

Veencirculator - Beleidsregel afwegingskader initiatieven 't Veen

De raad van de gemeente Hattem maakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en artikelen 3:12 en 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bekend, dat zij op 15 december 2025 de volgende stukken gewijzigd heeft vastgesteld:

- het 'Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan 't Veen'
- 'De Veencirculator - Beleidsregel afwegingskader initiatieven 't Veen'

Chw bestemmingsplan 't Veen

Met het Chw bestemmingsplan 't Veen beoogt de gemeente Hattem het bestaande, verouderde bedrijventerrein stap voor stap te transformeren naar een gemengd woongebied, met meer woningen en minder bedrijven. Het Chw bestemmingsplan geeft ontwikkelingsmogelijkheden die noodzakelijk zijn om de voorgenomen organische transformatie mogelijk te maken. Belangrijk aspect van dit Chw bestemmingsplan is dat gestuurd wordt op kwaliteiten per deelgebied.

Daarnaast bestemt het Chw bestemmingsplan 't Veen het nieuwe ondergrondse tracé (verkabeling) van de hoogspanningsverbinding die nu boven het gebied loopt.

Voor het deel waar geen ontwikkelingen zijn voorzien is het plan conserverend van aard en wordt de bestaande situatie bestemd. Bestaande bedrijven kunnen tevens onder de bestemming 'Bestaand' blijven functioneren.

Het plangebied van het Chw bestemmingsplan 't Veen beslaat het huidige bedrijventerrein 't Veen in Hattem, het bestaande woongebied 't Veen-Noord, de maatschappelijke zone langs de Apeldoornseweg met 't Heem, enkele woningen nabij het bedrijventerrein, de agrarische percelen tussen de Eliselaan en de Koeweg, een deel van Het Algemene Veen en een klein gedeelte van het uiterwaardengebied langs de IJssel (ter plaatse van het oostelijke opstijgpunt). Het Chw bestemmingsplan vervangt hiermee de beheersverordening 'Bedrijventerrein Het Veen' uit 2017 en delen van andere bestemmingsplannen.

Het plangebied is in het kader van de Crisis- en herstelwet aangewezen als gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden opgesteld. Dit Chw bestemmingsplan heeft meer mogelijkheden dan een 'gewoon' bestemmingsplan. Het plan bevat regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, waaronder ook aspecten als welstand, landschap, milieu, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Het Chw bestemmingsplan 't Veen is in mei 2023 als ontwerp ter inzage gelegd. Op grond van hoofdstuk 4 Invoeringswet Omgevingswet (IOW) is het Chw bestemmingsplan 't Veen vastgesteld onder toepassing van de wet- en regelgeving die gold vóór 1 januari 2024.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse wijzigingen aangebracht. Deze zijn vermeld in de Reactienota zienswijzen (bijlage 11 bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan 't Veen).

De Veencirculator - Beleidsregel afwegingskader initiatieven 't Veen

In het Chw bestemmingsplan 't Veen is voor nieuwe ontwikkelingen een juridisch bindende koppeling opgenomen met 'De Veencirculator - Beleidsregel afwegingskader initiatieven 't Veen' als toetsingskader. Deze beleidsregel bevat een beoordelingskader voor ontwikkelingen in de drie deelgebieden: Tuindorpmilieu, Bosmilieu en Dijkmilieu. Daarnaast voorziet het plan in een regeling voor welstand. Hiervan is de uitwerking opgenomen in de beleidsregel. Voor het plangebied van het Chw bestemmingsplan komt hoofdstuk 4 'Deelgebieden' van de Welstandsnota gemeente Hattem 2005 te vervallen.

Er kan geen beroep worden ingesteld tegen de vastgestelde beleidsregel. De beleidsregel is binnenkort te raadplegen via <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/zoeken>.

Ten opzichte van de ontwerpbeleidsregel zijn diverse wijzigingen aangebracht. Deze zijn vermeld in de Reactienota zienswijzen (bijlage 11 bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan 't Veen).

Inzagetermijn Chw bestemmingsplan 't Veen

Het Chw bestemmingsplan ligt vanaf donderdag 25 december 2025 gedurende zes weken op afspraak ter inzage in het stadhuis (tot en met woensdag 4 februari 2026). Voor het bekijken van de stukken kunt u een afspraak maken via www.hattem.nl/afpraak of telefoonnummer (038) 443 16 16.

Wij adviseren u de stukken online te bekijken. Het vastgestelde Chw bestemmingsplan 't Veen en de bijlagen daarvan, zijn digitaal te raadplegen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> via identificatienummer *NL.IMRO.0244.bpChwVeen-0003* of zoek op 'Chw bestemmingsplan 't Veen'.

Beroep instellen

Tegen het Chw bestemmingsplan 't Veen kan een ieder die een zienswijze heeft ingediend, van donderdag 25 december 2025 tot en met woensdag 4 februari 2026 (zes weken) schriftelijk beroep instellen. Verder staat beroep open voor belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen de beleidsregel (de Veencirculator).

Het beroepschrift tegen het Chw bestemmingsplan 't Veen moet worden ondertekend en dient in ieder geval de volgende informatie te bevatten:

- naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is;
- de redenen waarom de belanghebbende zich niet met het besluit kan verenigen.

Op het Chw bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het beroep moet worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 AE, Den Haag). Voor de behandeling van een beroep zijn griffierechten verschuldigd.

Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Hiervoor is een DigiD vereist.

Voorlopige voorziening

Het instellen van beroep schorst het besluit niet. Betrokkenen die een beroepschrift hebben ingediend, kunnen ook een verzoek om een voorlopige voorziening (schorsing) indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op bovengenoemd adres. Ook hiervoor zijn ook griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding

Het besluit tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan 't Veen treedt in werking met ingang van donderdag 5 februari 2026, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend tegen dit besluit. In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hattem, 24 december 2025

DE VEENCIRCULATOR - Beleidsregel afwegingskader initiatieven 't Veen

INHOUD

1. **Inleiding**
2. **Hoe een initiatief in het Chw bestemmingsplan past**
 - Stap 1a Samengaan met bestaande activiteiten
 - Stap 1b Samenhangende ruimtelijke kwaliteit
 - Stap 2 De Veencirculator
 - Stap 3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit (welstandskader)
3. **Uitwerking regels kostenverhaal**

1. INLEIDING

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

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

dolven onder regels die voorschrijven wat deze initiatiefnemer moet. Nee, het Chw bestemmingsplan daagt nieuwe initiatiefnemers uit met wat er kan! Het zegt:

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

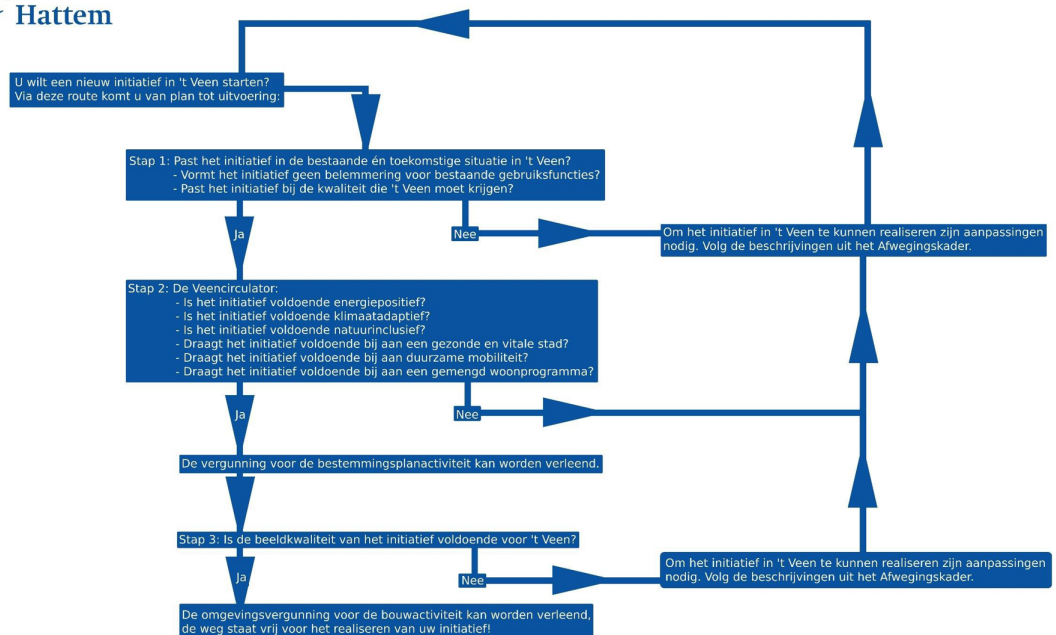
Hoe we u daarin uitdagen? Heel simpel: met drie eenvoudige stappen. Blader deze beleidsregel daar maar eens rustig voor door. En veel plezier met het samen met ons bouwen van de mooiste wijk van Hattem (en omstreken)!

2. HOE EEN INITIATIEF IN HET CHW BESTEMMINGSPLAN PAST

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

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

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



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

Stap 1 bestaat uit twee deelstappen:

- het samengaan met bestaande activiteiten en
- een samenhangende ruimtelijke kwaliteit realiseren.

Deze stappen worden hieronder verder toegelicht.

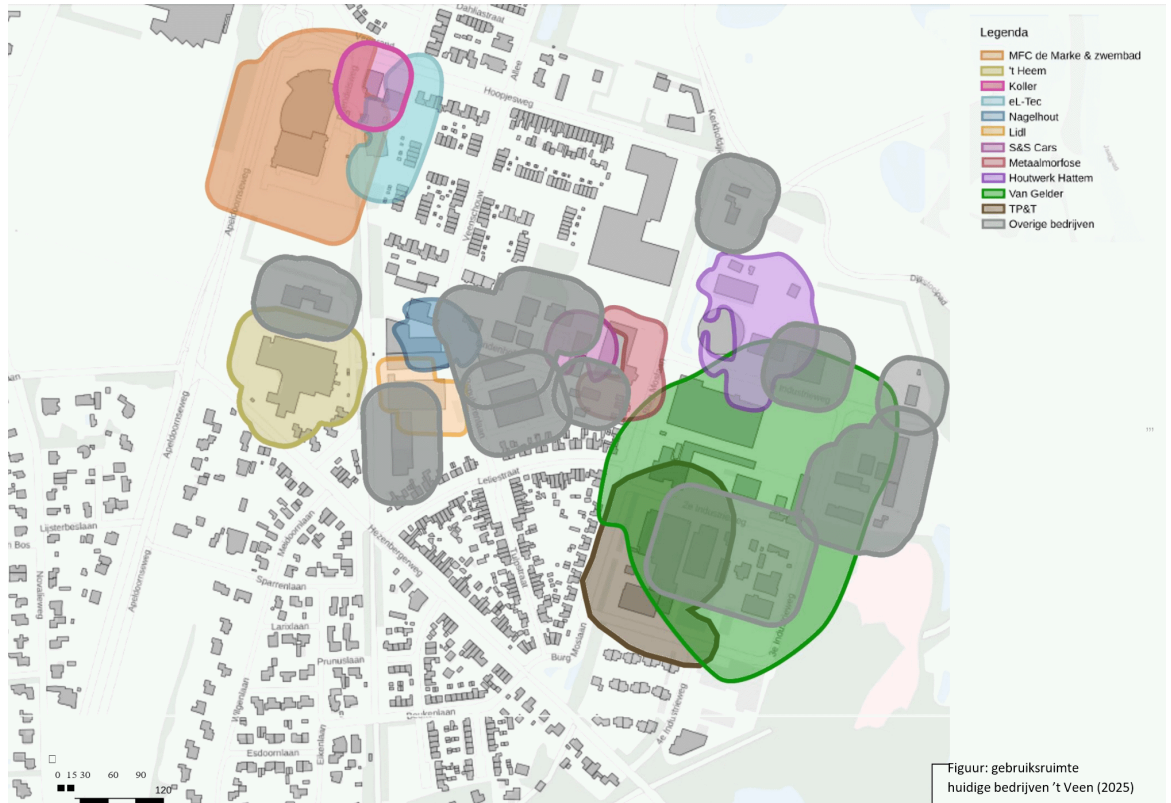
STAP 1A: SAMENGAAN MET BESTAANDE ACTIVITEITEN

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

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

Mocht een initiatief binnen één of meer gebruiksruimte(n) van (een) bestaande bedrijfsmatige activiteit(en) zijn geprojecteerd, dan moet duidelijk worden dat dit niet tot beperking van de bestaande bedrijvigheid leidt. De initiatiefnemer moet in dat geval eerst in gesprek gaan met dit bedrijf/deze bedrijven, om afspraken te maken over het beperken van deze gebruiksruimte. Bij de aanvraag om de omgevingsvergunning van het initiatief dat binnen deze gebruiksruimte(n) is geprojecteerd, moet een verklaring van dit bedrijf/deze bedrijven worden gevoegd waarin is aangegeven dat overeenstemming is bereikt over het verkleinen van de gebruiksruimte.

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



STAP 1B: SAMENHANGENDE RUIMTELIJKE KWALITEIT

't Veen kent drie verschillende woon- en werkmilieus: het Tuindorpmilieu, het Dijkmilieu en het Bosmilieu. Met de initiatieven die binnen 't Veen worden gerealiseerd, worden de karakters van deze drie deelgebieden versterkt. Dat is in het Chw bestemmingsplan 't Veen bepaald. De begrenzing van deze drie gebieden is in de figuur op pagina 10 weergegeven.

Een gedetailleerde beschrijving van deze verschillende gebiedskarakters vindt u in het document 'Hattem 't Veen, ontwikkelkader - spelregels voor een duurzame transformatie' (vastgesteld door de gemeenteraad Hattem in 2019), dat op de website van project 't Veen is te raadplegen.

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

De Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit schetsen de kaders voor:

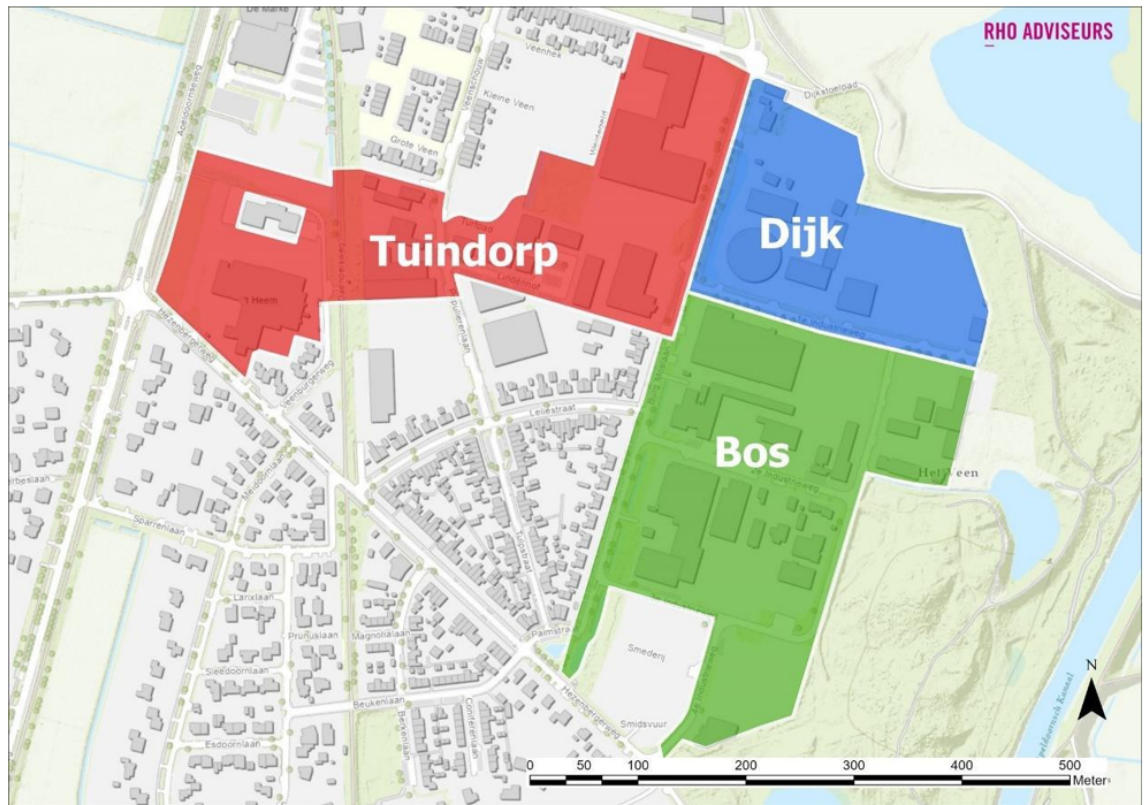
- de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de oriëntatie van de bebouwing/representatieve gevels op de hoofdstructuur;
- landschappelijke of ruimtelijke overgangszones;
- de doorzichten;
- de gewenste sluitingsstructuur;
- de minimale maatvoering en gewenste profiel van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- de beoordeling door de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK)

Het ontwerp van een initiatief moet aansluiten op alle stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn opgenomen in de bijlage bij deze beleidsregel.

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

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

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



STAP 2: DE VEENCIRCULATOR

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

De zes thema's van de Veencirculator zijn:

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

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



ENERGIEPOSITIVITEIT

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

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

De score volgens de Veencirculator verloopt als volgt:

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

KLIMAATADAPTIVITEIT

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

Als eisen voor nieuwe initiatieven gelden de volgende voorwaarden:

- Realiseren van voldoende waterberging en infiltratiemogelijkheden om 100% van de neerslag (bij buien met een dagsom van maximaal 30 mm) op eigen terrein op te vangen.
- Groene daken tellen mee als onverhard oppervlakte.
- Voldoende oppervlaktewater te creëren voor de waterfluctuaties vanuit de IJssel en Veluwe.
- Het bestaande waternetwerk uitbreiden en versterken met natuurlijke oevers
- Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool.
- Combineren van functies in de openbare ruimte met het vasthouden en bergen van water bijvoorbeeld met (speel)vijvers.
- Voldoende regenwater vasthouden in 't Veen ten behoeve van droge periodes.
- Op bouwniveau (individueel of per cluster) wordt de 'Trias Aquatica' toegepast. Dit wordt bereikt door:
 1. het watergebruik te beperken (waterbesparend sanitair en beperken van de lengte van warmwaterleidingen);

2. duurzaam watergebruik te maximaliseren (regenwater gebruiken voor (vaat)wasmachines beperkt het gebruik van schoon leidingwater);
3. afvalwater besparen door het grijze afvalwater her te gebruiken als spoelwater.

De puntenscore voor dit thema verloopt als volgt:

- Initiatieven waarbij voldoende waterberging wordt voorzien en hemelwater wordt afgekoppeld, maar voor het overige geen maatregelen voor klimaatadaptatie kennen scoren slechts één scoretrede. Wij dagen u uit om uw initiatief nog klimaatadaptiever te maken!
- De minimale themascore van twee scoretraden wordt bereikt als naast waterberging en afkoppelen van hemelwaterafvoer, functies en opgaand groen in de openbare ruimte worden gecombineerd met het vasthouden en bergen van water in bijvoorbeeld (speel)wadi's.
- Drie scoretraden worden bereikt als naast de voldoende waterberging, aanvullende waterberging wordt voorzien om regenwater vast te houden voor droge perioden en het bestaande waternetwerk wordt uitgebreid en versterkt met natuurlijke oevers. Ook worden voldoende bomen toegevoegd om hittestress tegen te gaan.
- Vier scoretraden worden bereikt als naast de bovenstaande maatregelen, binnen het initiatief de Trias Aquatica wordt toegepast.
- Ten slotte worden vijf scoretraden bereikt als naast de bovenstaande maatregelen, groene daken bijdragen aan het onverharde oppervlak.

NATUURINCLUSIVITEIT

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

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

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

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

- maximale verharding in privétuinen: 1/3 deel;
- openbaar groen bevat voornamelijk inheemse soorten;
- openbaar (toegankelijke) wegen, straten en (achter)paden worden verlicht, strooilicht wordt beperkt en recreatieve paden worden voorzien van dimbare verlichting.

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



Figuur Nulmeting ecologische structuur

MAATREGELEN	PUNTEN
• Inbouw winterverblijfplaatsen geschikt voor mas-sawinterverblijven. De invliegopening mag niet verlicht worden.	5
• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in 't Veen (bijvoor-beeld oeverwaluwwand, natuurvriendelijke oever, etc.)	5
• Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf 3 meter hoogte invliegopening. De invliegopening mag niet verlicht worden.	4 (5 bij 3+ locaties/typen inbouwkast)
• Groene gevel van streekeigen soorten.	4
• Minimaal 3 mussennestkasten per woning, hoger dan drie meter geplaatst.	3 (5 bij inbouwkasten)
• Minimaal 3 gierzwaluwkasten per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan 4 meter geplaatst én met een vrije aanvlieg-route. Voor woonblokken 6 per kopse kant.	3 (5 bij inbouwkasten)
• Nestplaatsen voor huiszwaluwen of spreeuwen.	3 (4 bij inbouwkasten)
• Donkere vliegroutes verbinden het deelgebied met de omgeving.	+ 2 op overige vleermuis-maatregelen
• Groen dak toepassen met streekeigen soorten.	3
• Bruin dak met zand en stenen.	2
• Insectenvoorzieningen (0,50 x 0,50 m totaal oppervlakte per woning) inbouwen aan de gevel.	2
• Nestgelegenheden op het dak (bijvoorbeeld huismuskasten).	+2
• Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte. De invliegopening mag niet verlicht worden.	1

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

Als het initiatief 1 tot 4 punten heeft behaald, scoort het nul scoretraden op dit thema. Bij 5 of 6 punten scoort het slechts één scoretrede op het thema natuurinclusiviteit. We dagen u uit om nog eens kritisch naar uw initiatief te kijken en een aantal aanvullende maatregelen daarin op te nemen. Scoort het initiatief 7 tot 12 punten, dan scoort het initiatief twee scoretraden op dit thema. Als het initiatief 13 tot 16 punten scoort dan resulteert dit in drie scoretraden. Bij 17 tot 20 punten scoort het initiatief vier scoretraden. En bij meer dan 20 punten worden vijf scoretraden gescoord.

GEZONDE EN VITALE STAD

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

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

Als het totaal van de maatregelen die u in uw initiatief heeft opgenomen 1 of 2 punten is, scoort het nul scoretraden. Bij 3 punten scoort het slechts één scoretrede. Wij dagen u dan uit om nog een aantal aanvullende maatregelen in uw initiatief uit te werken.

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

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

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

MAATREGEL GEZONDE EN VITALE STAD	PUNTEN
Buitenruimten individueel en publiek < 20% verhard	1
Toegevoegde bomen staan op de groenebomenlijst van Natuur & Milieu en de helft heeft een minimale omtrekmaat van 10-12 cm	2
Beheer buitenruimte volgens CROW Beheerssystematiek voor de openbare ruimte geborgd	1
Het initiatief biedt openbare toegang tot sport, spel of recreatie	2
Het initiatief omvat waterbergend vermogen	1
Bij de bouw van het initiatief worden geen bomen gerooid	1
Hittestress wordt tegengegaan door bomen met een kruin hoger dan het hoogste gebouw binnen het initiatief	1
De hoogste geluidbelasting door gemotoriseerd wegverkeer op het initiatief bedraagt 48 dB als L _{cum} .	1
Water binnen het initiatief wordt met natuurlijke oevers aangelegd	1

DUURZAME MOBILITEIT

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

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

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

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

Het initiatief scoort slechts één punt en zal stranden als:

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

Het initiatief scoort twee scoretrreden als daarmee wordt geborgd dat:

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

Het initiatief scoort vier scoretrreden als daarmee wordt geborgd dat:

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

- Vanaf oplevering een passend alternatief mobiliteitsconcept beschikbaar is waarmee een reductie van het individuele autobezit en bijbehorend ruimtegebruik wordt bereikt.
- Voor het initiatief is een visie op mobiliteit ontwikkeld vanuit het STOMP-principe¹ waarbij specifiek is nagedacht over ruimte voor 'actieve' mobiliteit.

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

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

GEMENGD WOONPROGRAMMA

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

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

Aan het onderdeel Gemengd woonprogramma hoeft niet te worden getoetst als voor het initiatief een anterieure overeenkomst met de gemeente Hattem is gesloten.

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

Categorie	Huurprijs	VON	Band-breedte
Sociale huur/ goedkope koop	tot liberalisatiegrens	€ 250.000	15-20%
Betaalbaar	tot middenhuurgrens	€ 250.000 tot € 320.000	20-25%
Middelduur	-	€ 320.000 tot € 405.000	15-25%
Duur	-	€ 405.000 >	35-45%

Aandeel Koop in 't Veen: 84%

Aandeel Huur in 't Veen: minimaal 16%

De (jaarlijkse) aanpassing van de VON- en huurprijsgrenzen zoals in voorgaande tabel genoemd, vindt plaats via de beleidsregel 'Prijsgrenzen koop- en huurwoningen gemeente Hattem'. De bandbreedtes wijzigen niet, tenzij het college van B&W daartoe besluit via aanpassing van onderhavige beleidsregel.

TOTAALBEOORDELING INITIATIEVEN STAP 2

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

Als een initiatief zowel door de poorten van stap 1 als van stap 2 van deze beleidsregel is, wordt het initiatief als laatste in stap 3 aan de Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteit getoetst. Deze poort wordt hierna beschreven.

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

STAP 3: STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN EN BEELDKWALITEIT (WELSTANDSKADER) HATTEM 'T VEEN

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN & BEELDKWALITEIT

OKTOBER 2025

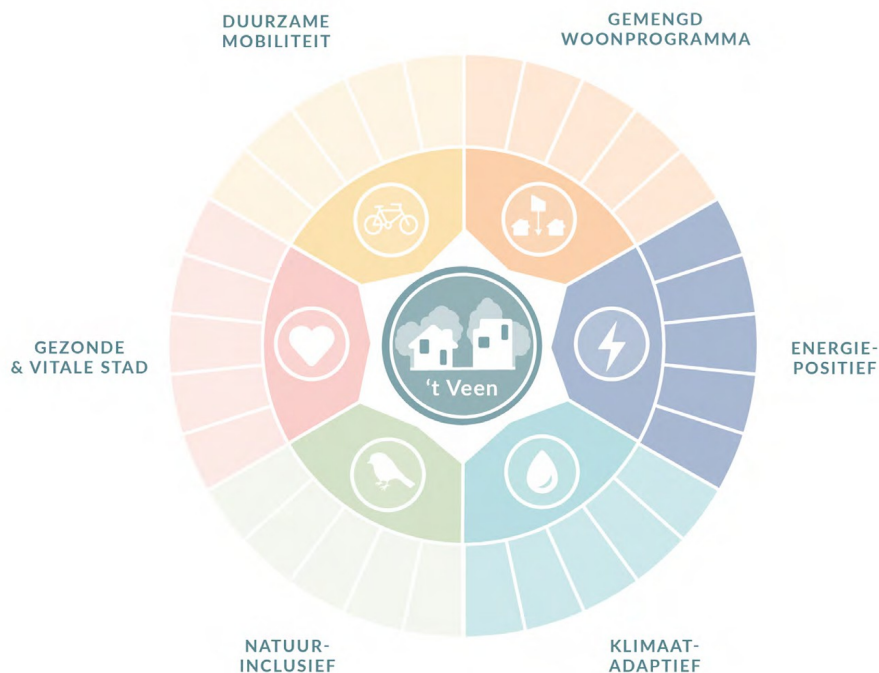
1 Inleiding

't Veen transformeert van een bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. De ontwikkeling is flexibel en organisch. Dit document is een uitwerking van het Ontwikkelkader vastgesteld door de gemeenteraad Hattem in 2019. De stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen in deze rapportage worden gebruikt voor de toetsing van plannen en maakt onderdeel van het Afwegingskader voor 't Veen. De randvoorwaarden geven initiatieven de ruimte om vernieuwende plannen te maken die passen bij het toekomstige karakter van 't Veen.

PROCES PLANBEOORDELING

Van initiatiefnemers in 't Veen wordt verwacht dat ze hun plan in meerdere planfasen laten beoordelen. Dit plan bestaat uit een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan met een beplantingsplan en beeldkwaliteitplan in de verschillende planfasen (SO, VO en DO). Het **Kwaliteitsteam** zal deze plannen toetsen en de ruimtelijke samenhang en integraliteit monitoren.

Als het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het vormt geen belemmering voor de gebruiksruidten van bestaande activiteiten dan kan het naar een volgende stap, de zogenoemde 'Veencirculator', uit het Afwegingskader. In deze stap wordt het plan getoetst op duurzaamheids ambities door de **Omgevingstafel**. Voldoet een plan ook aan deze ambities, dan kan het worden vergund en worden gerealiseerd. Het blijft mogelijk voor het college om de ambities uit het Afwegingskader aan te passen, bijvoorbeeld naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.



Schema van de 'Veencirculator' het toetsinstrument voor de duurzame ambities van een initiatief

CONTEXT

Ontwikkelperspectief (2013)

Dit document beschrijft de transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woongebied en biedt enkele uitgangspunten en kaders op hoofdlijnen.

**Ontwikkeldkader (2019)**

Benoemt de waarden, het ruimtelijk raamwerk en deelgebieden binnen de ontwikkeling van 't Veen. Het doel is een samenhangend stedelijk woon- en leefgebied te creëren en het omliggende landschap beleefbaar te maken.

De waarden zijn de unieke landschappelijke kwaliteiten; onderscheidende woonmilieus; duurzame ruimtelijke dragers; samenhangend intern netwerk en verbindend verkabelingstracé. Het omliggende landschap en de cultuurhistorie vormt de inspiratie voor 3 onderscheidende woon-werkmilieus: het Bosmilieu, het Tuindorpmilieu en het Dijkmilieu.

**Ontwerp Chw bestemmingsplan (2023)**

Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte stuurt vanuit kwaliteiten en biedt veel mogelijkheden tot organische ontwikkeling van 't Veen. Er is geen eindbeeld opgenomen met gedetailleerde bestemmingen, de gewenste kwaliteit wordt per deelgebied beschreven en getoetst door een Omgevingsteam. Het bestemmingsplan loopt hiermee vooruit op de Omgevingswet.

bestemmingsplan

Chw bestemmingsplan 't Veen

Hattem

RHO ADVISEURS



Kwaliteiten van het landschap in 't Veen



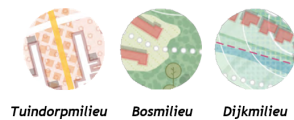
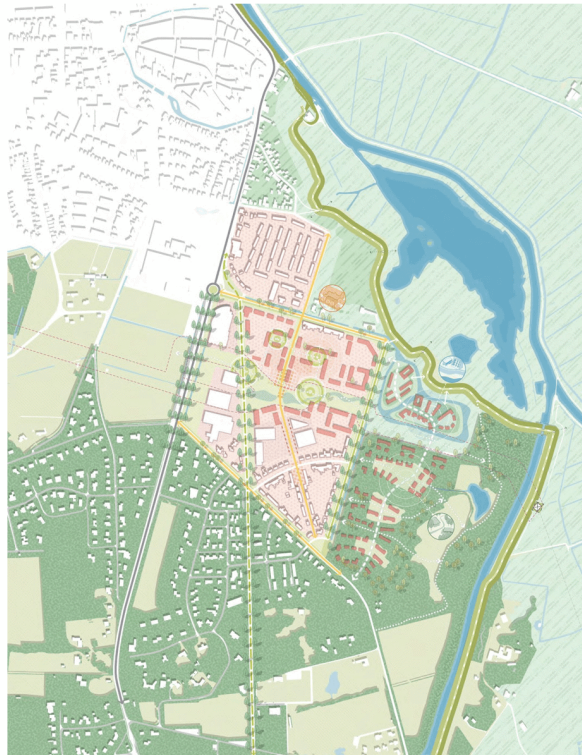
't Veen in ontwikkeling

2 Randvoorwaarden Stedenbouw

De ontwikkeling van 't Veen kent geen vast eindbeeld. De randvoorwaarden voor stedenbouw zijn gericht op het creëren van een samenhangend gebied dat naadloos aansluit op de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Hoewel voor de ontwikkelvelden een duidelijke sfeer en ambitie worden nagestreefd, ontstaat de uitwerking door de samenwerking tussen de initiatiefnemers en de gemeente. De randvoorwaarden zijn op hoofdlijnen verbeeld in verschillende kaarten en worden aan het einde van het hoofdstuk samengevat.

ONTWIKKELKADER WOON- EN LEEFMILIEUS

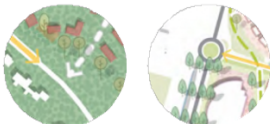
**ONTWIKKELKADER VISIEKAART**



Tuindorpmilieu Bosmilieu Dijkmilieu



Tuindorpmilieu Bosmilieu Dijkmilieu



1. Openbare Ruimte

Versterken dragers

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

Aansluit op de woonmilieus

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

2. Werken en wonen

Wonen in 't Veen

Veelzijdige woonmilieus in Hattem met een diversiteit aan woonvormen

Werken en ontspannen in 't Veen

Kleinschalige, schone bedrijven en start-ups

3. Architectuur

Aansluiten op milieus

De woonmilieus geven aanleidingen voor de architectuur

4. Mobiliteit

Veilig en gebruikersvriendelijk ontsluitingssysteem

Deeleconomie; innovatief; prioriteit voor langzaam verkeer

5. Duurzaamheid

Veilig en gezond woon- en werkgebied

Circulaire bouw; gezonde stad; duurzame energievoorziening; klimaat-adaptief en natuurinclusief

PRINCIPE RUIMTELIJK RAAMWERK



Huidige situatie

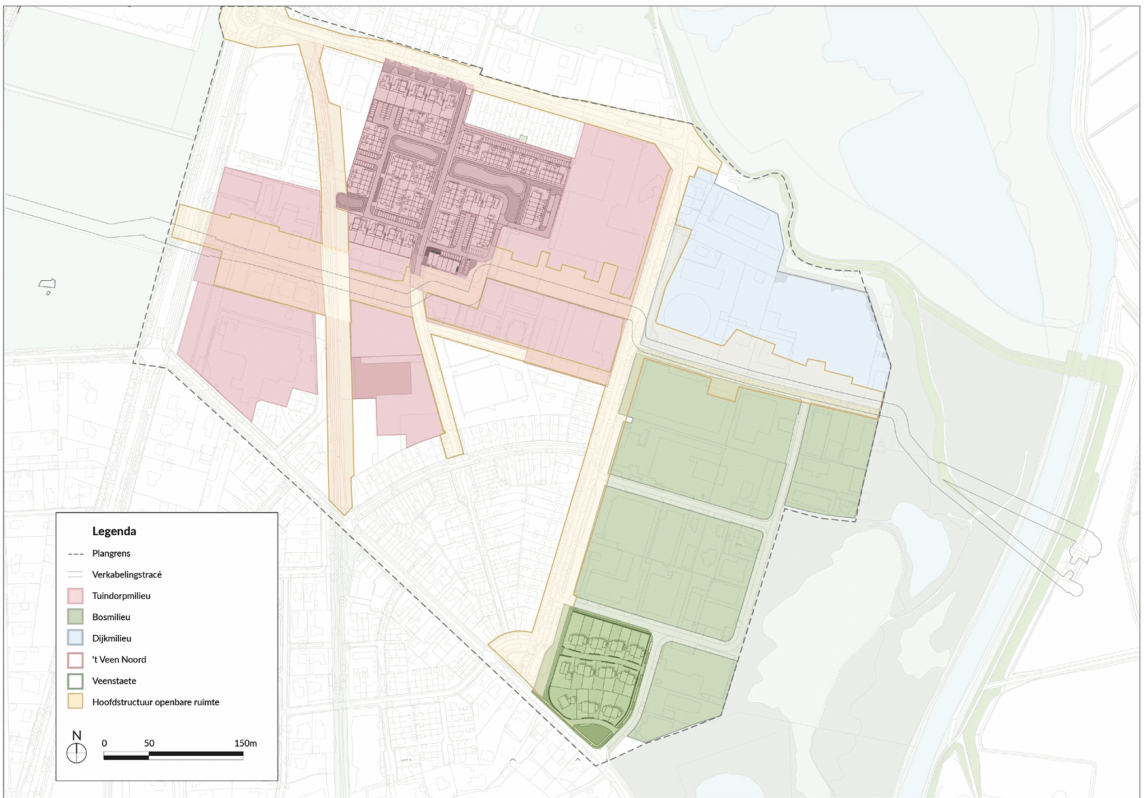


Wensbeeld raamwerk: een fijnmazige structuur passend bij een gemengd woon-werk gebied

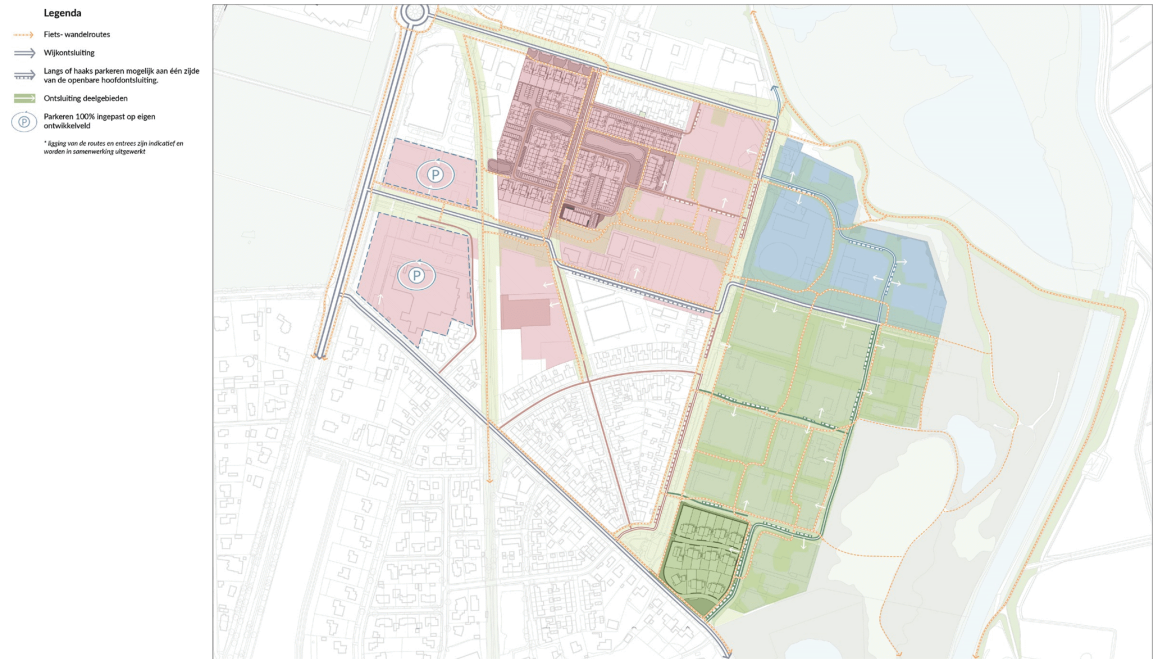
ESSENTIEKAART



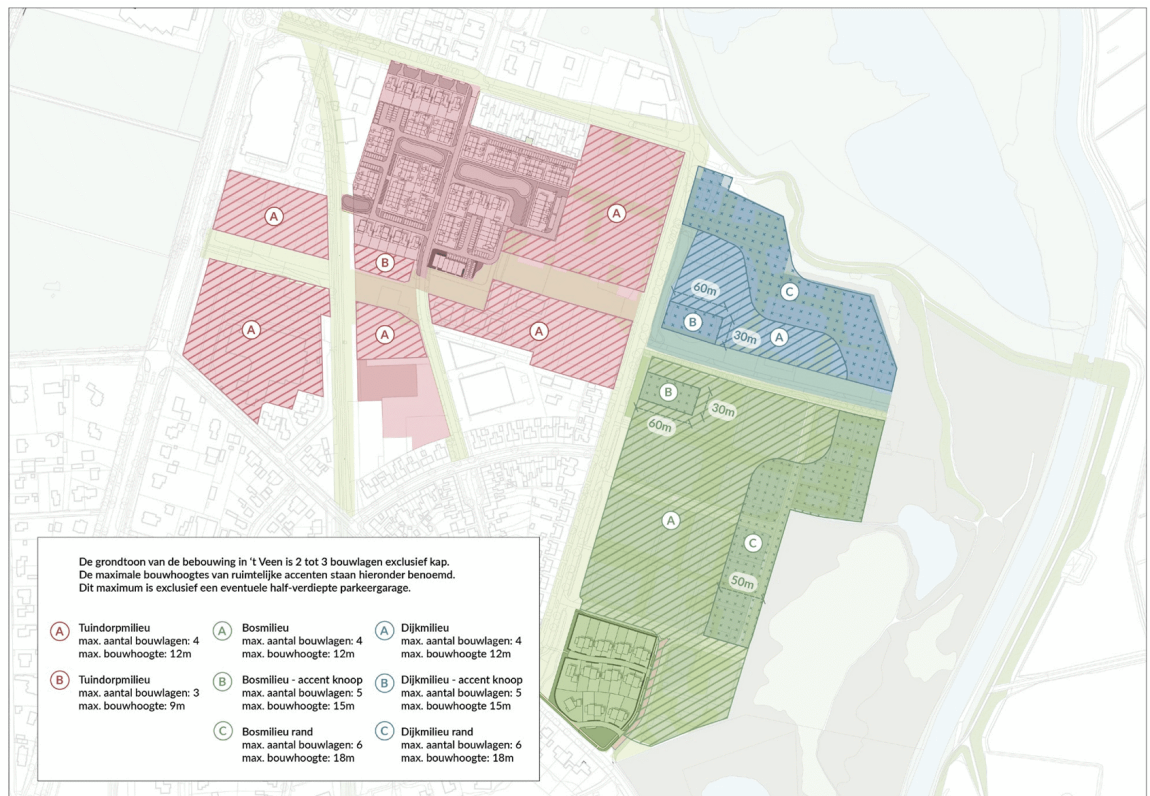
WOON- EN LEEFMILIEUS



VERKEER & ONTSLUITING



RUIMTELIJKE ACCENTEN MAXIMALE BOUWHOOGTES



RUIMTELIJKE ACCENTEN PRINCIPES

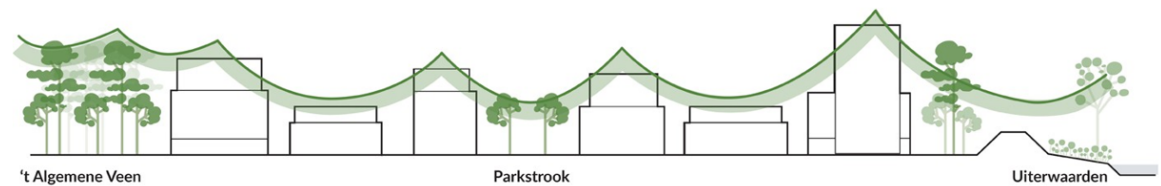
Aansluiten op het landschap

De maximale bouwhoogte van 't Veen is gerelateerd aan de nabijgelegen boomtoppen van 't Algemene Veen. De bomen groeien tot ongeveer maximaal 18 meter hoog, met enkele uitschieters tot 26 meter hoog. De maximale bouwhoogte ligt bij 18 meter, ofwel 6 bouwlagen.



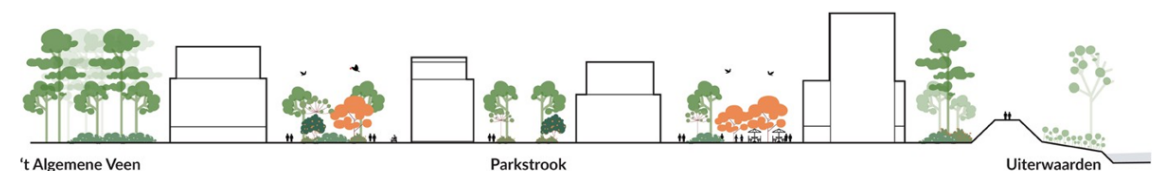
Dakenlandschap

Ruimtelijke accenten geven een afwisselende opbouw en silhouet aan 't Veen.



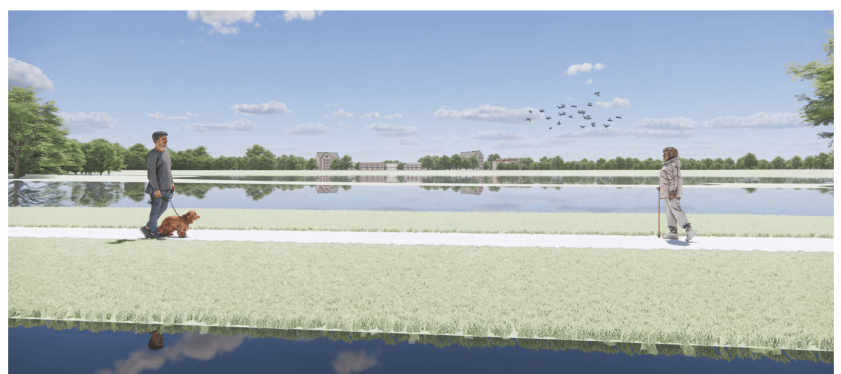
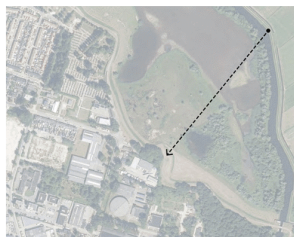
Groene verblijfsplekken

Door compact te bouwen worden de aangrenzende landschappen verweven met de woonomgeving en is er veel ruimte voor groene verblijfsplekken.



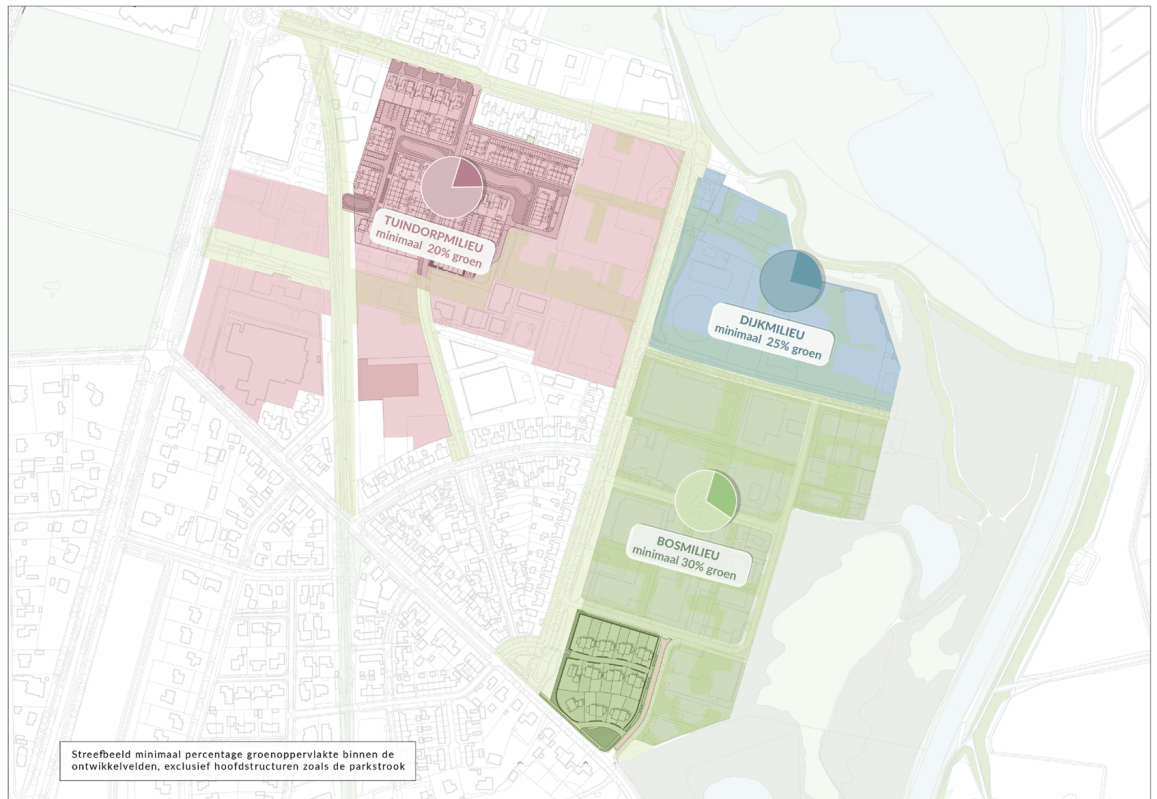
RUIMTELIJKE ACCENTEN

In 't Veen kunnen op enkele plekken ruimtelijke accenten worden ingepast. Deze volumes markeren de hoofdstructuur of de overgang naar het landschap. Op basis van de eerdergenoemde principes is verkend wat de impact is van de maximale bouwhoogtes op de omgeving. De impressie toont een maximale invulling van 't Veen met een ruimtelijke accent van 6 bouwlagen aan de dijk. De andere gebouwen in deze verkenning zijn 2 tot 5 bouwlagen hoog.



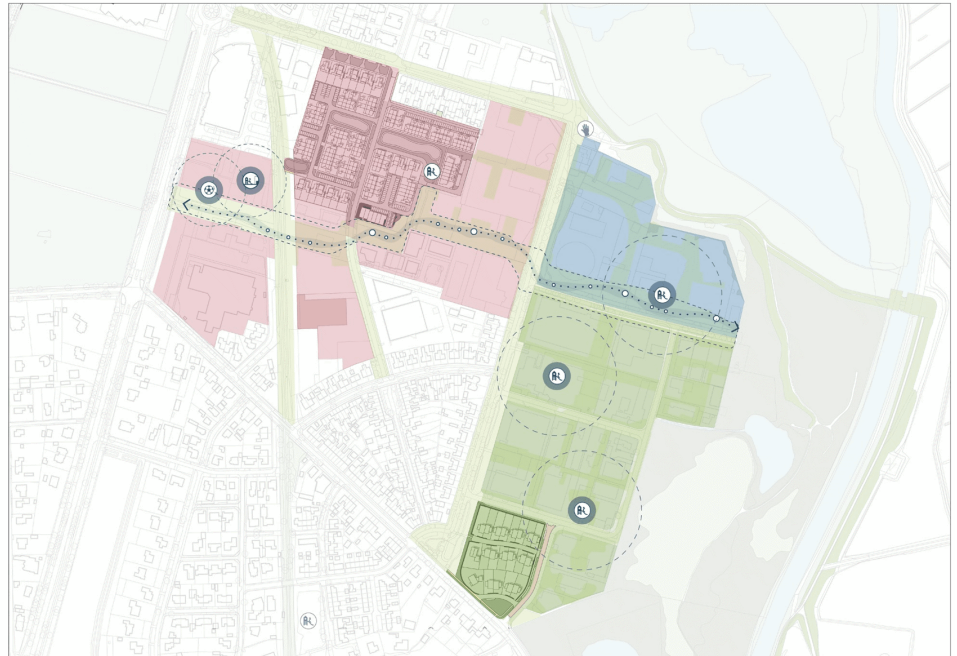
Verkenning aanzicht maximale hoogte programma vanaf de Wiessenbergse Kolk

GROEN STREEFBEELD



SPORT & SPELEN

- Legenda**
-  Zoekgebied speelplek (ca. 500 m²)
 -  Zoekgebied schoolplein
 -  Zoekgebied sportplek
 -  Zoekgebied natuurlijke speelroute in de parkstrook
 -  Bestaande speelplek
 -  Bestaande jongerenplek



PROEFVERKAVELING

De proefverkaveling (2021) geeft een sfeerbeeld van de verschillende woonmilieus en biedt ook inzicht in het mogelijke programma. 't Veen Noord en Veenstaete waren in 2021 nog in een ontwerpstadium en zijn reeds gerealiseerd. De uitwerking van de plannen is dan ook anders in deze prent. De verkaveling is bedoeld als verkenning en inspiratie. Ook al zal het stedenbouwkundig eindbeeld er anders uitzien,

het groene raamwerk en de ruimtelijke opzet geeft wel sturing aan de gewenste ontwikkeling van 't Veen.



SAMENVATTING RANDVOORWAARDEN STEDENBOUW

Openbare ruimte

- De openbare ruimte in het plan sluit aan op de stedenbouwkundige essentiekaart, de principeprofielen en het schetsontwerp openbare ruimte van de hoofdstructuur. Dit betekent onder andere dat de inpassing van het groen en de ontsluitingstructuur worden overgenomen.
- De openbare ruimte sluit aan op het desbetreffende woonmilieu:
 - Tuindorpmilieu: hiërarchisch ruimtelijk beeld met straten en stoepen, plantsoenen en pleintjes.
 - Bosmilieu: afwisselende landschappelijke setting met besloten en open ruimtes verbonden door een informele routing.
 - Dijkmilieu: samenhangende landschappelijke setting aan de dijk met intieme plekken en strategische zichtlijnen van en naar het open landschap.

Bebouwing

- De positie en oriëntatie van de bebouwing sluit aan op de stedenbouwkundige essentiekaart.
- De bebouwing blijft binnen het kwalitatieve plafond van de bouwhoogtes.
- Aan de randen van het gebied en aan de ruimtelijke hoofdstructuur is er extra aandacht voor ruimtelijke (hoek)accenten door middel van entrees, afwijkende bouwhoogtes, massa, woontypen en/of materialisering.
- De planstructuur sluit aan in routing en beeld op reeds ontwikkelde plannen. Plannen worden in samenhang ontworpen.
- Het plan benut de bestaande structuren waardoor flexibiliteit ontstaat in de fasering.
- De woningmilieus geven aanleidingen voor de ruimtelijke opzet en architectuurstijl.

- Tuindorpmilieu: de architectuur van de woningen sluit aan op de stedenbouwkundige hiërarchie en is in samenhang ontworpen.
- Bosmilieu: de architectuur van de woningen versterkt de integratie met de groene omgeving en is gevarieerd.
- Dijkmilieu: de architectuur van de woningen ondersteunt het beeld en beleving van het dijklandschap.

Verkeer, parkeren & ontsluiting

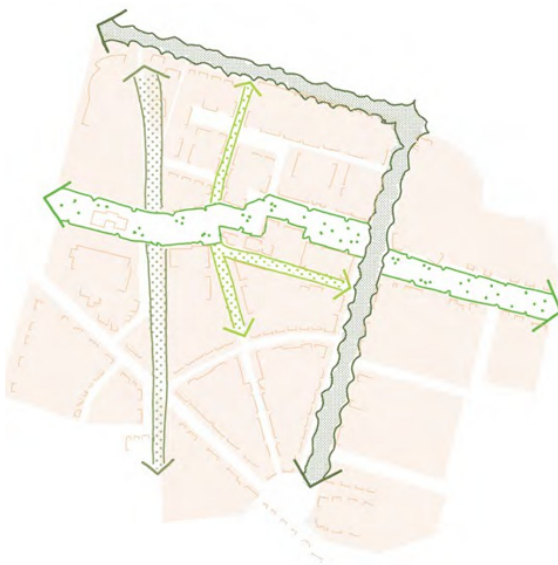
- De ontsluitingsstructuur sluit aan op het gewenste eindbeeld. De realisatie van woningbouw mag niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen, met name de Hoopjesweg en Burge-meester Moslaan.
- Het plan bevat een veilig en comfortabel langzaam verkeersnetwerk. Het Roseboomspoor en de verkabelingszone zijn onderdeel van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute en worden duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- Tenminste één route vanuit het Bosmilieu en het Dijkmilieu tot de IJsseldijk heeft de betekenis van een doorgaande recreatieve fiets- en wandelroute. Overige recreatieve routes worden hierop aangesloten en duurzaam ingericht met een aantrekkelijke uitstraling.
- De parkeeroplossing en -routing is ingepast in de nieuwe woon- en leefomgeving. De toegang tot parkeervoorzieningen leidt niet tot overlast op de openbare weg. Het parkeren wordt voor een deel op eigen terrein opgelost achter de rooilijn of met zorgvuldig vormgegeven en beplante parkeervoorzieningen. In de hoofdontsluiting zijn mogelijkheden om haaksparkeren in combinatie met bomen te realiseren.
- Zie voor de parkeernorm het Chw bestemmingsplan 't Veen.

3 Randvoorwaarden Openbare ruimte

De hoofdstructuur van de openbare ruimte in 't Veen geeft richting aan de mogelijkheden van de plannen. Deze hoofdstructuur is uitgewerkt als schetsontwerp en de principes en profielen zijn relevant om in de plannen mee te nemen. Initiatiefnemers dienen niet alleen een visie te hebben op het programma, maar ook op de inrichting van de openbare ruimte binnen het ontwikkelveld. Dit wordt verwacht in de vorm van een inrichtingsplan met specifieke aandacht voor bomen en beplanting. De voorkeurssoorten van bomen en beplanting worden in dit hoofdstuk globaal benoemd.

De technische uitgangspunten en eisen voor de verharding worden beschreven in het Handboek Openbare Ruimte Gemeente Hattem. De ambitie is om hoogwaardige materialen toe te passen die aansluiten bij de sferen van de verschillende woonmilieus en passend zijn bij de klimaatadaptieve ambities.

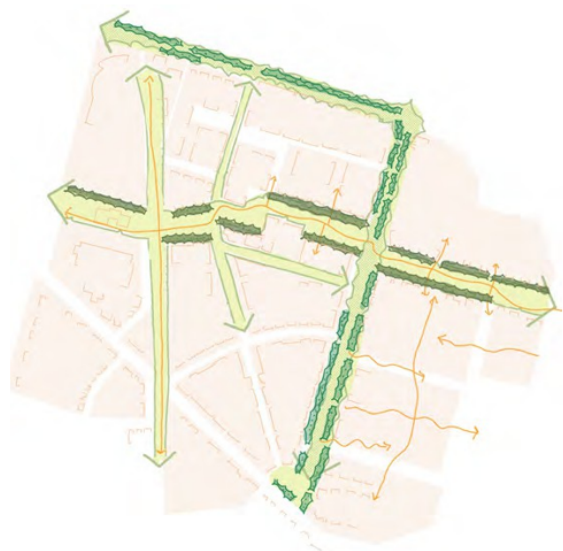
HOOFDSTRUCTUUR CONCEPT



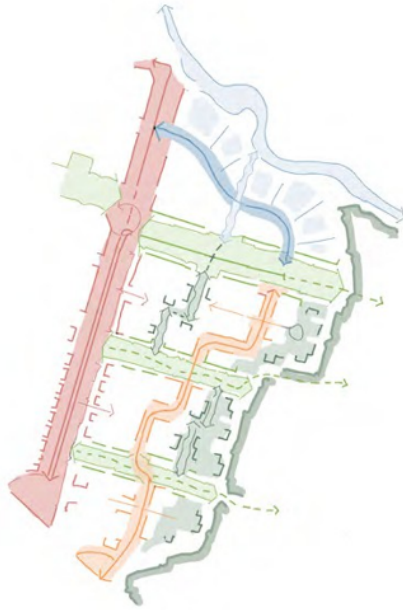
Creëren van een gezonde en vitale leefomgeving in het groen. Het stimuleren van bewegen en ontmoeten.



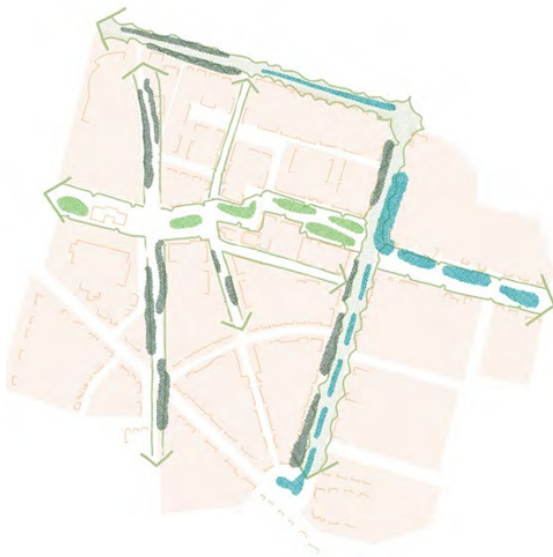
Aansluiten op de diverse milieus



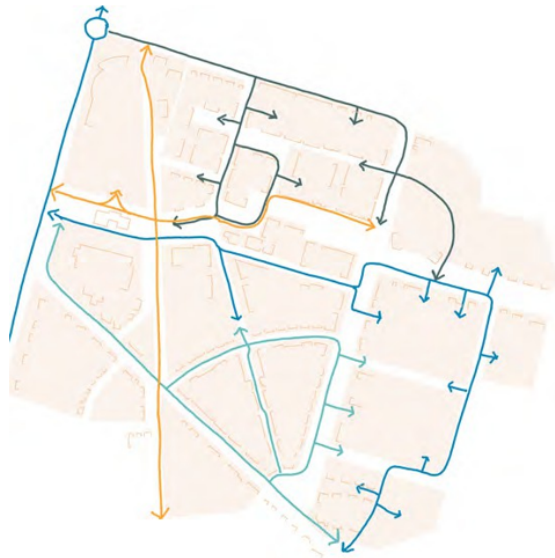
Aanvullen kader van bomen aansluitend op bestaande laanstructuren en het benadrukken van groene langzaamverkeersroutes



Overgangen naar het landschap:
De Burgemeester Moslaan, een nieuwe laan als ontsluitingslus en de bos- en dijkrand



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



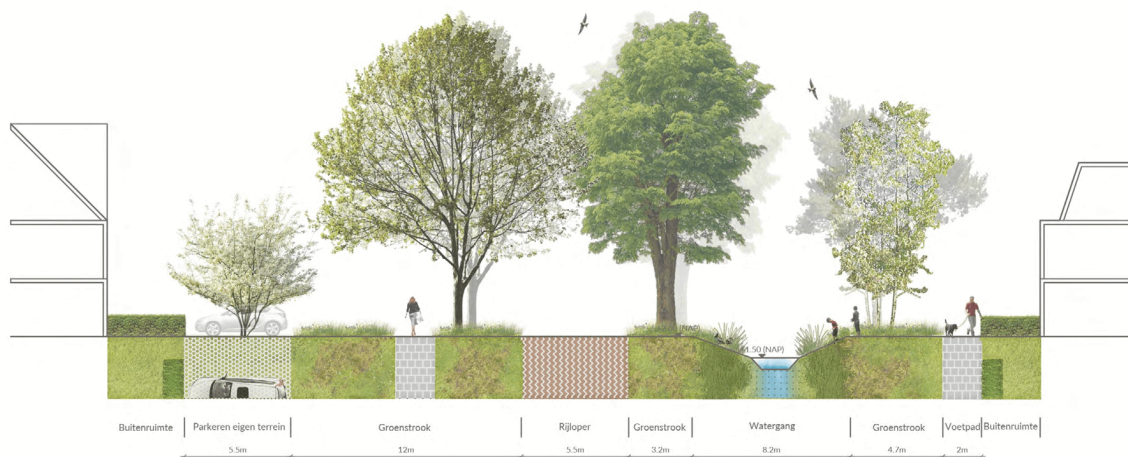
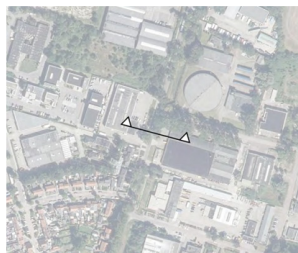
Ontlasten van de bestaande verkeersroutes door het maken van lussen voor het autoverkeer

HOOFDSTRUCTUUR SCHETSONTWERP



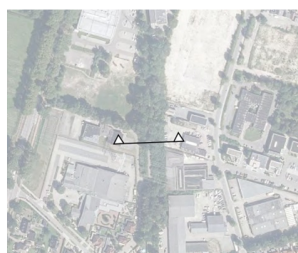
PRINCIPEPROFIELEN BURGEMEESTER MOSLAAN

De Burgemeester Moslaan heeft een laanprofiel met een asymmetrisch beeld door de watergang aan de oostzijde. Verbetering van het profiel ligt in het verbreden van de watergang over de gehele lengte van de laan, ten behoeve van de waterkwaliteit en als bijdrage aan het bergen van water. Op termijn is het wenselijk de ganzenvoet aan het zuidende van de laan te herstellen. Het is belangrijk om in de toekomst een extra ontsluiting te realiseren in het Bosmilieu en Dijkmilieu om de Burgemeester Moslaan te ontlasten.



PRINCIPEPROFIELEN ROZENBOOMSPOOR

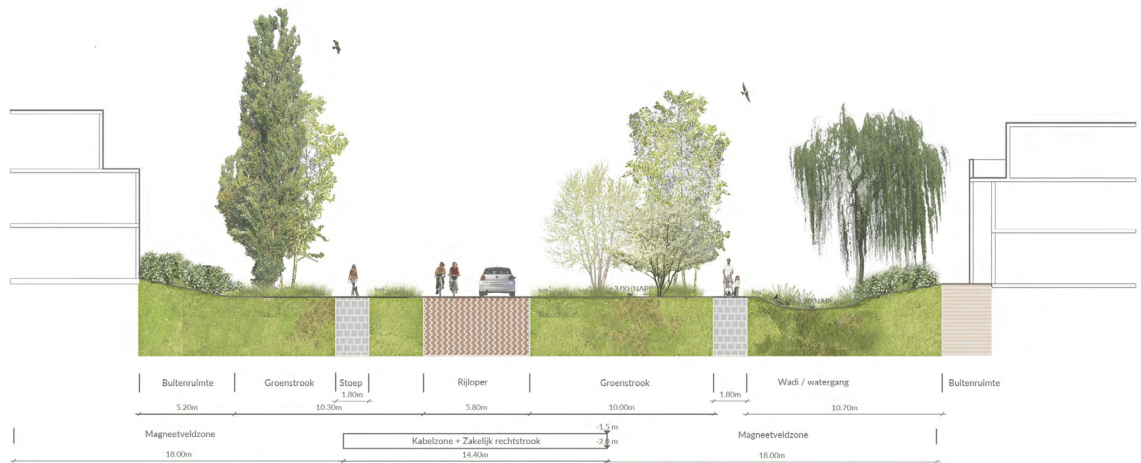
Het profiel van het fietspad op de voormalige spoorlijn (Rozenboomsloop) is momenteel rommelig en is nauwelijks herkenbaar als voormalige spoordijk. Ook is het fietspad niet of slecht bereikbaar vanaf de aanliggende percelen. Deze voorgestelde transformatie geeft deze belangrijke structuur een 'gezicht'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



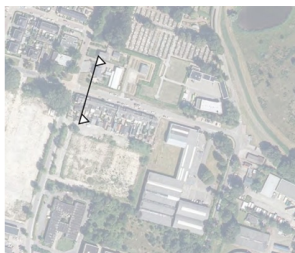
* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPEPROFIELEN PARKSTROOK

An aerial photograph of a school campus. A double-headed arrow is drawn between a large, dark, rectangular building (the gymnasium) and a large, light-colored, circular building (the library). The arrow indicates the distance between these two buildings.



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





* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPEPROFIELEN HEZENBERGERWEG

De Hezenbergerweg is een woonstraat en ontsluit tevens het Apeldoornskanaal. De straat heeft een duidelijk beeld maar (vooral) het lengteprofiel staat onder druk door de parkeerbehoefte van de aanliggende woningen. Een consequentere beplanting over de gehele lengte van de weg geeft een rustiger en intiemere woonsfeer.

Het terugdringen van een bescheiden aantal parkeerplaatsen is dan wel noodzakelijk. Aan de zuidoost-zijde kan het profiel voorzien worden van een greppel.



* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPEPROFIELEN POPULIERENLAAN

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

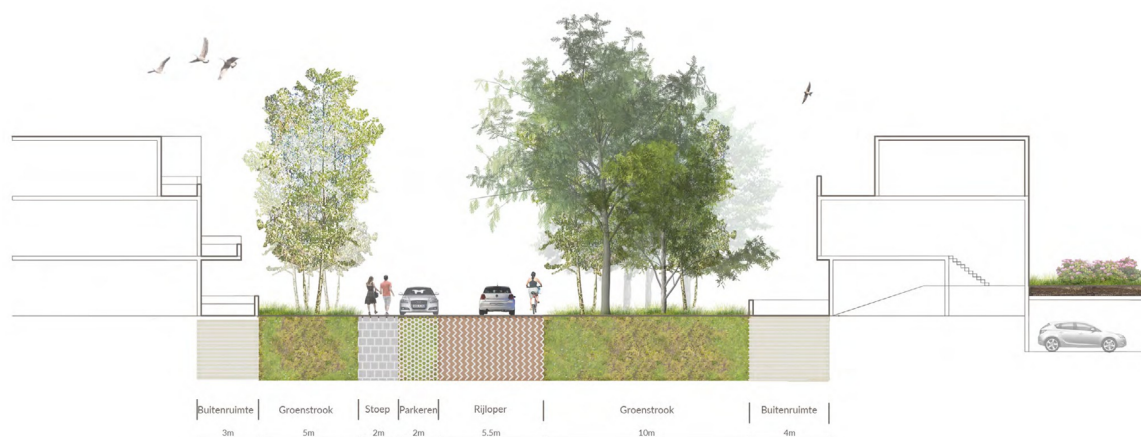
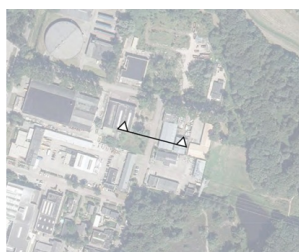


trottoir	berm	rijbaan	trottoir	berm
1,80	4,00	5,90	2,10	1,60

* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPEPROFIELEN 3E INDUSTRIEWEG

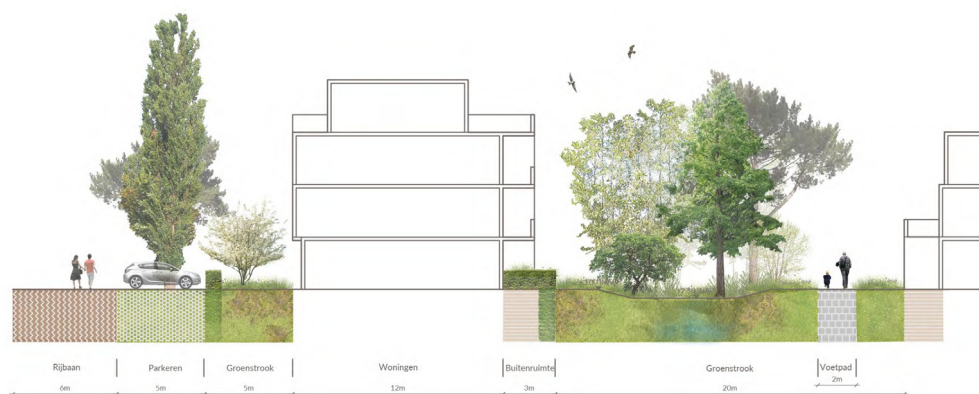
De 3e Industrieweg vormt de ontsluitingsroute van het Bosmilieu. Het profiel krijgt een bosrijk karakter door de groene bermen met informeel geplaatste bomen en planten. Buitenruimtes en entrees van de bebouwing zijn georiënteerd naar de weg. Dit versterkt de relatie tussen de groene omgeving en de binnenruimtes.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



PRINCIPEPROFIELEN INFORMELE ROUTES

Deze informele route ligt in de noord-zuid richting van het Bosmilieu. Deze draagt bij aan de woon- en leefkwaliteit en biedt aanleidingen voor sport en spel. De route is stevig beplant met verschillende

boom- en plantsoorten om het bosrijke karakter te versterken. Hier kan worden gedacht aan soorten zoals de lijsterbes, de wilg, de berk, de veldesdoorn, de meidoorn, de zwarte populier of de hazelaar. Een wadi kan water tijdelijk bergen bij zware regenval en draagt zo bij aan de klimaatadaptieve opgave.



* principeprofiel aanvulling

PRINCIPEPROFIELEN BURGEMEESTER MOSLAAN

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



* principeprofiel uit Ontwikkelperspectief (2013)

PRINCIPES BOMEN EN BEPLANTING

**Dijkmilieu**

Het dijkmilieu wordt verbonden met de sfeer en natuurwaarden van de uiterwaarden van de IJssel. Met soorten die eventueel aan nattere condities voldoen zoals (knot)wilg, zwarte populier en zachte berk.

**Bosmilieu**

Het bosmilieu wordt verbonden met 't Algemene Veen en de Veluwe. Dit is grotendeels een drogere en zandige bodem. Soorten zoals grove den, zomereik, ruwe berk, lijsterbes en het krentenboompje sluiten aan op de bestaande omgeving.

**Tuindorpmilieu**

Het Tuindorpmilieu heeft een opzet met groene hofjes. Bloeiende bomen en meer bijzondere soorten zoals sierkers, valse acacia en de Anna Paulownaboom geven sfeer tussen de inheemse soorten zoals linde en els. Eetbare soorten zoals appel-, kersen- en perenbomen dragen bij aan de beleving van het gebied.

**Parkstrook**

De parkstrook is de centrale as door de wijk, aanliggende gebieden geven hier kleur aan de parkstrook. Inheemse soorten zoals populier, haagbeuk en berk vormen de basis en maken een oost-west verbinding in 't Veen.

**Beleefbaar en aantrekkelijk voor mens en dier**

Het groen in de milieus moet beleefbaar, afwisselend en aantrekkelijk voor mens en dier zijn. Zo wordt er onderscheid gemaakt tussen de milieus en het landschap tastbaar, eetbaar en beleefbaar voor de nieuwe bewoners.

Door middel van een inrichtingsplan en beplantingsplan wordt inzichtelijk gemaakt hoe de ontwikkeling bijdraagt aan het groen in 't Veen. Dit plan wordt getoetst door een landschapswontwerper of landschaps-architect.

Inheemse beplanting

Voor het gehele Veen zetten we in op voornamelijk inheemse beplanting met veel diversiteit. De inheemse beplanting draagt bij aan de natuurlijke uitstraling van het gebied en de gebiedseigen inrichting en is afgestemd op de fauna die daarbij hoort.

In de Parkstrook, de Burgemeester Moslaan en het Rozenboomspoor gaan we voor zoveel mogelijk inheemse soorten. Hier wordt de verhouding 80% inheems en 20% uitheems of cultivar aangehouden. In de woonmilieus kan worden gekozen voor wat meer uitheemse soorten ten behoeve van de sierwaarde, standplaats of beheer van de bomen (bijvoorbeeld wortelopdruk/verharding of luizenplak).

De Parkstrook

Als hoofdstructuur heeft de Parkstrook enkele eigen soorten. Daarnaast verkleurt deze mee naar het aangrenzende woonmilieu ten behoeve van de samenhang. Zoals bijvoorbeeld een sierkers vanuit het Tuindorpmilieu.

Bodem- en grondwaterstand

Bij de soortenkeuze moet nader onderzoek worden gedaan naar de bodem en grondwaterstand. De soorten voor het Dijkmilieu moeten bijvoorbeeld op een nattere bodem kunnen staan, maar de bomen in het Bosmilieu moeten het doen met een droge zandige bodem. Per milieu is er dus maatwerk nodig.

Boomgroottes

In de hoofdstructuur zetten we in op bomen van de 1e of 2e orde. Binnen de milieus zijn bomen van 2e en 3e orde geschikt waar minder ruimte is.

1e orde: tussen de 15- 25 meter en hoger 2e orde: tussen de 10 - 15 meter

3e orde: kleiner dan 10 meter

Plaats eerste orde bomen niet te dichtbij woningen, erfscheidingen en dergelijke, dit voorkomt uiteindelijk overlast. Teken deze altijd in met de eindmaat kroonbreedte van de gekozen boom om dit te checken.

Straten en plekken

Langs de ontsluitingsroute van de verschillende milieus worden zoveel mogelijk 1e orde bomen toegepast. Op plekken waar ruimte is tussen woningen in een grotere groenstrook, pas waar mogelijk een 1e orde boom toe. Deze hebben veel meer natuurwaarden. Op de smallere plekken tussen de woningen of eventueel achterstraten houdt rekening met bomen van een 2e of 3e orde in verband met met beperkte ruimte.

Bloemrijke grasmengsels

In de hoofdstructuren gaan we uit van een ecologisch grasbeheer waar extensief gras staat. In de woonmilieus moet aandacht zijn voor de afwisseling tussen extensief gras, (speel)gazon en heestervakken. Niet alleen voor het beeld, maar ook om de natuur zo veel mogelijk ontwikkelruimte te geven.

Beplanting kabelbed

Beplanting op het kabelbed mag enkel bestaan uit niet-diepwortelende soorten.

Zie daarvoor de actuele lijst met toegestane soorten van TenneT. Bomen en diepwortelende beplanting mogen nabij het kabelbed worden geplant mits er een wortelkerend scherm wordt geplaatst.



Dijkmilieu

Alnus glutinosa - zwarte els
Betula pubescens - zachte berk
Populus tremula - ratelpopulier
Populus nigra - zwarte populier
Populus alba - witte abeel
Salix (diverse soorten mogelijk, ook als knotboom)
Tilia x europaea - hollandse linde
Tilia cordata - hartvormige linde
Ulmus 'Rebona' of 'New Horizon' - iep (resistent)\



Bosmilieu

Acer campestre - veldesdoorn
Amelanchier laevis - Drents krentenboompje
Betula pendula - zwarte berk
Fagus sylvatica - beuk
Pinus sylvestris - grove den
Quercus robur - wintereik
Quercus petraea - zomereik
Sorbus aucuparia - lijsterbes
Tilia x europaea - hollandse linde



Tuindorpmilieu

Alnus glutinosa 'Laciniata' - witte els
Betula pendula - zwarte berk
Magnolia kobus - beverboom
Malus sylvestris - wilde appelboom
Paulownia tomentosa - Anna Paulowna boom
Prunus avium - zoete kers

Prunus serrulata 'Kanzan' - Japanse sierkers
Prunus 'Umineko' - sierkers
Robinia pseudoacacia - valse acacia
Salix alba - wilg
Sorbus intermedia 'Brouwers' - meelbes
Tetradium daniellii - bijenboom
Tilia cordata 'Rancho' - hartbladige linde
Tilia mongolica 'Buda' - mongoolse linde

Parkstrook

Acer campestre - veldesdoorn
Betula pendula - zwarte berk
Betula utilis - witte himalayaberk
Castanea sativa - tamme kastanje
Carpinus betulus - haagbeuk
Juglans regia - notenboom
Pinus sylvestris - grove den
Populus alba - witte abeel
Populus tremula - ratelpopulier
Prunus avium - zoete kers *Salix* (diverse soorten)


Rozenboomspoor

De bestaande groenstructuur wordt gedeeltelijk aangevuld met inheemse soorten bosplantsoen en bomen.

Alnus glutinosa - zwarte els
Carpinus betulus - haagbeuk
Quercus robur - eik
 Bosplantsoen o.a. veldesdoorn, tweestijlige mei-doorn, kardinaalsmuts, gelderse roos, sleedoorn, hondsroos en klimop

Burgemeester Moslaan

De bestaande boomstructuur wordt aangevuld met inheemse boomsoorten zoals winter- of zomereik en beuk.

Carpinus betulus - haagbeuk
Quercus petraea - zomereik

Quercus robur - winteriek

Hoopjesweg

De bestaande boomstructuur wordt aangevuld met soorten die reeds aanwezig zijn aan de Hoopjesweg.

Acer campestre 'Elsrijk' - veldesdoorn

Alnus incana - witte els

Betula pendula - Ruwe berk

Betula nigra - Zwarte berk

Corylus colurna - boomhazelaar

Prunus umineko - sierkers

Prunus yedoensis - japanse sierkers

Hezenbergerweg

Op termijn kan de bestaande boomstructuur worden aangevuld met zuilvormige bomen zoals: haagbeuk, iep of eik.

Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - zuilvormige haagbeuk

Quercus palustris 'Green Pillar' - zuilvormige moeraseik

Ulmus 'Columella' - zuilvormige iep



ERFAFSCEIDINGEN

Voor 't Veen geldt dat alle erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zorgvuldig worden vormgegeven.

Dijkmilieu



Wilgenteen

Tuindorpmilieu



Haagbeuk

Bosmilieu



Gemengde, losgroeïende haag



Meidoorn



Veldesdoorn



Gemengde haag



Schanskorf



Tuinmuur met beplanting



Houtwal

4 Beeldkwaliteitseisen

De beeldkwaliteitseisen voor 't Veen zijn afgeleid uit het Ontwikkelkader (2019) en zijn op enkele punten aangevuld met nieuwe inzichten.

Deze eisen zijn breed geformuleerd, waardoor er ruimte is voor eigen interpretatie en creativiteit. Elk plan dient vergezeld te gaan van een eigen beeldkwaliteitsplan, waarin op een visuele en narratieve wijze wordt getoond hoe het bijdraagt aan de samenhang en atmosfeer van de verschillende woonmilieus in 't Veen. Naast de beeldkwaliteit per woonmilieu worden ook enkele principes voor de ruimtelijke accenten toegelicht. Deze beeldkwaliteitseisen vormen het welstandskader voor het transformatiegebied 't Veen en zijn daarmee het toetsingskader voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

TUINDORPMILIEU



TUINDORPMILIEU

Ruimtelijke opzet

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

Architectuur

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



*Zorgvuldige erfafscheidingen en overgangen
van privé naar openbaar*



Stedenbouwkundig hiërarchie door variatie in hoogte en massa

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke onderlinge samenhang in een reeks van opeenvolgende routes en plekken. De verkabelingszone maakt hier deel van uit. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.
- In dit woonmilieu is het groen ruim aanwezig door middel van oevers, bermen en plantsoenen.
- Voor 't Veen geldt dat alle erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zorgvuldig worden vormgegeven:
 - De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn mee-ontworpen met het architectonisch beeld.
 - De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen. Deze hagen moeten groenblijvend worden ontworpen. Dit wordt geborgd met een kettingbeding in de koopovereenkomst.



Groen plantsoen als centrale ontmoetingsplek



Groene inrichting van de openbare ruimte

BOSMILIEU



BOSMILIEU

Ruimtelijke opzet

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

- Het Bosmilieu sluit vanzelfsprekend aan op de losse ordening van de woningbouw langs de Hezenbergweg. Hiervandaan en vanaf de Burgemeester Moslaan ontvouwt het Bosmilieu zich op organische wijze in de richting van het Algemene Veen.

Architectuur

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



Alzijdige kwaliteit versterkt door hoekaccenten



Variatie aan woontypologieën



Hoogte-accenten aan de randen



Buitenruimtes maken onderdeel uit van de architectuur



BOSMILIEU

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door een reeks van vloeiend verlopende routes en open plekken, aansluitend op de landschappelijke opzet van het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers

en passanten. Het biedt aanleidingen om te sporten, te tuinieren en te spelen en draagt bij aan de positieve gezondheid.

- Voor 't Veen geldt dat alle erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zorgvuldig worden vormgegeven:
 - De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn mee-ontworpen met het architectonisch beeld.
 - De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen. Deze hagen moeten groenblijvend worden ontworpen. Dit wordt geborgd met een kettingbeding in de koopovereenkomst.



Bos loopt vloeiend over in de woonwijk



Verwijzingen naar relictten in openbare ruimte



Groene inrichting van de openbare ruimte

DIJKMILIEU



DIJKMILIEU

Ruimtelijke opzet

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

Architectuur

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



Ruimtes die doorlopen van binnen naar buiten



Samenhangend ensemble



Herkenbaar als buurt door eenduidige architectonische expressie



Alzijdige kwaliteit en informele positionering

DIJKMILIEU

Openbare ruimte

- De openbare ruimte kent een sterke samenhang door vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen. De buurtjes zijn via de landschappelijke randen verbonden met de IJsseldijk, de Burgemeester Moslaan, het Bosmilieu en het Algemene Veen. De openbare ruimte is goed vindbaar, toegankelijk, natuurvriendelijk en uitnodigend voor bewoners, gebruikers en passanten. Het biedt sport- en spelaanleidingen en draagt bij aan de positieve gezondheid.
- Er zijn doorzichten en uitzichten, open plekken en meer besloten plekken en het water(opvang) is direct aanwezig in de woonomgeving.
- Voor 't Veen geldt dat alle erfafscheidingen die grenzen aan het openbaar gebied zorgvuldig worden vormgegeven:
 - De erfafscheidingen maken onderdeel uit van de architectuur en zijn mee-ontworpen met het architectonisch beeld.
 - De groene erfafscheidingen bestaan uit hagen van verschillende hoogtes eventueel gecombineerd met hout en baksteen. Deze hagen moeten groenblijvend worden ontworpen. Dit wordt geborgd met een kettingbeding in de koopovereenkomst..



Vloeiend verlopende routes, open plekken en zichtlijnen



Water direct aanwezig in de woonomgeving



RUIMTELIJKE ACCENTEN

- Als er sprake is van meerdere appartementengebouwen binnen één milieu dan zijn deze als ensemble vormgegeven. Meerdere volumes moeten als geheel bijdragen aan een gelaagde opbouw van het silhouet van Hattem.
- Buitenruimtes worden ingezet als expressief onderdeel van de architectuur en benadrukken relatie tussen landschap en architectuur;
- Groene buitenruimtes en gevels dragen bij aan het landschappelijk beeld en karakter;
- Aantrekkelijke en levendige plinten met hoge mate van transparantie;
- Volumes hebben eenzijdige oriëntatie naar de omgeving;
- Er is sprake van een sterke plasticiteit in de gevel onder andere door diepe negen.
- **Bosmilieu**
Hier is sprake van een gelaagde opbouw van de massa met terrassen om de relatie met maaiveld en de landschappelijke omgeving te versterken.
- **Dijkmilieu**
Verticale volumes creëren openheid, zichtlijnen naar de dijk en veel groen op het maaiveld. Het is mogelijk een gebouw met een getrapte opbouw te realiseren of een rank volume.
- **Tuindorpmilieu**
Volumes volgen de karakteristiek van het Tuindorpmilieu met verfijnde overgangen en entrees gecombineerd met baksteenarchitectuur. Accenten dragen bij aan de ruimtelijke hiërarchie met representatieve wanden en kopgevels naar de openbare ruimte.



Bosmilieu: Gelaagde opbouw van terrassen



landschappelijk beeld door afgeronde hoeken en buitenruimtes



Tuindorpmilieu: benutten van het zicht over de uiterwaarden



buitenruimtes met uitzicht over het omliggende landschap



Tuindorpmilieu: zorgvuldig ontworpen entrees en overgangen

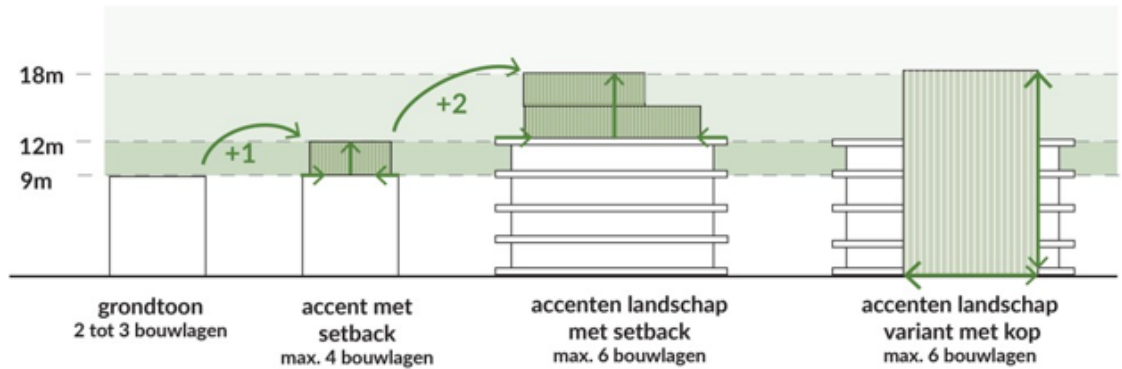


baksteenarchitectuur met zorgvuldige opbouw

RUIMTELIJKE ACCENTEN

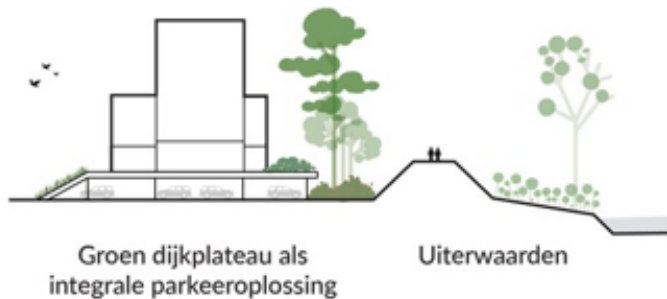
Gelaagde opbouw architectuur

Bij het toevoegen van nieuwe bouwlagen wordt de architectuur verbijzonderd, bijvoorbeeld door een setback, een afwijkende materiaaltoepassing of een ander architectonisch accent. Bij gebouwen aan de rand van 't Veen, grenzend aan het landschap, kan daarnaast een verticaal accent gemaakt worden, een markante kop van het gebouw.



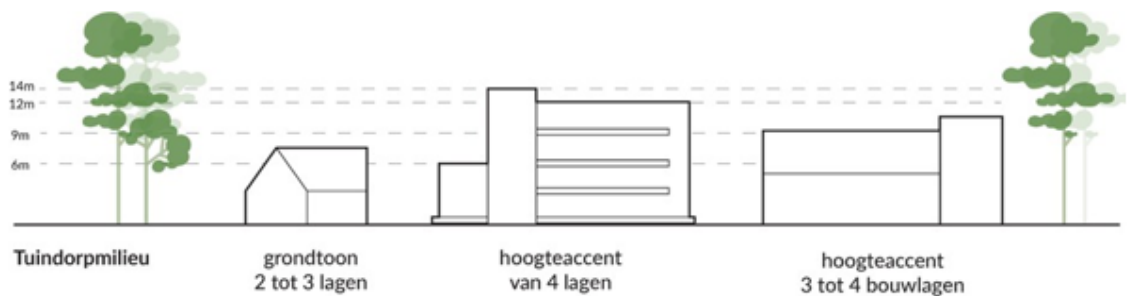
Integratie parkeren in landschap

Een groot deel van de parkeerplekken zijn uit het zicht en geïntegreerd in het landschappelijk beeld. Oplossingen zoals parkeren op het maaiveld met een verhoogd dek zijn mogelijk zolang het beeld groen en landschappelijk blijft.



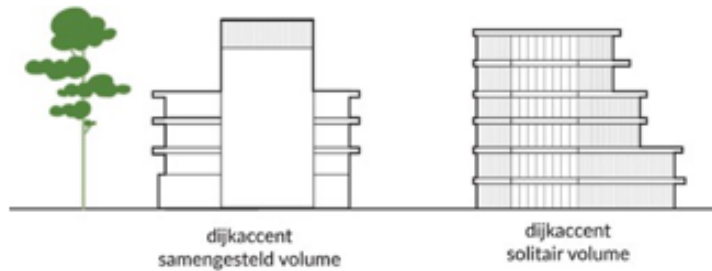
Accenten Tuindorp milieu

In het Tuindorpmilieu zijn de volumes maximaal 4 bouwlagen hoog. Hoogteaccenten zijn in samenhang ontworpen met de laagbouw. Er is altijd sprake van een gelaagde opbouw. Hoeken, koppen en entrees worden met hoogte geaccentueerd.



Dijkaccent

Er zijn twee varianten van het Dijkaccent mogelijk: een samengesteld volume of een solitair volume. De bovenste 2 tot 4 lagen versmallen naar boven zodat het gebouw een rank en rijzig karakter krijgt. De massa van het volume heeft een sculpturale kwaliteit en er is sprake van een getrapte opbouw. Het doel is om een markant silhouet te creëren.



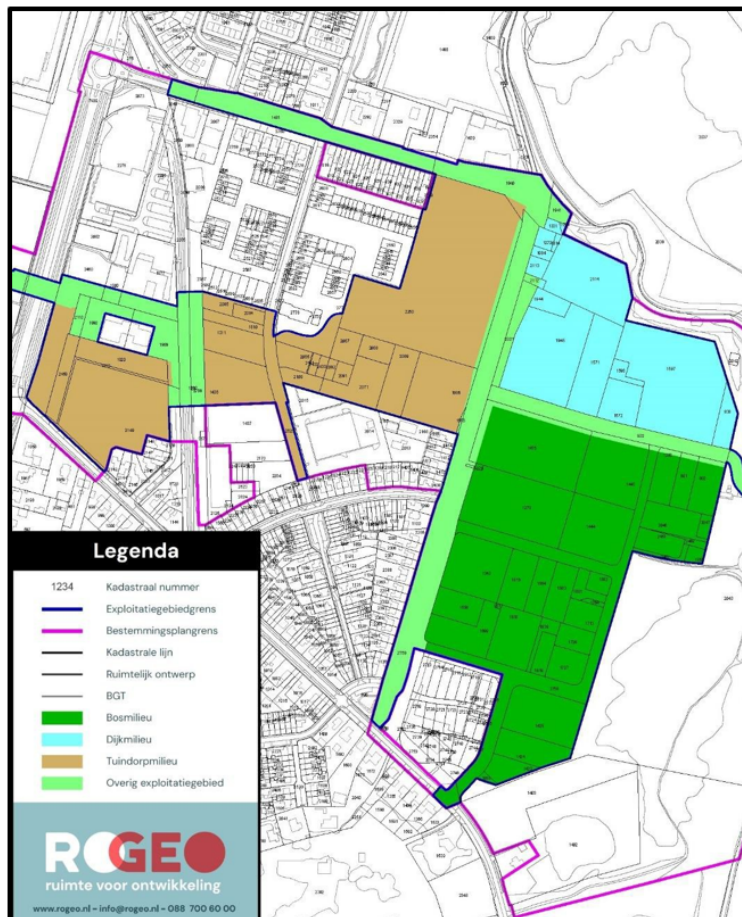
3. UITWERKING REGELS KOSTENVERHAAL

In het Chw bestemmingsplan 't Veen zijn ook regels kostenverhaal opgenomen. Het betreft deels concrete regels, deels regels met open normen.

De invulling van de open normen is opgenomen in deze beleidsregel.

Dichtheid woningen per woonsfeer

- Tuindorpmilieu: minimaal 37 en maximaal 44 per hectare;
- Dijkmilieu: minimaal 42 en maximaal 49 per hectare;
- Bosmilieu: minimaal 32 en maximaal 39 per hectare.



Minimale en maximale huurprijs/VON-prijs per woningtype

Categorie	Huurprijs	VON	Band-breedte
Sociale huur/ goedkope koop	tot liberalisatiegrens	€ 260.000	15-20%
Betaalbaar	tot middenhuurgrens	€ 260.000 tot € 330.000	20-25%

Middelduur	-	€ 330.000 tot € 420.000	15-25%
Duur	-	€ 420.000 >	35-45%

De (jaarlijkse) aanpassing van de VON- en huurprijsgrenzen zoals in voorgaande tabel genoemd, vindt plaats via de beleidsregel 'Prijsgrenzen koop- en huurwoningen gemeente Hattem'. De bandbreedtes wijzigen niet, tenzij het college van B&W daartoe besluit via aanpassing van onderhavige beleidsregel.

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

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

Maximale bijdragen per activiteit

Activiteit	Maximale bijdrage (exclusief BTW)
Realisatie van één sociale huurwoning	€ 22.800,-
Realisatie van één goedkope koopwoning	€ 49.000,-
Realisatie van één m ² bedrijfsterrein	€ 126,-
Realisatie van één m ² kantoor	€ 350,-
Realisatie van één m ² commerciële voorziening	€ 250,-
Realisatie van één m ² maatschappelijke voorziening	€ 160,-

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Activiteit	BAR
Realisatie van één midden huurwoning (grondgebonden)	4,5%
Realisatie van één midden huurwoning (appartement)	4,5%