richting de dijk verschoven zodat de bebouwing beter in de richting van de stroming ligt en er extra ruimte voor de rivier ontstaat aan de rivierzijde. Het maaiveld ter plaatse van de gebouwen wordt NAP +3,55 m (zuidzijde) en NAP +2,75 m (noordzijde). De bebouwing blijft dan ook tijdens hoogwater goed bereikbaar;
- de huidige bomenrij aan noord- en westzijde blijft behouden, evenals de monumentale bomen op het terrein;
- Deze maatregelen leiden bij maatgevende afvoer tot een waterstandsval van bijna 2 mm op de as van de rivier. Dit is nader toegelicht in de rivierkundige rapportage van het project IJsselstein, zoals opgenomen als Bijlage 3;
- Voor de scheepvaart blijven de zichtlijnen behouden;
- De vaarweg blijft ook in de toekomst bereikbaar over land.

Voor de drie hoofdthema's 'Hoogwaterveiligheid', 'Hydraulische hinder en schade' en 'Morfologische effecten' zijn nadere conclusies opgenomen in paragraaf 4.2.3.

Conclusie is dat het project meer ruimte voor de rivier oplevert en dus voldoet aan art. 2.4.5 van de Barro.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland is omschreven in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten en is op 1 maart 2019 in werking getreden

In de visie gaat het over een gaaf Gelderland, zo staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dit te bereiken wordt de visie ondersteund door zeven ambities:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderd weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Woon- en leefomgeving: een krachtige, duurzame topregio!

Voor deze ontwikkeling zijn de ambities, Woon- en leefomgeving en Biodiversiteit: Werken met natuur van toepassing. Gelderland heeft een rijke natuur met een groot Gelders natuurnetwerk bestaande uit

verbindingzones, ecologische poorten, ecoducten en uiterwaarden. Het beschermen en versterken van het netwerk staat voorop. Toch is er op te merken dat de variatie in planten- en diersoorten aan het dalen is, Gelderland ziet mogelijkheden om dit te verbeteren door de veehouderij, land- en tuinbouw en de natuur slimmer te verbinden. Er wordt gewerkt aan een betere balans tussen intensieve veehouderij, natuurwaarden lucht- en bodemkwaliteit en het verminderen van gewasbeschermingsmiddelen in de landbouw en fruitteelt.

Gelderland streeft naar een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit. De ambitie is dat het in 2050 goed gaat met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt, de biodiversiteit waar mogelijk versterkt en ingepast. Ook buiten de daarvoor aangewezen natuur gebieden. In 2030 is er 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatsrichtlijn behaald.

Daarnaast wordt gesteld dat een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop staat, ook voor specifieke doelgroepen. Daarnaast wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; zo versterkt de provincie Gelderland de economische kracht en kwaliteit van het leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De ambitie is dat:

- Gelderland een aanbod heeft aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw aardgas loos wordt aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Het maakt hierbij gebruik van instrumenten zoals:

- De Gelderse Aanpak Gebiedsontwikkeling
- Regionale programma's werklocaties en agenda's wonen
- De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Uit de toets voor de ladder duurzame verstedelijking in de vorige paragraaf is er aangetoond dat met de ontwikkeling van de 36 woningen passend zijn in het aanbod van woningtypen en woonmilieus. Daarnaast worden de nieuwe woningen niet meer aangesloten op het gasnetwerk.

Ook zal de ontwikkeling landschappelijk worden ingepast, tijdens deze inpassing wordt er gelet op welke soorten planten/bomen/struiken er gebruikt worden. Zie hiervoor ook het landschapsplan in Bijlage 1. Deze planten zullen aansluiten bij het landschap en helpen mee met de vergroting van de biodiversiteit en variëteit in het gebied. Ook draagt het initiatief bij aan een vitaal buitengebied, doordat de realisatie woningbouw op deze historische blik zal bijdragen aan de ontwikkeling de uiterwaarden.

In de Omgevingsvisie worden verder geen locatie specifieke doelen gesteld ten aanzien van dit perceel. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

Vanaf 15 november 2023 is de (geconsolideerde versie van de) Omgevingsverordening Gelderland van toepassing. De regels in de Omgevingsverordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd. De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland.

Hierna wordt een uitsnede weergegeven van de verbeelding behorende bij de Omgevingsverordening Gelderland. Voor de locatie Geldersedijk 28 te Hattem zijn de navolgende aanduidingen van toepassing:

- Kaart 1: Regels Natuur
 - Groene ontwikkelingszone
- Kaart 3: Regels Natuur
 - Weidevogelgebied



Afbeelding 9: Uitsnede Omgevingsverordening Gelderland

Groene ontwikkelingszone/ Gelderse streek IJsselvallei/ nationaal landschap/ weidevogelgebied

De projectlocatie IJsselstein ligt in het stroomdal van de IJssel. De IJssel is een matig dynamische rivier in een ecologisch kerngebied (Natura 2000-gebied) en is onderdeel van het Nationaal Landschap Veluwe. De projectlocatie bevindt zich op een historisch hoger gelegen bebouwd gebied in het stroomdal. Het goed bewaard gebleven reliëf en de daarmee samenhangende variatie zorgt voor een hoge kwaliteit van de natuur in de IJsseluiterwaarden. De Bottenstrank verbindt de weteringen en de Grift met de IJssel via het passeerbare gemaal Veluwe. Het gebied wordt gekenmerkt door weidse vergezichten over de rivier en zicht op de stuwwal. Dit grootschalige landschap wordt versterkt door de Rode spoorbrug. De lager gelegen gedeelten rondom de projectlocatie bestaan uit stroomdalgraslanden en hardhoutoibossen. De projectlocatie daarentegen kent, los van het reliëf weinig natuurlijke kwaliteit. De natuurlijke kwaliteit bevindt zich met name aan de randen van de projectlocatie. Zo staat er een monumentale houtwal en enkele monumentale bomen. De rest van het terrein bestaat wordt intensief onderhouden en bestaat uit strak gemaaid gras. Deze beschrijving is opgenomen in de ecologische quickscan van Brabant-eco in Bijlage 5.

Ambitie gebied

De geplande nieuwe activiteit (projectgebied) ligt binnen de door de Provincie Gelderland aangewezen Groene Ontwikkelingszone en weidevogelgebied. Aan (omgevings)plannen wordt de voorwaarde opgelegd dat nieuwe activiteiten of ontwikkelingen zijn toegelaten, mits uit onderzoek blijkt dat, ten eerste de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en ten tweede de samenhang niet verloren gaat. Voor de weidevogels staat *een andere nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als [...] een beschrijving van de onderzoeksresultaten bevat waaruit blijkt dat de activiteit of ontwikkeling geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functie als broedgebied voor weidevogels.* In dit gebied heeft het bevoegd gezag bepaald dat er bij nieuwe activiteiten een

versterkingsopgave ligt. In beginsel wordt de impact van de activiteit op de natuur bepaald middels een verliesfactor. Dit project ziet het belang hiervan in en werkt daar graag aan mee.

Het rapport "Herontwikkeling IJsselstein Hattem – Landschapsplan", zie bijlage 11, biedt een uitgebreide visie op de herontwikkeling van het gebied langs de IJssel, met bijzondere aandacht voor de versterking van de groenzones en natuurwaarden. Het projectgebied ligt in de IJsseluiterwaarden, een ecologisch waardevol gebied met stroomdalgraslanden, hardhoutoibossen en een goed bewaard reliëf. Het landschapsplan beoogt een natuurinclusieve ontwikkeling die de bestaande natuurwaarden respecteert en versterkt.

Ontwikkelingen in de Groenzones

Een dergelijke ontwikkeling stelt de voorwaarde dat nieuwe activiteiten alleen mogen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de natuurwaarden van het gebied, zoals de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen, versterkt worden. Ook moet de samenhang van het gebied behouden blijven.

Verliesfactor:

De verliesfactor geeft het verlies aan natuur- of landschapselementen aan door de ontwikkeling. Na een quickscan is geconcludeerd dat er mogelijk beschermde flora en fauna in het gebied aanwezig zijn, maar de bestaande natuurwaarden zoals bomen, houtsingels en grasland blijven behouden. De sloop van twee gebouwen heeft geen negatieve gevolgen voor beschermde soorten, aangezien de gebouwen geen geschikte schuilplaatsen bieden voor deze soorten.

Impactfactor:

De huidige bestemming van het gebied is recreatie. De grootste versterkingsmaatregel is de wijziging van de bestemming naar natuur en deels wonen, wat de natuurwaarde juridische bescherming biedt en ruimte voor verdere natuurontwikkeling creëert. De toevoeging van woningen heeft geen negatieve impact op de natuur.

Wenselijke versterkingsmaatregelen:

Er wordt een natuurinclusieve aanpak gevolgd. Dit betekent dat het project de bestaande natuurwaarden respecteert, zoals de houtwal en monumentale bomen. Er wordt ook gestreefd naar het verbeteren van de biodiversiteit, met aanvullende maatregelen zoals natuurinclusief bouwen en het creëren van een dynamisch landschap. Gezien riviertechnische eisen kunnen er geen bomen of poelen toegevoegd worden, maar er kunnen andere versterkingsmaatregelen worden genomen.

Versterkingsmaatregelen en Duurzaam Beheer

Het landschapsplan bevat gedetailleerde beheermaatregelen die zorgen voor de lange-termijn behoud en versterking van de natuurwaarden. Dit omvat onder andere het snoeien van solitaire monumentale bomen, het onderhouden van struweelhaag en het beheer van natuurgraslanden door maaien en begrazing. De toegepaste materialen en infrastructuur zijn zorgvuldig gekozen om de ecologische impact te minimaliseren en de waterdoorlatendheid van de bodem te maximaliseren, met waterdoorlatende verhardingen bij parkeerplaatsen en de toepassing van natuurvriendelijke materialen voor paden en openbare ruimtes.

Conclusie

De herontwikkeling van het gebied in IJsselstein beoogt een versterking van de groenzones door natuurinclusieve maatregelen, waarbij de ecologische samenhang behouden blijft en biodiversiteit wordt vergroot. Door de zorgvuldige integratie van natuur en bebouwing, in combinatie met beheermaatregelen, wordt een hoge kwaliteit van het landschap en natuur gewaarborgd, met als doel een duurzame en biodivers rijke leefomgeving. De bijlagen in het rapport geven aanvullende informatie over de ecologische maatregelen en versterkingspunten, inclusief gedetailleerde rekenmodellen voor de verlies- en impactfactoren .

In de tabel uit Bijlage 11 blijkt dat er een versterkingsopgave ligt van 2.586 punten. Met de uit te voeren versterkingen worden in totaal 4.821 punten behaald. In totaal is er derhalve een positieve balans van 2.235 punten wanneer het project is voltooid. De uitvoering van deze maatregelen kunnen vastgelegd worden in de voorschriften van de omgevingsvergunning. De ontwikkeling benadrukt de

integratie van natuurbehoud en -versterking in het plangebied, wat bijdraagt aan het behoud van de ecologische waarden van de Groene Ontwikkelzone, terwijl tegelijkertijd de ontwikkeling van woningen mogelijk wordt gemaakt.

Weidevogelgebied

Voor het project aan de Geldersedijk 28 in Hattem is nader onderzoek gedaan naar de effecten op het weidevogelgebied. Deze notitie onderzocht de effecten van de geplande herontwikkeling op de omgeving, specifiek met betrekking tot de aanwezigheid van weidevogels en is opgenomen als addendum van Bijlage 5 van deze onderbouwing. De projectlocatie ligt binnen een dynamisch natuur- en rivierenlandschap in de Uiterwaarden en maakt deel uit van een weidevogelgebied. Hoewel weidevogels gebruik maken van het hoge gras voor schuilplaats en foerageergebieden, blijkt uit het veldonderzoek dat er geen nesten van weidevogels binnen de projectlocatie zijn aangetroffen. De projectlocatie zelf is ongeschikt als nestgelegenheid vanwege de aanwezige houtwal en bomen, die als afstotend voor weidevogels worden beschouwd. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve impact hebben op de weidevogels, aangezien het ongemaaide deel van het terrein, dat belangrijk is voor foeragerende weidevogels, behouden blijft.

Aanbevelingen omvatten het behoud van rust en donkerte in het gebied, het plaatsen van een hek om te voorkomen dat mensen de weides betreden, en het gebruik van smart verlichting om overmatige verlichting te voorkomen. De oevers zullen ook als foerageergebied blijven dienen. De uitvoering hiervan zal in overeenstemming worden gebracht met de overige functies van het gebied, zoals de gewenste openbare toegankelijkheid voor de inwoners van Hattem. Hierbij is in een kleine strook in het zuidwestelijke deel van de projectlocatie een wandelpad opgenomen. Het overige deel kan dan worden beschermd.

Woningbouw

Binnen de omgevingsverordening maakt een bestemmingsplan/projectafwijkingsbesluit nieuwe woningen alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door de Gedeputeerde Staten vastgestelde woonagenda. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een projectafwijkingsbesluit toch worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
- De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
- Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.

De Regionale woonagenda's stellen in ieder geval de provinciale doelstellingen ten doel dat het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen; de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners en het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

In de eerder genoemde onderbouwing van de woningbouwbehoefte, zie paragraaf 3.1.2 is aangetoond dat de voorgestelde woningbouw van 36 appartementen passend is binnen de provinciale/regionale woningbouwafspraken en kaders.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Hattem 2040 (2022)

In de nieuwe omgevingsvisie zet gemeente Hattem in op een verdere ontwikkeling tot een duurzame Hanzestad tussen de Veluwe en de IJssel. Om de samenleving vitaal te houden wordt onder andere ingezet op een passend woningaanbod, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Op basis van de huidige prognoses moeten er tot 2040 ongeveer 600 woningen worden bijgebouwd.

- Er zijn vooral betaalbare en levensloopbestendige woningen nodig voor jong en oud. Vooral voor starters, senioren, en één- of tweepersoonshuishoudens.
- Gemeente Hattem zet in op woningbouw door middel van inbreiding en aansluitend op bestaand stedelijk gebied. De gemeente staat open voor initiatieven die passen in een specifieke omgeving, zoals wonen in combinatie met (water)recreatie.
- Op het gebied van woningtype is er behoefte aan zowel appartementen als grondgebonden woningen. De behoefte aan segmenten is divers, met onder andere sociale huur en koopwoningen in verschillende prijsklassen.
- Er is extra aandacht voor aanbod voor senioren, bijvoorbeeld appartementen. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Ook krijgen bij nieuwbouwprojecten de levensloopbestendige woningen prioriteit.
- Bij gebouwen met meer dan 3 bouwlagen is het van belang dat deze goed in de omgeving passen en er een aantrekkelijke (openbare) ruimte is voor bewoners om elkaar te ontmoeten. Ook vindt bij nieuwbouw met meer dan 3 bouwlagen altijd afstemming met de raad plaats.
- Hattem wil een bijdrage leveren aan het voorzien in de regionale woonbehoefte in de regio Zwolle. In de regio zijn tot 2040 tussen de 40.000 en 80.000 nieuwe woningen nodig. Daarop wenst de gemeente Hattem in regioverband een bijdrage te leveren van circa 500 woningen. Gezamenlijk betekent de gemeentelijke en regionale behoefte voor de gemeente Hattem een opgave van 1.100 nieuwe woningen.

Binnen de gemeente is er vooral behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen in diverse segmenten. Er is extra aandacht en prioriteit voor (levensloop)geschikte woningen voor senioren, maar ook voor starters en kleine huishoudens. Met 36 woningen, bestaande uit appartementen, voorziet dit initiatief in de behoefte en de beleidsdoelstellingen vanuit provincie, regio en gemeente. Er wordt voor een brede doelgroep voorzien in een behoefte en er wordt bijgedragen aan de gemeentelijke ambitie van 1.100 woningen tot 2040.

3.3.2. Woonvisie Hattem (2015)

Deze (gedateerde) woonvisie van de gemeente Hattem geeft de lokale beleidsrichtingen aan op het gebied van wonen. Dit is gebaseerd op de woonbehoefte en woningmarkt zoals die destijds was, welke enigszins anders is dan anno 2022 (zie Omgevingsvisie Hattem 2022). Uit deze woonvisie kunnen de volgende uitgangspunten geformuleerd worden:

- Productie van reguliere grondgebonden woningen op gang houden.
- De ontwikkeling van nieuwe huurwoningen juist boven de liberalisatiegrens.
- Er moet een gedifferentieerd aanbod zijn van de sociale huurwoningen, met zowel eengezinswoningen als woningen voor jongeren en starters.
- Doorstroming kan worden gestimuleerd door het aanbieden van middeldure huur- en goedkope koopwoningen.

De gemeente Hattem zet in op woningbouw door middel van inbreiding en aansluitend op bestaand stedelijk gebied. Dit initiatief is gelegen op een buiten bestaand stedelijk gebied op een bestaande recreatieve bestemming, in de buurt van de bebouwde kom (op ongeveer 500 meter afstand). Daarnaast staat de gemeente open voor initiatieven die passen in een specifieke omgeving, zoals wonen in combinatie met (water)recreatie. Het project is gericht op wonen in een landelijke omgeving: omgeven door landschap maar toch dicht bij de bebouwde kom.

Derhalve draagt hij bij aan de gemeentelijke visies omtrent de omgeving en woningbouw.

3.3.3. Programma Wonen Hattem (2024)

In mei 2024 heeft de gemeente Hattem het Programma Wonen vastgesteld als beleidsdocument in het kader van de Omgevingswet. Hoewel op deze aanvraag het oude recht van toepassing is heeft de gemeente in dit programma invulling aan haar woningbouwambitie, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Hattem 2040. De gemeente streeft naar de realisatie van circa 1.100 woningen in de periode tot 2040, waarmee wordt voorzien in de vraag van zowel bestaande als nieuwe inwoners. De woningbouwopgave is grotendeels gericht op het bestaand stedelijk gebied, maar ook daarbuiten kunnen zich kansen voordoen, mits deze zorgvuldig onderbouwd worden.

Voor het niet-stedelijk gebied geldt op grond van de Omgevingsverordening Gelderland het uitgangspunt 'nee, tenzij'. Het Programma Wonen sluit hierop aan en stelt dat woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied alleen kan plaatsvinden wanneer wordt aangetoond dat binnenstedelijke alternatieven niet voorhanden zijn, en de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke ambities en ruimtelijke uitgangspunten. Het voorliggende project betreft een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaande functie in het buitengebied, waarmee geen sprake is van een nieuwe aantasting van het landschap. Bovendien wordt met het project invulling gegeven aan de actuele behoefte aan levensloopbestendige appartementen en kleinschalige woonvormen voor ouderen, een speerpunt binnen het gemeentelijk beleid. Daarmee draagt het project aantoonbaar bij aan de opgaven die de gemeente in het Programma Wonen heeft benoemd.

De gemeente streeft naar een evenwichtig woningaanbod voor diverse doelgroepen, met specifieke aandacht voor ouderen, alleenstaanden en starters. Er wordt ingezet op het realiseren van appartementencomplexen die geschikt zijn voor senioren, zowel zelfstandig als in combinatie met zorg. Daarnaast geeft het programma ruimte voor innovatieve woonvormen zoals flexwoningen, coöperatieve woonconcepten en duurzame bouwmethoden. Hiermee wil de gemeente voorkomen dat woningzoekenden met een zorg- of ondersteuningsbehoefte zijn aangewezen op omliggende gemeenten.

Sociale woningbouw

Het Programma Wonen Hattem hanteert als uitgangspunt dat bij nieuwe woningbouwprojecten wordt gestreefd naar een aandeel van circa 30% sociale huurwoningen. Dit past binnen de bredere landelijke en provinciale inzet om voldoende betaalbare woningen te realiseren voor lagere inkomensgroepen. In het Programma wordt echter ook benadrukt dat er ruimte is voor maatwerk per locatie, afhankelijk van onder meer de schaalgrootte, doelgroep, ligging en de specifieke ruimtelijke kenmerken van een project.

Voor de ontwikkeling op deze locatie is gemotiveerd afgeweken van het uitgangspunt van 30% sociale woningbouw. De locatie ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en kent een kleinschalige en landschappelijk gevoelige inpassing. De ruimtelijke en financiële randvoorwaarden bieden beperkte mogelijkheden voor het opnemen van een substantiële sociale huurcomponent. Daar komt bij dat het project juist inzet op levensloopgeschikte woningen voor ouderen, waarmee wordt voorzien in een andere urgente woonbehoefte.

Deze invulling sluit aan bij de gemeentelijke doelstelling om te differentiëren naar doelgroepen en om passende woonvormen op maat te realiseren, ook buiten het stedelijk gebied. Daarmee wordt recht gedaan aan de beleidsmatige lijn van het Programma Wonen, waarin maatwerk en doelmatigheid nadrukkelijk als uitgangspunten zijn benoemd.

3.3.4. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied, Uiterwaarden', vastgesteld op 15 december 2014, geldend. De volgende bestemming en aanduiding zijn op deze locatie van toepassing:

- Enkelbestemming 'Recreatie';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschap';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Gas';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'
- Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak: 860 m²
- Maatvoering: maximum bouwhoogte en maximum goothoogte: 16 m en 7 m.

De ontwikkeling tot woningbouw past niet direct binnen het bestemmingsplan. Voor het realiseren van de woningen bestaat geen mogelijkheid binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor een herziening noodzakelijk is.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Uiterwaarden'

Om deze reden wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Voor deze locatie gaan specifieke gebruiksvoorschriften gelden, door deze op te nemen in de voorschriften van de omgevingsvergunning. Daar waar mogelijk worden hier ook bouwvoorschriften omtrent maatvoering vastgelegd. Een en ander conform de beschrijving van het project in hoofdstuk 2. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk', de bebouwing dient buiten deze aanduiding gerealiseerd te worden. Hiervoor is afstemming gezocht met de beheerder van de dijk, het waterschap.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling dient een omgevingsvergunning, met o.a. de activiteit projectafwijkingsbesluit, te worden verleend. Een omgevingsvergunning wordt in het kader van het Besluit milieueffectrapportage aangemerkt als een project. In hetzelfde besluit staat vervolgens beschreven wanneer een project onder de m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht valt. Hierin is voor stedelijke ontwikkeling een grenswaarde opgenomen in D11.2. Deze grenswaarde wordt echter niet bereikt. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Aangezien er wel sprake is van een ontwikkeling op de D-lijst maar de grenswaarden niet worden overschreden is er wel een vormvrije mer-beoordeling noodzakelijk.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van de m.e.r.-beoordelingsnotitie in Bijlage 12 bij deze ruimtelijke onderbouwing heeft een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagertermijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsvergunning. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op de ontwerp omgevingsvergunning een besluit nemen op de MER-beoordeling.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk project is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: Beschrijving waterrelevant beleid; Bestaande waterhuishoudkundige situatie; Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Waterschap

Met de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) koersen het waterschap naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOVI2050 beschrijft waar het Waterschap Vallei en Veluwe in 2050 wil staan en geeft kleur aan deze doelstelling. Het BOP is de gebiedsgerichte en tactische uitwerking van onze beleidsvisie. We verbinden hierin onze eigen doelen aan de maatschappelijke opgaven zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, hervorming landbouw, natuur- en stikstofopgave en de verstedelijking. Dit doen we door, in de geest van de omgevingswet, het gebied centraal te stellen. Het BOP is daarbij ook een uitnodiging voor de verdere samenwerking aan een duurzame en waardevolle leefomgeving.

In de BOVI2050 heeft het waterschap verschillende deelgebieden opgenomen met ieder gebied zijn eigen karakter en kenmerken. De projectlocatie ligt in het gebied Oldebroek-Hatterem. Over het algemeen stelt het waterschap het volgende voor dit gebied.

Oldebroek – Hatterem

In de polder Oosterwolde daalt de bodem door oxidatie van veen. Samen met lokale partners en inwoners in het gebied onderzoeken we hoe de (beperkte) bodemdaling kan worden geremd en de CO₂-uitstoot beperkt. De energie- en landbouwtransitie, maar ook het behoud van het waardevolle weidevogelgebied, nemen we hierin mee. Daarnaast willen we de biodiversiteit versterken.

De rwzi van Hatterem wordt gerenoveerd. We proberen dit, samen met gemeenten, te koppelen aan bredere gebiedsontwikkeling rondom onder andere het bedrijvenpark in de zuiveringskring Hatterem. De Noordelijke randmeerdijk wordt versterkt. Dat moet in 2023 gerealiseerd zijn.

Samenwerking

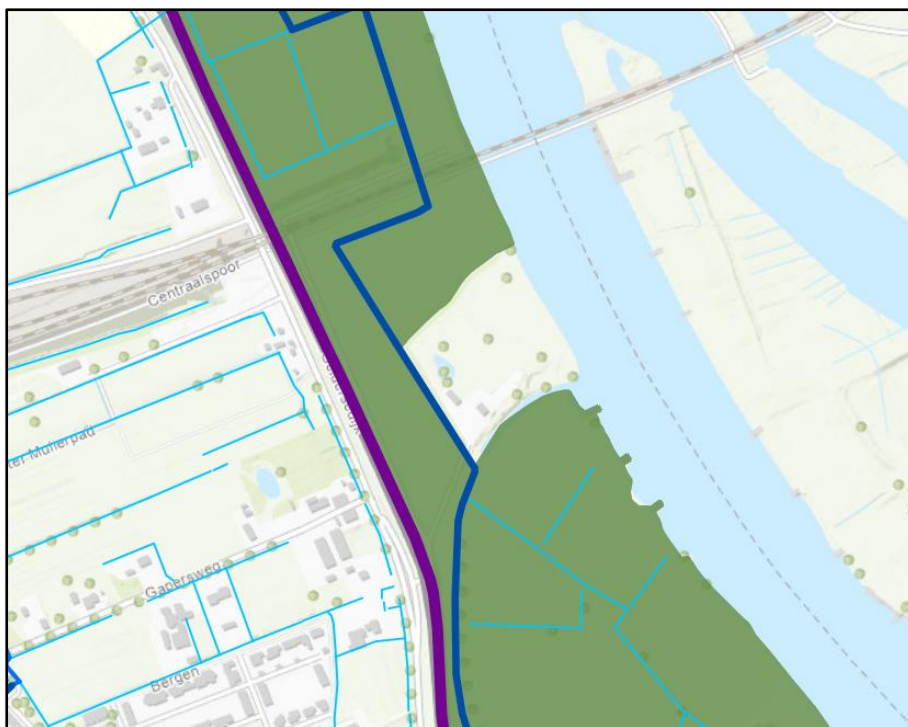
Binnen deze regio werken de gemeenten Oldebroek, Hatterem, Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg en het waterschap samen onder de noemer Water en Klimaatadaptatie Noord-Veluwe. Samen met de gebiedspartners werken we verder aan de realisatie van de gebiedsvisie Hoenwaard.

De opgave voor de IJsseldijken bepalen en eventueel tijdelijke maatregelen treffen, rekening houdend met urgentie en kansen om maatregelen te verbinden met andere gebiedsopgaven.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locatie vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

Daarnaast liggen er in en om de projectlocatie enkele hoofdwatervgangen. Natuurlijk ligt de IJssel aansluitend de projectlocatie. Ook loopt er een A-water door de projectlocatie (donker blauwe lijn) en loopt er vlak bij een waterkering (dijk), zie de navolgende afbeelding uit de BOVI2050.



Afbeelding 11: Uitsnede BOVI2050 t.p.v. de projectlocatie

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Het hemelwater welke valt binnen de projectlocatie kan ter plaatse infiltreren in de bodem.

Verder zullen de beschermingszones ten opzichte van omliggende watergangen in acht worden genomen. Binnen 5 meter van de A-watergang worden geen nieuwe obstakels, zijnde bebouwing dan wel landschapselementen, mogelijk gemaakt. Bestaande blijven behouden. De afstand tot de IJssel zal niet worden verkleind ten opzichte van de historische bebouwing van het voormalige landgoed IJsselstein. De beschermingszones vanuit de A-watergang blijven gelden. In het inrichtingsplan, opgenomen in het Masterplan (Bijlage 1), is de aanleg en beheer beschreven. Het beheer zal voor een periode van 25 jaar worden gewaarborgd.

Aan de andere zijde ligt de dijk welke Hattem beschermd tegen hoogwater vanuit de IJssel. Hierop is ook de Geldersedijk gelegen en is op basis van het huidige bestemmingsplan ook een bescherming opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen deze gronden zijn naast de bescherming van de waterkundige staat enkele ondersteunende voorzieningen toegestaan. Al dan niet voor de andere daar voorkomende bestemmingen. Dit zijn onder meer parkeervoorzieningen, wegen en paden. Binnen dit project worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de waterkering welke invloed hebben op de werking van de waterkering. Het betreft enkel het revitaliseren van de bestaande ontsluiting en oversteek over de Geldersedijk. De verdere ontwikkelingen van IJsselstein vinden plaats binnen de huidige bestemming Recreatie.

Daarnaast is de projectlocatie natuurlijk gelegen in de uiterwaarden van de rivier de IJssel. Volgens het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) art 2.4.5 (stroomvoerend deel rivierbed, niet riviergebonden activiteiten met per saldo meer ruimte voor de rivier), kan een bestemmingsplan alleen gewijzigd worden als hierbij activiteiten mogelijk gemaakt worden die per saldo meer ruimte voor de rivier opleveren. Er is onderzocht welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de rivier de IJssel, dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

- Hoogwaterveiligheid: de herinrichting van het projectgebied leidt tot een waterstandseffect. Bovenstrooms van het projectgebied neemt de waterstand op de rivieras af met maximaal 1,9 mm. Direct ter hoogte van het projectgebied leidt het project tot een lokale opstuwing van 2,1 mm, die volgens het zaagprincipe acceptabel kan worden bevonden.
- Hydraulische hinder en schade: het stroombeeld verandert vooral binnen het projectgebied. Door een meer gestroomlijnde ligging van de bebouwing ten opzichte van de referentiesituatie, verdwijnt een groot deel van de stromingsluwte aan de benedenstroomse zijde van het projectgebied. Doordat de verschillen in stroomsnelheid zich voornamelijk beperken tot de uiterwaard, en deze verschillen beperkt zijn, leidt dit niet tot onveilige situatie met betrekking tot dwarsstroming. Daarnaast worden de zichtlijnen voor scheepvaart niet negatief beïnvloed.
- Morfologische effecten: de herinrichting van de uiterwaarde kan lokaal leiden tot een beperkte mate van sedimentatie. De waterdiepte kaarten laten zien dat er in de vaargeul ruimte is voor zo'n 50 cm aan sedimentatie. Naar verwachting is dit ruim voldoende.

Kort gezegd is er in het project IJsselstein sprake dat:

- Op het terrein wordt een gebied ter grootte van 11.550 m² aan rivierzijde verlaagd naar NAP+1,5m om ruimte te geven aan de rivier. Dit is op een vanuit rivierkundig oogpunt bezien zo gunstig mogelijke locatie, omdat dit deel het dichtst langs de rivier ligt en hier de stroomsnelheden relatief hoog zijn;
- De nieuwe bebouwing wordt ten opzichte van de historische bebouwing richting de dijk verschoven zodat de bebouwing beter in de richting van de stroming ligt en er extra ruimte voor de rivier ontstaat aan de rivierzijde. Het maaiveld ter plaatse van de gebouwen wordt NAP +3,55 m (zuidzijde) en NAP +2,75 m (noordzijde). De bebouwing blijft dan ook tijdens hoogwater goed bereikbaar;
- de huidige bomenrij aan noord- en westzijde blijft behouden, evenals de monumentale bomen op het terrein;
- Deze maatregelen leiden bij maatgevende afvoer tot een waterstands daling van bijna 2 mm op de as van de rivier. Dit is nader toegelicht in de rivierkundige rapportage van het project IJsselstein, zoals opgenomen als Bijlage 3;
- Voor de scheepvaart blijven de zichtlijnen behouden;
- De vaarweg blijft ook in de toekomst bereikbaar over land.

Het project is ook voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Vanuit het waterschap zijn enkele opmerkingen gemaakt over de realisatie van de gebouwen in relatie tot de grondwaterstanden en afvoer van hemelwater. De beoogde woonfunctie leidt niet tot belemmeringen voor aspecten welke waarvoor het waterschap verantwoordelijk is. Voor het hemelwater geldt dat er geen sprake mag zijn van infiltratievoorzieningen voor het hemelwater. De afvoer van hemelwater binnen dit project zal plaatsvinden door afvloeiing op omliggende gronden en de IJssel. Er zijn geen speciale infiltratievoorzieningen opgenomen. De verdere gevolgen voor de grondwaterstanden is afhankelijk van de exacte uitwerkingen van de gebouwen (materialen, bouwwijze en afmetingen). Aspecten die bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen nader dienen te worden getoetst. In overleg is akkoord deze op dat moment te beoordelen. Dergelijke bepaling kan worden geborgd in de voorschriften van deze vergunning.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Groene ontwikkelingszone

De provincie Gelderland heeft in het omgevingsbeleid voor kwetsbare natuur groene ontwikkelingszone vastgesteld. Binnen deze gebieden dienen ontwikkelingen bij te dragen aan de versterking van de natuur en water. In paragraaf 3.2 is uitgebreid ingegaan op de werking en doelstelling van deze groene ontwikkelingszones. Daarbij is ook een beschrijving weergegeven van de gevolgen van het project voor deze gebieden. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage heeft op de natuurlijke kenmerken van het gebied.

4.3.2. *Wet natuurbescherming*

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn de Veluwe en Rijntakken.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Rijntakken, dat aansluitend de projectlocatie ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 17 juni 2020 een Kamerbrief gepubliceerd waarin een aantal aanvullende stappen staan die het kabinet zal nemen naar aanleiding van het advies van de Commissie Remkes. Deze publicatie is opgesteld in aanloop naar het Kamerdebat over het eindadvies voor de structurele aanpak van de stikstofproblematiek 'Niet alles kan overal'. In deze publicatie heeft het kabinet als doelstelling gesteld om tijdelijke emissies gedurende de realisatiefase van kleinschalige projecten niet langer te onderwerpen aan gedetailleerde depositieberekeningen. Hiervoor zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid om een drempelwaarde voor de realisatiefase van projecten in te stellen. Tot die tijd is het op basis van recente jurisprudentie de verplichting ontstaan om bij elke ontwikkeling die an sich leidt tot een toename van de stikstofdepositie een natuurtoestemming aan te vragen. Dit geldt echter alleen voor de projecten welke vallen onder de natuurwetgeving, voor zover bekend geldt dit niet voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er in kader van de uitvoerbaarheid wel een afweging plaats te vinden of, in dit geval, het aspect stikstof niet op voorhand de uitvoering van de aangevraagde vergunning onmogelijk maakt. Dit betreft een beoordeling op hoofdlijnen en behoeft niet dezelfde diepgang te hebben als benodigd in een natuurtoestemming waarvoor Gedeputeerde Staten van de provincie bevoegd gezag voor is. (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2024:3034 (r.o. 21) en ECLI:NL:RVS:2024:2225 (r.o. 10)).

Om aan te tonen dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt zijn middels het rekenprogramma AERIUS berekeningen gemaakt voor de realisatie- en gebruiksfase van het initiatief. De uitgangspunten voor deze berekeningen zijn voor de beoogde situatie de vervoersbewegingen van en naar de locatie (zie ook paragraaf verkeer). Verdere stikstof emitterende activiteiten vinden niet plaats daar de beoogde woningen gasloos worden gebouwd. Hierdoor zijn er geen stikstofemissies. In Bijlage 4 zijn de rekenresultaten van deze berekeningen opgenomen. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat er rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/r op Natura 2000-gebieden zijn. Dit betreft 1 hexagoon met een dergelijke belasting binnen het Natura 2000/gebied Rijntakken, namelijk 0,04 mol/ha/jr. De totale stikstofdepositie op de betrokken hexagoon (1.515,36 mol/ha/jr.) is lager dan de KDW (1571,0 mol/ha/jr.) Deze totale belasting is lager dan de KDW. Zolang de KDW niet wordt overschreden is er geen sprake van significante negatieve effecten als gevolg van de stikstofdepositie. Derhalve zijn er voor dit initiatief aan de Geldersedijk 28 te Hattem geen belemmeringen in de bouw- en gebruiksfase en hoeft er voor wat betreft deze fase dan op dit moment ook geen vergunning in het kader van een Natura 2000-activiteit te worden aangevraagd.

Overige storingsfactoren

Vanwege de afstand van de projectlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is een ecologische Quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming (thans Omgevingswet) geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de projectlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Geldersedijk 28 te Hattem, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woningbouw, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Natuurtoets

Door het bureau Brabant Eco, uit Oisterwijk, is een natuurtoets uitgevoerd om in het kader van de soortenbescherming de effecten te beoordelen. Uit dit advies, zie Bijlage 5, blijkt in beginsel het volgende:

"Dit voorliggend rapport geeft een beschrijving van het plangebied en het uitgevoerde onderzoek. Daarnaast geeft dit rapport inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van de natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden als gevolg van het project.

[...]

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn effecten op kamsalamander, eekhoorn, buizerd en algemene broedvogels niet op voorhand uit te sluiten. Voor de kamsalamander geldt dat men in overleg moet

treden met de provincie of kan worden volstaan met het realiseren van nieuw leefgebied en het verwijderen van de vijver nadat er door een ter zake deskundig ecooloog is bepaald dat er op dat moment geen kamsalamanders in de vijver aanwezig zijn. Voor de eekhoorn en buizerd is een aanvullend bezoek in de bladerloze periode noodzakelijk om nestplaatsen aan te tonen of uit te sluiten. Voor algemene broedvogels, met name weidevogels, dient een werkprotocol te worden opgesteld. In dit werkprotocol kunnen meteen algemene maatregelen worden opgenomen ten behoeve van overige soortgroepen.

Naar verwachting zullen de werkzaamheden niet over de basisbelasting van het plangebied komen. Er ligt een spoorburg op 140 meter afstand, waardoor er een geluidsbelasting van maximaal 65 dB bestaat en er regelmatig sprake is van waarneembare trillingen. Lichtverstrooiing dient voorkomen te worden.”

Uit voorgaande blijkt dat voor de aanwezigheid van de kamsalamander, eekhoorn, buizerd en algemene broedvogels op dit moment niet uit te sluiten valt. Wel blijkt uit het onderzoek dat dergelijke aanwezigheid een later moment beoordeeld kan en mag worden. Voor de kamsalamander geldt daarnaast dat er met de uitwerking van het versterkingsplan, zie hoofdstuk 2 en bijlage 11, geschikt habitat voor de kamsalamander wordt gerealiseerd. Het is derhalve vooral zaak om bij de start van de werkzaamheden te controleren of er daadwerkelijk kamsalamanders (en andere genoemde soorten) aanwezig zijn. Dit zal in een werkprotocol, welke ook voor de overige soorten opgesteld dient te worden, vastgelegd worden. In dit werkprotocol is het ook mogelijk afspraken te maken voor de aanwezigheid van de buizerd en de eekhoorn. Het werkprotocol zal als voorschrift in de vergunning worden opgenomen waarbij er een geaccordeerd protocol wordt overlegd voordat de werkzaamheden kunnen worden gestart.

Met de voorgenomen uitwerking van het versterkingsplan, zie hoofdstuk 2 en bijlage 11, wordt het leefgebied van soorten waar mogelijk versterkt. Het is voornamelijk van belang dat er bij de start van de werkzaamheden geen beschermde soorten aanwezig zijn. Dit zal worden vastgelegd in een werkprotocol. Daarmee is er vanuit de soortenbescherming geen belemmeringen voor het project.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde woningbouw moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

Het onderzoeksbureau Transect heeft in september 2022 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een projectgebied aan de Geldersedijk 28 in Hatterem (gemeente Hatterem). Dit ten behoeve van de realisatie van nieuwe woningen in de vorm van appartementencomplexen en een dynamisch natuur- en rivierenlandschap in het gebied.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat de projectlocatie zich op rivierafzettingen van de IJssel bevindt. Gezien de hogere ligging in het landschap zullen deze rivierafzettingen voornamelijk uit oeverwalafzettingen bestaan. Bewoning sinds het Mesolithicum heeft voornamelijk op de hoger gelegen sandr- en stuwwalafzettingen ten zuidwesten van de projectlocatie plaatsgevonden. In het stroomdal van de IJssel kon echter plaatselijk bewoning op de hoger gelegen rivierduinen, oeverwallen en crevasses plaatsvinden. Eventuele resten van deze bewoning in het rivierdal zal echter grotendeels verdwenen zijn, doordat de IJssel in de Middeleeuwen weer sterk is gaan meanderen en daarmee oude rivierafzettingen heeft geërodeerd. Pas nadat de IJssel in de 12e en 13e eeuw bedijkt is kon

bewoning weer in het rivierdal plaatsvinden. Om deze redenen geldt in de projectlocatie een lage verwachting op resten uit de perioden Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. In de projectlocatie kunnen daarentegen wel resten en sporen voorkomen van bewoning ná de bedijking van de IJssel. Tevens is bekend dat ter plaatse van de projectlocatie een redoute (16e eeuw) en later een ticheloven (steenoven) gestaan heeft (17e-18e eeuw). Funderingsresten van beide complexen kunnen in het projectgebied aangetroffen worden. Derhalve geldt er een hoge verwachting op resten uit de perioden Late-Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Ook geldt er een verwachting op resten uit de Tweede Wereldoorlog, aangezien op een luchtfoto uit 1945 een loopgraaf in de projectlocatie is waargenomen.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de natuurlijke ondergrond in de projectlocatie bestaat uit bedding-, geul-, oever- en uiterwaardafzettingen. Ter hoogte van boringen 1, 3, 4, 6, 7, 8 en 11 heeft een zuidwest-noordoost georiënteerde geul gelegen. Het betreft waarschijnlijk een afgesneden meanderbocht (strang) van de IJssel. De geulafzettingen hiervan zijn bedekt met oeverafzettingen van de IJssel die zijn afgezet tijdens de Middeleeuwen, toen de IJssel weer actief ging meanderen in het gebied. De top van deze oeverafzettingen is ongerijpt en ligt op een diepte van 90 tot 155 cm -Mv (0,65 tot 1,4 m NAP). De oevers van de IJssel waren waarschijnlijk te nat voor bewoning totdat het projectgebied voldoende opgehoogd was of op een andere manier beschermd was van de invloed van de rivier. De natuurlijke afzettingen worden bedekt met ophooglagen die mogelijk al in de 16e eeuw zijn opgebracht, toen in de projectlocatie een redoute is gebouwd. In het oosten van de projectlocatie is boring 10 gestaakt op een massieve baksteenlaag. Op deze locatie heeft, op basis van historische kaarten, waarschijnlijk een ticheloven gelegen in de 17e- / 18e eeuw. Het is daarom de verwachting dat de aangetroffen baksteenlaag hiervan deel uitmaakt. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek kan de hoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen worden bijgesteld naar laag. De hoge verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd, met name de 16e-eeuwse redoute en de 17e/18e-eeuwse ticheloven, kan worden gehandhaafd. De middelhoge verwachting op een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog wordt eveneens gehandhaafd.

Advies

In de projectlocatie bestaat het voornemen om een appartementencomplex (1130 m²), woningen (1180 m²) en een dynamisch natuur- en rivierenlandschap te realiseren. Hierbij zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden voor de funderingen van de toekomstige bebouwing en geulen worden gegraven ten behoeve van het rivierenlandschap. Hierbij zal ook gekeken worden of de mogelijkheid er is om een ter plaatse vanuit de IJssel aan te kunnen leggen. Ten tijde van het onderzoek zijn de precieze verstoringsdieptes van de voorgenomen werkzaamheden nog niet bekend.

In de projectlocatie geldt een hoge archeologische verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd, met name op een 16e-eeuwse redoute, een 17e/18e-eeuwse ticheloven en een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog (zie bijlage 9 van het onderzoek). Deze resten kunnen vanaf een diepte van 60 cm -Mv voorkomen, met name in het oosten van de projectlocatie (ter plaatse van boring 10). Aangezien de voorgenomen herontwikkeling van de projectlocatie hoogstwaarschijnlijk dieper zal reiken dan 30 cm -Mv (de diepte van het archeologisch niveau met inachtneming van een buffer van 30 cm), zullen eventueel aanwezige archeologische resten hierbij vergraven worden.

Het advies is daarom om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in het gehele projectgebied dat erop gericht is de aan- of afwezigheid van archeologische vindplaatsen in de projectlocatie vast te stellen. Dit onderzoek kan plaatsvinden in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek, karterende en waarderende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P). De karterende fase heeft als doel het aantonen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden in de projectlocatie. Bij een waarderend onderzoek wordt de omvang, aard, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit van een vindplaats onderzocht om te bepalen of er sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. Voor een dergelijk gravend onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat voor aanvang van het veldonderzoek goedgekeurd is door het bevoegd gezag (gemeente Hattem).

Indien er mogelijkheden zijn tot het aanpassen van de ontwikkelingsplannen om eventueel aanwezige archeologische waarden in te passen, kan een karterend vervolgonderzoek ook worden uitgevoerd in

de vorm van een geofysisch onderzoek in combinatie met het graven van proefputten. Bij een dergelijk geofysisch onderzoek worden er op non-destructieve wijze afwijkingen in het aardmagnetisch veld gemeten zodat anomalieën hierin, zoals bakstenen funderingen of structuren, opgespoord kunnen worden. Dergelijke methoden zijn effectief voor het opsporen van bakstenen structuren zoals steenovens (Exaltus en Orbons, 2011). Bij een karterende fase wordt alleen onderzocht of er archeologische waarden in de projectlocatie aan- of afwezig zijn. Om deze waarden te waarderen is een grotere waarnemingsdichtheid nodig, zoals bij een proefsleuvenonderzoek.

Tot die tijd blijft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie behouden en zijn er regels opgenomen dat per omgevingsvergunning nader onderzoek noodzakelijk is naar de specifieke waarden. Bij de verdere uitvoering van het project, bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen, zal het nadere onderzoek worden uitgevoerd.

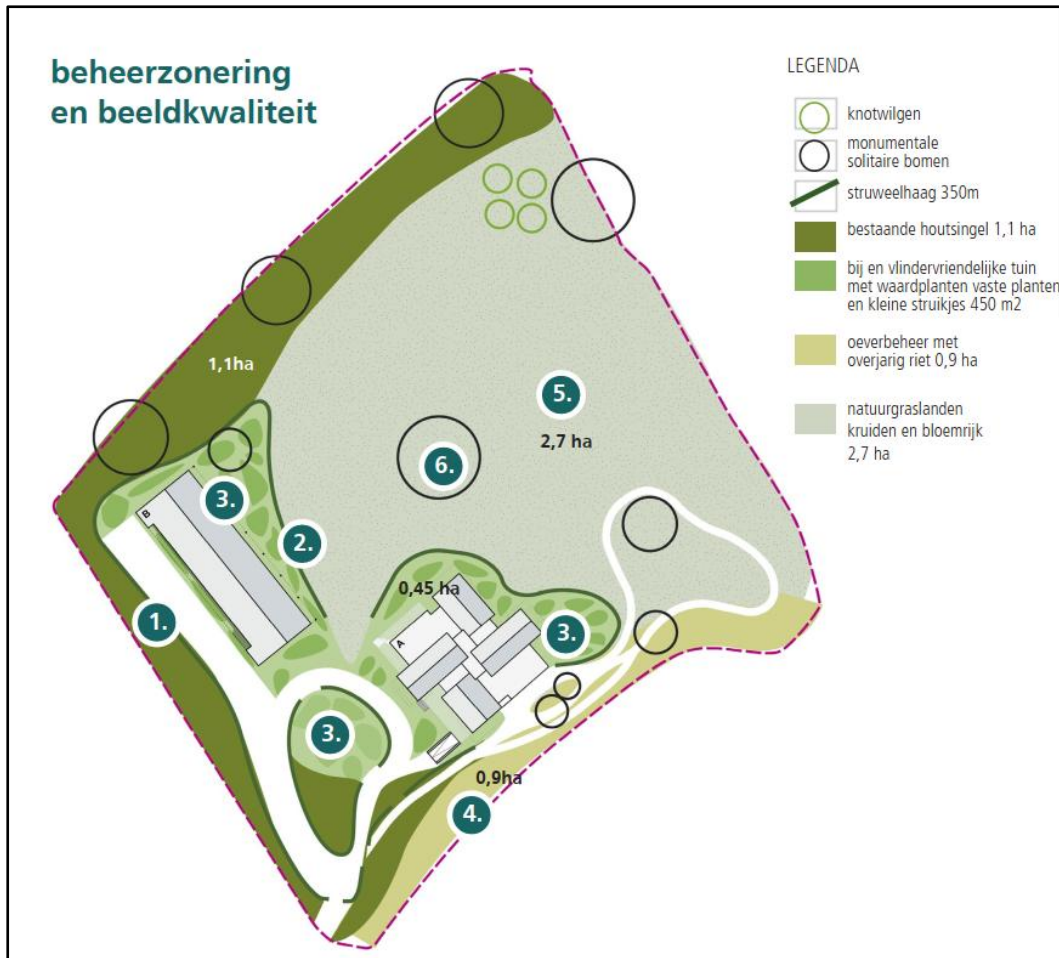
4.5. Landschappelijke inpassing

Het gebied heeft een lange historie waarin de aanwezige bebouwing altijd heeft bijgedragen aan de karakteristiek van het landschap. Naast bebouwing heeft het omliggende terrein zich aangepast aan de ligging aan de IJssel. Ook het historisch waardevolle bomenbestand heeft zich hier naar gevoegd. Onderdelen hiervan zijn de houtwal, enkele bomen zoals de linde, walnoot en bruine beuk.

Door het bureau 19Atelier, is voor de projectlocatie een Masterplan opgesteld met daarin een nadere analyse van het gebied. Dit Masterplan is ook opgenomen in Bijlage 1. Naar de analyse van de landschappelijke kenmerken en reliëf is ook gekeken naar de inpassing van het geheel.

De bebouwing wordt op het hogere, en historisch aanwezige, deel van de projectlocatie voorzien. Deze bebouwing wordt afgeschermd met een eigen struweelhaag. Binnen deze haag vinden ook de overige 'stedelijke' aspecten plaats zoals de ontsluiting en parkeervoorzieningen.

Het overige gebied zal bijdragen aan het dynamisch natuur- en rivierenlandschap. Hierin zal verbinding worden gelegd met de groene ontwikkelingszone rondom de projectlocatie alsmede de verbinding met de IJssel. Dit gebied wordt wel openstelt voor publiek daar deze locatie is historisch gezien altijd een ontmoetingsplek is geweest. In de navolgende afbeelding en in de bijlage is een nadere omschrijving van de landschappelijke inpassing gegeven. Hierin zijn onder meer de historische elementen behouden zoals in het begin van deze paragraaf benoemd.



Afbeelding 12: Overzicht inrichting locatie en landschappelijke inpassing



Afbeelding 13: Beheerprogramma inpassingsmaatregelen IJsselstein

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. Het project behelst de realisatie van 36 woningen en een kleine horeca gelegenheid.

Er is daarom door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemgesteldheid ter plaatse. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 7. De locatie bevindt zich in de uiterwaarden van

de IJssel waardoor de bodem op deze locatie als waterbodem is aangewezen. Het betreft geen droger oevergebied waardoor de Waterwet van toepassing is.

Op basis van het onderzoek en de resultaten wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van sterk verontreinigde waterbodem. Voor het huidige en toekomstige gebruik vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling welke mogelijk wordt gemaakt met dit project.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen: Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.

Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De projectlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. Doordat de locatie direct naast de hoofdinfrastructuur van Hattem ligt, is hier reeds sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is de sportvoorziening (met o.a. de ijsbaan) aan de Geldersedijk, wat behoort tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. Het bedrijf ligt op circa 100 m van de projectlocatie. Aan de Geldersedijk 35a en Geldersedijk 31 bevinden zich respectievelijk een schapenhouderij, binnen een woonbestemming) en een rundveehouderij. Voor de schapenhouderij geldt een afstand van 50 meter (Fokken en houden van overige graasdieren) en voor de rundveehouderij een richtafstand van 100 meter. De afstand tot de beoogde woonbestemmingen bedraagt minimaal 140 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor

luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

4.8.1. Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen de projectlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een project NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

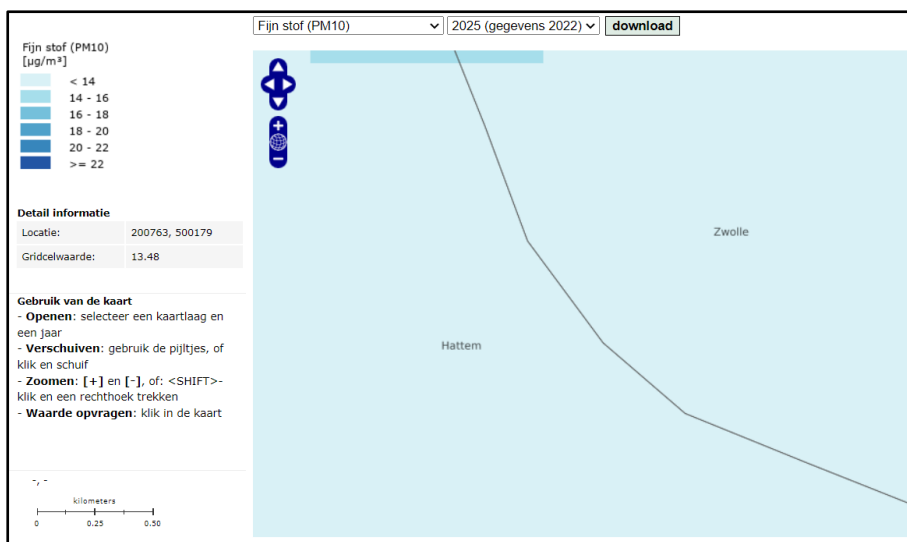
Het initiatief betreft het creëren van 36 woningen. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien met het initiatief slechts 36 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens.

De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

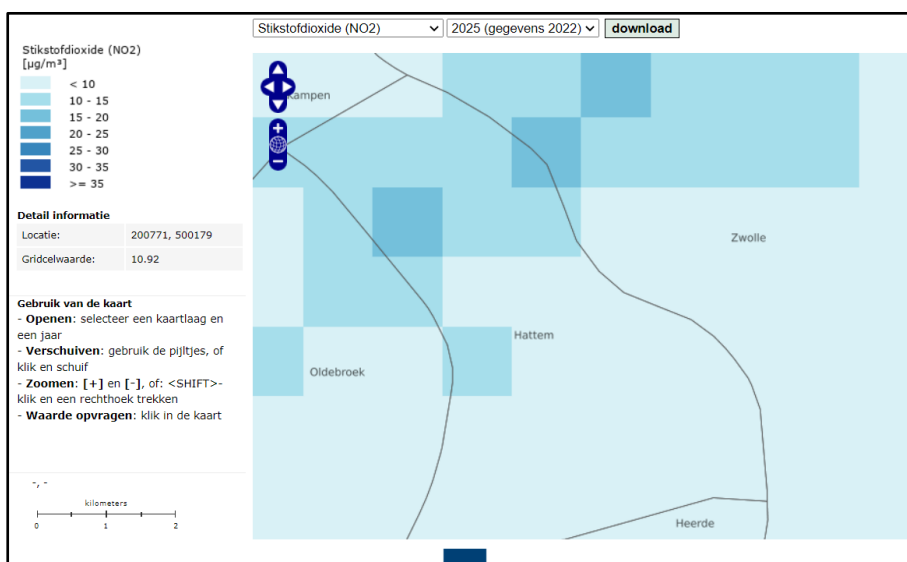
4.8.2. Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de projectlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 13,48 µg/m³ en voor NO₂ 10,92 µg/m³, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart PM_{10} (RIVM)



Afbeelding 15: Uitsnede GCN-kaart NO_2 (RIVM)

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een planologische procedure waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de projectlocatie liggen spoorwegen en een snelweg. Binnen de geluidzone van deze wegen is aandacht vereist voor de geluidbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van woningen. Met betrekking tot wegverkeerslawaai dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van de Wgh, rekening houdend met 2 dB aftrek op grond van artikel 110g van de Wgh. De hoogst toelaatbare geluidbelasting wordt gesteld op

48 dB. Eventueel kan een hogere grenswaarde worden afgegeven van maximaal 53 dB, indien voldaan wordt aan de criteria voor een hogere grenswaarde.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai uitgevoerd door K+ Adviesbureau, zie Bijlage 8. Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies:

Geldersedijk (wegverkeer)

- In waarneempunt 1 t/m 9, 18 t/m 24 en 32 zijn op een of meerdere bouwlagen optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 53 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Hattem kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nog niet geprojecteerde woningen verspreid gesitueerd worden.
- Afweging geluidbeperkende maatregelen. Het treffen van maatregelen aan de bron zou kunnen worden overwogen. Hiermee kan een geluidreductie van maximaal 4 à 5 dB worden bereikt. De gevelbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten van deze maatregel wordt geraamd op € 225.000,-- (600 x 7,5 x €50,--/m²). Het is niet mogelijk om de verkeersintensiteit te verlagen. Er zou bij de wegbeheerder kunnen worden nagevraagd of het mogelijk is om de maximumsnelheid te verlagen van 80 naar 60 km/h. Hiermee zal de optredende geluidbelasting ca. 2 dB afnemen en nog steeds niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

Het toepassen van geluidreducerend wegdek en het verlagen van het snelheidslimiet wordt gezien als mogelijke toekomstige maatregelen, waarmee er voor kan worden gezorgd dat mogelijk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is er geen sprake meer van een hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai.

- Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied (scherm/wal) stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële aard.
- Indien het toepassen van geluidreducerend wegdek en verlagen van het snelheidslimiet niet beide mogelijk zijn, is het niet mogelijk om de optredende geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Door middel van het vaststellen van een hogere waarde en het voorzien van gevelmaatregelen zal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.
- Daarnaast dient er rekening te worden gehouden dat er zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. In bijlage IIB is een overzicht opgenomen van de optredende gevelbelasting, de gecumuleerde gevelbelastingen en de op grond van het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering alsmede de geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (kolom comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

Spoorlijn (Zwolle-Amersfoort/Almere) (railverkeer)

- In waarneempunt 9 t/m 17, 22 t/m 28 zijn op een of meerdere bouwlagen optredende gevelbelastingen bepaald hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.
- De gevelbelasting bedraagt maximaal 63 dB.
- De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.
- Bij de gemeente Hattem kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nog niet geprojecteerde woningen verspreid gesitueerd worden.
- Afweging geluidbeperkende maatregelen. Langs de spoorwegen zijn al gedeeltelijk geluidschermen aanwezig. Het is niet mogelijk om de geluidbelasting bij de bron of in het overdrachtsgebied terug te brengen omdat daar extreem hoge kosten mee zijn gemoeid. Door middel van het vaststellen van een hogere waarde en gevelmaatregelen zal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

- Daarnaast dient er mee rekening te worden gehouden dat er zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen te worden bepaald waarmee aan de gestelde eisen van afdeling 3.1 van het bouwbesluit kan worden voldaan. In bijlage IIb is een overzicht opgenomen van de optredende gevelbelasting, de gecumuleerde gevelbelastingen en de op grond van het Bouwbesluit vereiste karakteristieke geluidwering alsmede de geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (kolom comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen op de comforteis.

Uit het onderzoek kan dus worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Ten gevolge van wegverkeer van de Geldersedijk en railverkeer het nabijgelegen spoor wordt plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) dan wel 55 dB (railverkeer) overschreden. Hierbij wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Daar waar de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (wegverkeer) of 55 dB (railverkeer) wordt verzoek gedaan voor het vaststellen van een hogere grenswaarde (zie tabel 4.1 van Bijlage 8). Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen dient er mee rekening te worden gehouden dat plaatselijk zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) (zie bijlage IIb van Bijlage 8).

Daarnaast is er een afweging gemaakt betreffende geluidbeperkende maatregelen. Het treffen van maatregelen aan de bron zou kunnen worden overwogen. Hiermee kan een geluidreductie van maximaal 4 à 5 dB worden bereikt. De gevelbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten van deze maatregel wordt geraamd op € 225.000,-- (600 x 7,5 x €50,--/m²). Het is niet mogelijk om de verkeersintensiteit te verlagen. Er zou bij de wegbeheerder kunnen worden nagevraagd of het mogelijk is om de maximumsnelheid te verlagen van 80 naar 60 km/h. Hiermee zal de optredende geluidbelasting ca. 2 dB afnemen en nog steeds niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen. Het toepassen van geluidreducerend wegdek en het verlagen van het snelheidslimiet wordt gezien als mogelijke toekomstige maatregelen, waarmee er voor kan worden gezorgd dat mogelijk wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is er geen sprake meer van een hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Het treffen van maatregelen in het overdrachtsgebied (scherm/wal) stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële aard.

Wat betreft de geluidsbelasting vanuit het spoor. Langs de spoorwegen zijn al gedeeltelijk geluidschermen aanwezig. Het is niet mogelijk om de geluidbelasting bij de bron of in het overdrachtsgebied terug te brengen omdat daar extreem hoge kosten mee zijn gemoeid.

Het is dus noodzakelijk om besluit hogere grenswaarden vast te stellen. Het bijgevoegde onderzoek kan hiervoor dienen. Een besluit hogere grenswaarde volgt een eigen procedure welke gelijktijdig doorlopen kan worden. Dan wel dat er voorschriften aan de vergunning worden verbonden waarmee een aanvaardbaar binnenniveau kan worden gegarandeerd.

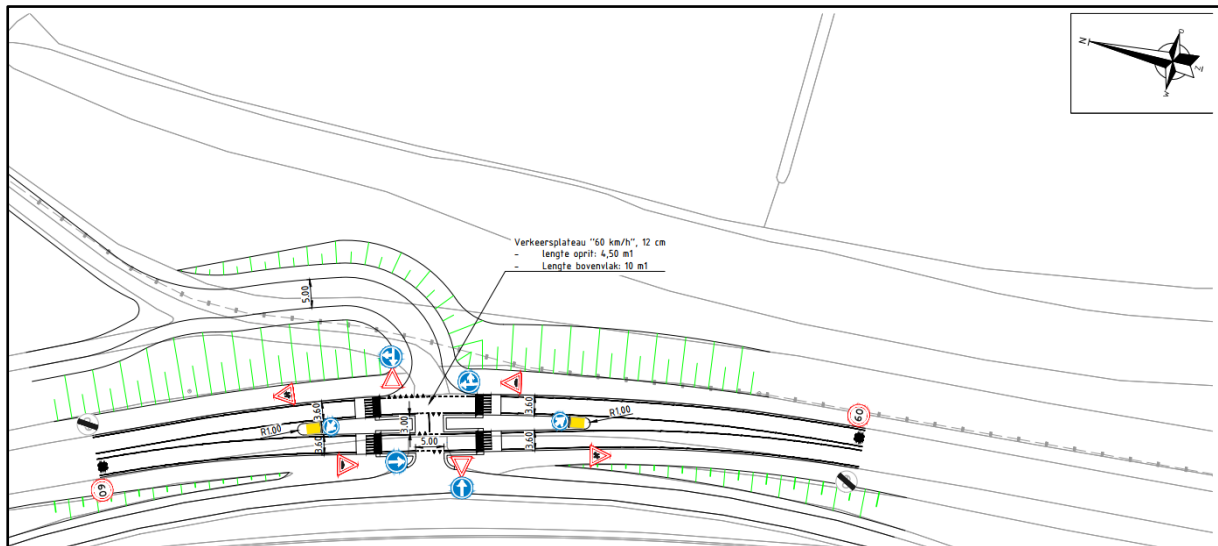
4.10. Verkeer en parkeren

4.10.1. Verkeer

Vanuit het project dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De projectlocatie ligt aan de Geldersedijk in Hattem. De Geldersedijk is een verharde weg op een dijk waar op de hoofdrijbaan een maximum snelheid geldt van 80 km/h. Parallel aan de hoofdrijbaan ligt een ventweg voor bestemmingsverkeer. Deze ventweg is uitgevoerd als een fietsstraat buiten de bebouwde kom. Bij een fietsstraat worden auto's niet geweerd maar is deze 'te gast'. Dit is bedoeld om fietsers voorrang en de ruimte te geven. Automobilisten dienen hier dus rekening mee te houden. Het noordelijke traject is circa 1,2 km voordat deze fietsstraat weer aansluit op een reguliere weg. Naar het zuiden is dit traject slechts 400 meter. Het is voor de voertuigen in dat geval aannemelijk dat zij kiezen voor de snellere aansluiting op een reguliere weg.

Vanaf de wooncomplexen wordt de bestaande (half)verharde weg verbeterd om het verkeer voor de woningen en horeca functie beter te kunnen verwerken. Aankomende bij de aansluiting met de hoofdrijbaan van de Geldersedijk is het niet toegestaan om rechtstreeks deze rijbaan op te draaien. Het is de bedoeling dat deze rijbaan wordt overgestoken waarbij men dus op de ventweg/fietsstraat uitkomt en van daaruit zuidwaarts rijdt naar de rotonde met de Burgemeester Bijleveldsingel. Bij deze oversteek worden eventueel aanvullende borden en wegmarkeringen/-afscheidingsen geplaatst. Dit zal in overleg met de wegbeheerder worden bepaald. Een voorstel voor de aanpassing van de oversteek wordt hieronder weergegeven. Deze aanpassing van de oversteek zal buiten dit project gelaten worden.



Afbeelding 16: Aanpassing aansluiting Geldersedijk

In totaal komen met de beoogde ontwikkeling 36 appartementen en een horecavoorziening binnen het beoogde projectgebied. Op basis van de CROW publicatie '744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' (juli 2024)' kan de (extra) verkeersgeneratie worden bepaald voor het autogebruik. Naast auto's zullen ook fietsers de weg weten te vinden naar de projectlocatie, zeker voor de horecagelegenheid welke voor een breder publiek wordt opengesteld en een prachtige pleisterplaats kan worden langs de IJssel. De verwachting is dat het merendeel voor deze laatste functie dus met de fiets hier naartoe komt.

Voor de woningen geldt een dagelijkse verkeersgeneratie van 7,7 vervoersbewegingen per appartement (weekdaggemiddelde). Dit komt derhalve neer op 278 verkeersbewegingen per dag voor de woningen.

Voor de horecagelegenheid is binnen de CROW richtlijn geen vaste verkeersgeneratie te herleiden. Dit is afhankelijk van het aantal plaatsen. In de beoordeling is in eerste instantie uitgegaan van het aantal parkeerplaatsen welke is voorzien, 18 stuks volgens de paragraaf Parkeren, maal 2 welke neerkomt op 36 vervoersbewegingen. Hierbij wordt wel een correctie van circa 40% opgenomen om eventuele extra bewegingen te ondervangen. In totaal worden hiervoor 44 vervoersbewegingen voor aangehouden. Hierbij wordt ook rekening gehouden dat de locatie vooral gericht is op mensen vanuit Hattem welke met de fiets de locatie makkelijker kunnen bereiken en voor dag-recreatieve mensen die met de fiets de omgeving verkennen.

In totaal wordt het daggemiddelde aan verkeersbewegingen gesteld op 322 lichte verkeersbewegingen vanuit de projectlocatie.

Deze ontsluitingsroutes beschikken over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Er zullen de beoogde situatie namelijk voornamelijk personenvervoersmiddelen van en naar de projectlocatie bewegen.

Bereikbaarheid bij calamiteiten

Naast een goede verkeersafwikkeling is de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten ook een belangrijk aspect binnen de veiligheid van de omwonenden. Er mag in beginsel uit worden gegaan dat

de woningen worden gebruikt door zelfredzame personen, die in geval van calamiteiten, zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Dit kan in geval zijn van brand maar ook in geval van hoog water, waarbij ze van de rivier af kunnen vluchten naar hoger gelegen gedeeltes. In de 'Handreiking bluswater en bereikbaarheid' zijn met het oog op het waarborgen van de veiligheid normen opgenomen wanneer een toegangsweg geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.

Het gaat in deze vooral om het weggedeelte tussen de provinciale weg en de appartementen gebouwen. Dit wordt gezien als een erftoegangsweg. Op erftoegangswegen moeten alle verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten, et cetera) van dezelfde rijbaan gebruik kunnen maken, waarbij voetgangers vaak wel een eigen verkeersruimte wordt geboden in de vorm van een trottoir. Deze weg zal gebruikt worden door zowel bewoners als recreanten van de horeca. Manoeuvres als keren, draaien, het laten in- en uitstappen van passagiers, het laden- en lossen van goederen en het oversteken moeten veilig kunnen gebeuren. Omdat de verblijfsfunctie het belangrijkste is in gebieden met dergelijke wegen, moet de snelheid van het gemotoriseerde verkeer omlaag om toch te voldoen aan de vereiste van homogeniteit van het verkeer. Op erftoegangswegen (de wegen binnen het verblijfsgebied) dient voldoende ruimte te zijn om hulpdienstvoertuigen doorgang te kunnen geven, waardoor een minimale berijdbare breedte van 4,50 meter nodig is. Verkeersdeelnemers dienen uit te kunnen wijken om het hulpdienstvoertuig passeerruimte te geven. Erftoegangswegen die zijn aangewezen als hoofdrijroute of calamiteitsroute worden beschouwd als verkeersaders bij een aangepaste inrichting, bijvoorbeeld met voertuigvriendelijke elementen of een ruimere wegbreedte. Dan kunnen deze wegen door de hulpverleningsdiensten toch worden beschouwd als een onbelemmerde en betrouwbare doorgang. Deze wegen dienen in samenspraak met de veiligheidsregio aangewezen te worden. Eventueel kunnen hierbij ook opstelplaatsen worden meegenomen voor het geval van hoog water.

Bij de voorgenomen opwaardering van de toegangsweg, eerder vermeld in de paragraaf, dient een minimale breedte van 4,5 meter in acht genomen te worden. Het bestaande profiel van de weg biedt hiervoor voldoende ruimte. In Bijlage 12 is het profiel weergegeven waarbij duidelijk voldoende ruimte voor de verbreding naar minimaal 4,5 meter (bij voorkeur 5 meter) mogelijk is. De uitvoering van de aanpassingen zal leiden tot een duurzame verharding ten behoeve van de toegang. Tussen de doorsneden C en D, zie Bijlage 12, en nabij de zijweg (H) is er nog voldoende ruimte voor eventuele uitwijkmanoeuvres. Grootschalige aanpassingen aan het talud en verplaatsing van grond is hierbij niet noodzakelijk. Bij de inrichting van de weg wordt er aangesloten bij de eisen uit het 'Handboek wegontwerp buiten de bebouwde kom' van de CROW/ASSV.

Het aspect bereikbaarheid bij calamiteiten vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.10.2. Parkeren

Het project voorziet in de herontwikkeling van de locatie aan de Geldersedijk 28 te Hattem. Hier worden 36 appartementen voorzien met een kleine horeca voorziening (220 m²). Voor een dergelijke functie dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Het project wordt getoetst aan het geldende parkeerbeleid.

Het parkeerbeleid waaraan wordt getoetst is opgenomen in:

- het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem' en;
- CROW publicatie 'Toekomstbestending parkeren – van parkeercijfers naar parkeernormen (juli 2024)'

Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem

In dit paraplubestemmingsplan is in artikel 4 het volgende opgenomen.

4.1 Voldoende parkeergelegenheid

Daar waar in de bestemmingsplannen genoemd in artikel 2 parkeernormen zijn opgenomen, dan wel in deze bestemmingsplannen voor het parkeren wordt verwezen naar de Bouwverordening, worden de betreffende regelingen vervangen door de volgende regels:

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen opgenomen regels en voorwaarden.

In dit artikel wordt dus verwezen naar de 'Nota Parkeernormen' (hierna '(de) nota') van 3 mei 2004 welke in samenwerking de gemeenten Elburg, Hattem, Nunspeet en Oldebroek tot stand is gekomen. In de nota worden geen onderscheidene functionele gebieden aangewezen waar verschillende parkeermodellen gelden. De projectlocatie is gelegen in de 'schil centrum' binnen een 'weinig stedelijk gebied'.

Tabel 1: Parkeerbehoefte 'Nota Parkeernormen'

Functie	Eenheid	Norm in Schil	Aandeel bezoekers	Aantal project	Totaal pp
Woningen	Wooneenheid	2,3	0,3	36	83 (82,8)
Horeca restaurant	Per 100 m ² bvo	16	100%	220	36 (35,2)
Totaal					119 (118)

Voor het woningbouwprogramma zijn er afgerond 83 parkeerplaatsen noodzakelijk inclusief bezoekers. Exclusief bezoekers bedraagt het aantal 72 parkeerplaatsen. Hiervoor worden in de appartementengebouwen een parkeerkelder opgenomen voor respectievelijk 21 en 23 parkeerplaatsen. Derhalve resteert er nog een vraag van 36 parkeerplaatsen op het buitenterrein. Op de in Bijlage 10 opgenomen situatie zijn deze 36 parkeerplaatsen opgenomen. Voor bezoekers is er naast de ingetekende parkeerplaats voldoende ruimte om te parkeren. De parkeervoorziening is tevens geborgd in de voorschriften van de vergunning.

Wanneer de horeca maximaal wordt ingevuld, zijnde 220 m² restaurant, zijn er 36 parkeerplaatsen nodig. De totale vraag betreft dan 119 parkeerplaatsen. Wanneer de horeca geëxploiteerd wordt zal nader onderzocht moeten worden of er voldoende parkeerplaatsen zijn. In de voorschriften van de vergunning zijn voor de bepaling van de parkeernormen regels opgenomen. Op de in Bijlage 10 opgenomen situatie zijn naast de 45 parkeerplaatsen voor wonen ook de parkeerplaatsen van de horeca opgenomen, in totaal 118 parkeerplaatsen (zie ook Tabel 1).

De parkeerbehoefte kan derhalve worden opgevangen binnen het eigen terrein. Mocht er bij onvoorziene situaties van hoog water parkeren niet mogelijk zijn kan er uitgeweken worden naar de (nieuwe) ijsbaan aan de Geldersedijk alsmede de haven van Hattem. Daar is voldoende ruimte om, in uitzonderlijke situaties, de parkeerbehoefte op te vangen.

Verder zijn de parkeernormen gebaseerd op de (oude) CROW richtlijnen. Omdat de Nota al dateert uit 2004 is voor de parkeernorm ook een doorkijk opgenomen op basis van de meest recente CROW richtlijnen, opgenomen in publicatie 744 'Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering' (juli 2024)

De hoofdcategorie waar het project het best onder kan worden geschaard is 'Woningen; Koop, appartement, duur, en 'Restaurant'. De opgenomen normen worden vermenigvuldigd met de aantallen die het project mogelijk maken. In de tabel hieronder zijn de parkeernormen en het aantal parkeerplaatsen (pp) inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2: Parkeerbehoefte CROW

Functie	Eenheid	Norm in Schil	Aandeel bezoekers	Aantal project	Totaal pp
Woningen	Wooneenheid	2,3	0,3	36	83 (82,8)
Horeca restaurant	Per 100 m ² bvo	8	80%	220	18 (17,6)
Totaal					101

Op basis van de meest recente CROW norm voor parkeerbeleid is er dus een lagere parkeerbehoefte dan ten opzichte van de Nota Parkeernorm van de gemeente. Dit verschil zit met name in de behoefte voor het horeca gedeelte. Zoals al aangegeven zijn er voor de woningen en horeca ruim voldoende parkeerplaatsen voorzien. Voor de borging van het aantal parkeerplaatsen kan een voorschrift in de vergunning worden opgenomen.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Door het bureau AVIV uit Enschede is een inventarisatie gemaakt van de mogelijk aanwezige belemmeringen in de directe omgeving van de projectlocatie voor het aspect externe veiligheid. De locatie ligt binnen 200 m van de spoorlijn Hattem - Zwolle, binnen 200 m van de IJssel en binnen 200 m van de Geldersedijk (bevoorradingroute LPG-tankstations). Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Deze onderwerpen zijn nader onderzocht.

In de conclusie van het rapport worden voor de betrokken aspecten het volgende gedeeld.

Spoorlijn Weesp - Zwolle

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

De projectlocatie ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Hierdoor vormt het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor de ontwikkeling.

Spoorlijn Putten - Hattem

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

De projectlocatie ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied. Hierdoor vormt het plasbrandaandachtsgebied geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geldersedijk

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Hogedruk aardgasleiding

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Groepsrisico

In zowel de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De onderdelen waaruit deze verantwoording dient te bestaan worden beschreven in paragraaf 2.3 van het onderzoek.

Belemmeringenstrook

De belemmeringenstrook legt geen beperkingen op aan de projectlocatie.

Advies veiligheidsregio

In het kader van de herontwikkeling van Geldersedijk 28 te Hattem heeft de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) een veiligheidsadvies uitgebracht. Dit advies, opgenomen in Bijlage 15, benadrukt de focus op het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners door hen te informeren over vluchtroutes en handelingsperspectieven bij incidenten. Daarnaast wordt aanbevolen om afstemming te zoeken met het Waterschap/Rijkswaterstaat over overstromingsrisico's en -maatregelen. Cruciaal is ook de beoordeling van het groepsrisico, aangezien het plangebied zich binnen aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk bevindt. De gemeente dient een weloverwogen keuze te maken over de wenselijkheid van de ontwikkeling, gezien de nabijheid van risicobronnen en de potentiële gevolgen van een calamiteit.

Met betrekking tot de overstromingsrisico's en -maatregelen is er eerder in deze onderbouwing al reeds toegelicht dat hierover veelvuldig afstemming heeft plaatsgevonden met het Rijkswaterstaat en het waterschap.

Beperkte afweging groepsrisico

In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven vier zaken aan de orde te komen, namelijk:

- a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen.
- b. De hoogte van het groepsrisico.

- c. De bestrijdbaarheid.
- d. De zelfredzaamheid.

De onderdelen a en b zijn reeds hiervoor in het rapport van AVIV reeds voldoende beschreven. Voor de punten c en d kan het volgende worden gesteld.

Bestrijdbaarheid

Wat betreft bestrijdbaarheid van het mogelijke risico geldt dat het project daar geen invloed op heeft of kan hebben. Alle mogelijke bronnen liggen buiten de invloedssfeer van de eigenaar van de projectlocatie. Aanpassingen in het gebruik van de (spoor)wegen en water waardoor er een lager risico op ongevallen optreedt kan door de eigenaar van de projectlocatie niet worden opgepakt. Deze zijn namelijk in eigendom, dan wel beheer, van Rijkswaterstaat en ProRail. Eenzelfde geldt voor de buisleiding welke in eigendom is van de Gasunie.

Wel kunnen de volgende onderdelen worden doorgevoerd in de verdere uitwerking van het project.

- In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron.
- Voer extra controle uit bij de uitvoering van bouwvergunningen op de detaillering van ramen en gevels. Overmatige ventilatie als gevolg van tocht wordt daardoor voorkomen. Als de voorwaarden uit het Bouwbesluit strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

Zelfredzaamheid

In het algemeen kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van de aanwezige personen kan worden verhoogd door het bieden van handelingsperspectief. Voor het projectgebied geldt, evenals de rest van Hattem, dat er wordt gezorgd voor een dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Naast een alarmering door middel van het WAS kan hiervoor ook NL-Alert (cell broadcast) ingezet worden om de aanwezige mensen te alarmeren. Risicocommunicatie zal er op gericht zijn dat aanwezige personen beschikken over een handelingsperspectief om zich in geval van een calamiteit in veiligheid te kunnen stellen. De gebouwen en de infrastructuur in directe omgeving ervan beperken de ontvluchtingsmogelijkheden niet. Het is mogelijk om van de risicobron weg te vluchten.

Ook een verwijzing naar de landelijke risicokaart kan bijdragen aan de zelfredzaamheid. Hierop is informatie te vinden over de risico's van Rijksweg A28. Daarnaast zijn er mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking. De mogelijkheden tot voorbereiding hangen samen met de bereikbaarheid van de locatie en de risicobron en de mogelijkheden een eventuele calamiteit te beheersen (bestrijden en beperken). Beschikbaarheid van voldoende bluswater is daarbij en vereiste. De goede bereikbaarheid en beschikbaarheid van bluswater worden gewaarborgd door te voldoen aan artikel 6.37 en 6.30 van het Bouwbesluit 2012, thans opgenomen in het Bbl. Hierin zijn de goede bereikbaarheid van het plangebied door de hulpdiensten en toereikende bluswatervoorzieningen geregeld. Ook de bereikbaarheid van een incidentlocatie op de Rijksweg A28 voldoet aan de daaraan te stellen eisen: er zijn voldoende toegangsmogelijkheden in beide rijrichtingen. Met de huidige bluswatervoorziening kan een incident op de A28 worden bestreden.

Toxisch scenario

Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen is het advies om in een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast, te regelen dat de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kan worden. Aanzuigopeningen bevinden zich bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron. Als de voorwaarden uit het Bbl strikt worden nageleefd bieden gebouwen gedurende 4 uur voldoende bescherming bij een toxisch incident.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt, met in acht nemen van de beperkte groepsrisico verantwoording, niet tot een belemmering voor het project. De locatie ligt binnen 200 m van de spoorlijn Hattem - Zwolle, binnen 200 m van de IJssel en binnen 200 m van de Geldersedijk (bevoorradingroute LPG-

tankstations). Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast bevindt de locatie zich in het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding. Deze onderwerpen zijn nader onderzocht door AVIV waarbij wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico geldt voor alle invloedsgebieden dat het kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Derhalve geldt enkel de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierop is een nadere toelichting gegeven op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Uit voorgaande is gebleken dat dit niet leidt tot een belemmering voor het aspect externe veiligheid.

4.12. Technische infrastructuur

In of nabij de projectlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de projectlocatie in beeld te brengen.

5. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de woningbouwontwikkeling IJsselstein aan de Geldersedijk 28 te Hattem.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Door het afwijken van het bestemmingsplan is de woningbouwontwikkeling toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo).

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan het Rijksbeleid omtrent ruimte voor de rivier, de Omgevingsverordening Gelderland en de gemeentelijke structuurvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie aan de Geldersedijk 28 te Hattem doorgang vinden.

6. Bijlagen

- Bijlage 1: Masterplan IJsselstein
- Bijlage 2: Onderbouwing Ladder duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Rivierkundig advies IJsselstein
- Bijlage 4: AERIUS berekeningen en invoergegevens
- Bijlage 5: Quickscan Ecologie
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7: Bodemonderzoek
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
- Bijlage 9: Advies Externe Veiligheid
- Bijlage 10: Overzicht parkeerplaatsen
- Bijlage 11: Rapport Landschap en Versterkingsopgave
- Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan bebouwing
- Bijlage 13: MER-beoordeling
- Bijlage 14: Bereikbaarheid projectlocatie
- Bijlage 15: Advies veiligheidsregio



www.ontwerp-planologie.nl