

Beleidsregel afwegingskader
initiatieven 't Veen
De Veencirculator

Inhoud

1. Inleiding	3
2. De werking van de beleidsregel	4
Stap 1 De gebruiksruimte	5
Stap 2 De Veencirculator	7
Beschrijving van de zeven thema's	9
Klimaatadaptief	9
Natuurinclusief	10
Samenhangende ruimtelijke kwaliteit.....	12
Energiepositief.....	14
Gezonde en vitale stad	15
Gemengd woonprogramma	17
Duurzame mobiliteit.....	18
Beoordeling van initiatieven aan de hand van zeven thema's.....	19
Energiepositiviteit.....	19
Klimaatadaptiviteit	19
Natuurinclusiviteit	20
Gezonde en vitale stad	29
Samenhangende ruimtelijke kwaliteit.....	30
Duurzame mobiliteit.....	32
Gemengd woonprogramma	33
Totaalbeoordeling initiatieven stap 2	34
Stap 3 Het ruimtelijke afwegingskader	35

1. Inleiding

De gemeente Hattem bereidt een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein 't Veen voor. Dit bestemmingsplan moet de transformatie van dit bedrijventerrein naar een veelzijdig gemengd woon/werkgebied mogelijk maken. Het is daarbij niet de bedoeling dat het plangebied in één keer in zijn geheel naar het eindplaatje wordt ontwikkeld. Deze transformatie zal in de loop der tijd, door verschillende initiatieven van derden, plaatsvinden. In de volgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied 't Veen weergegeven.

Figuur 1 Ligging plangebied Chw bestemmingsplan

In de bestaande situatie zijn er op het bedrijventerrein verschillende bedrijven gevestigd. Het Chw bestemmingsplan zal deze bestaande bedrijven mogelijk blijven maken voor zover hiervoor geen concrete plannen zijn voor uitplaatsing. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het ook mogelijk dat deze bedrijven in willekeurige volgorde worden vervangen door woningen. Dit moet dan wel op zo'n manier gebeuren dat de nieuwe woningen geen invloed hebben op de gebruiksruimte van de resterende bedrijven. Bovendien moet ter hoogte van de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan moet dit allemaal regelen. Een traditioneel bestemmingsplan heeft onvoldoende speelruimte om dit goed te kunnen doen. Daarom stelt de gemeente voor de transformatie van 't Veen een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op. Dit maakt de Crisis- en Herstelwet mogelijk, 't Veen is door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen als experiment. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (formeel genoemd: Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan) kan de gemeente - naast de traditionele regels over bouwen en gebruik - regels stellen aan andere aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals duurzaamheid, gezondheid, ruimtelijke kwaliteit en veiligheid.

De planregels van het Chw bestemmingsplan maken de transformatie van bedrijven naar woningen mogelijk. Eigenlijk zeggen deze regels dat elk nieuw initiatief welkom is dat bijdraagt aan het doel dat de gemeente voor 't Veen heeft gesteld. Dit doel is beschreven in onder meer het Ontwikkelkader voor 't Veen, de Omgevingsvisie Hattem en overige beleidsdocumenten. Elk nieuw initiatief binnen 't Veen wordt beoordeeld op haar bijdrage aan dit doel. In het Chw bestemmingsplan is geregeld dat hiervoor een vergunningplicht geldt. De beoordeling of het initiatief aan de doelstelling bijdraagt, maakt deel uit van de vergunningprocedure. In dit document is beschreven hoe wordt beoordeeld of initiatieven voldoende bijdragen aan deze doelen.

2. De werking van de beleidsregel

De gemeente heeft een Ontwikkelkader voor het plangebied laten opstellen. Daarnaast werkt de gemeente aan een omgevingsvisie, waarin wordt beschreven hoe de gemeente voor het hele grondgebied de ontwikkeling in de toekomst voor ogen heeft. Tot slot heeft de gemeente met alle huidige gebruikers van het plangebied nagedacht hoe de ontwikkeling van het gebied vorm moet krijgen. Al deze kennis vormt het kader waaraan getoetst kan worden of nieuwe initiatieven aan de doelstellingen voor de transformatie van het gebied bijdragen. Hoewel dit kader met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, is het belangrijk om snel in te kunnen spelen op de ontwikkeling van het plangebied. Dit vraagt om een grotere flexibiliteit dan regels in het Chw bestemmingsplan bieden. Daarom is het afwegingskader waarop nieuwe initiatieven worden beoordeeld, niet in de regels van het Chw bestemmingsplan zelf opgenomen, maar als een apart document bij het Chw bestemmingsplan: een zogenoemde beleidsregel.

De planregels in het Chw bestemmingsplan laten bestaande activiteiten toe, zoals de bestaande bedrijven, het zwembad met zalencomplex, het bowlingcentrum, de bouwmarkt en woningen. Daarnaast staan de planregels dus nieuwbouw en verandering van de aard van het gebruik (van bedrijven naar wonen) toe, als dit past binnen het afwegingskader van de (voorliggende) beleidsregel. Hiervoor is in de planregels voor nieuwe initiatieven een vergunningplicht opgenomen. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning wordt getoetst aan het afwegingskader dat in deze beleidsregel is beschreven. Dit afwegingskader bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt getoetst of het initiatief voldoet aan de kernwaarden van het Chw bestemmingsplan, of het initiatief inpasbaar is binnen de gebruikruimte van de bestaande activiteiten. Is dat het geval, dan wordt het initiatief getoetst aan het tweede deel van het afwegingskader: de doelen die aan de transformatie van 't Veen zijn gesteld. Dit deel van het afwegingskader bestaat uit zeven thema's die gezamenlijk de kwaliteit van de fysieke leefomgeving binnen 't Veen beschrijven. De individuele kenmerken van het initiatief op deze zeven thema's bepaalt de score die het op grond van dit afwegingskader toebedeeld krijgt. Het totaal aan punten dat een initiatief op alle thema's scoort, bepaalt of een initiatief voldoende bijdraagt aan het behalen van de doelstelling. Als dat het geval is, kan er voor dit initiatief een omgevingsvergunning worden verleend. Scoort een initiatief onvoldoende, dan maakt de beleidsregel duidelijk op welke punten de plannen kunnen worden aangescherpt of verbeterd. Als het initiatief door de poort van het tweede deel van het afwegingskader is gekomen, volgt de laatste stap van de beoordeling; de toets of het bouwplan voldoet aan het ruimtelijke afwegingskader. Dit deel van het afwegingskader bepaalt de uiteindelijke 'look' en 'feel' van 't Veen. Als het initiatief door de drie poorten is gekomen, kan de aangevraagde omgevingsvergunning worden verleend.

Daarmee vormt de beleidsregel een helder afwegingskader voor het beoordelen of een initiatief welkom is in 't Veen. De drie stappen van het afwegingskader worden in het navolgende beschreven.

Stap 1 De gebruiksruimte

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied verschillende bedrijven gevestigd. De gemeente wil 't Veen van deze gebruikssituatie laten transformeren naar een gebied met gedeeld gebruik; een gebied waar wonen en bedrijven hand in hand samengaan in een mooie, groene en gezonde omgeving. Daarbij moet door de transformatie van het gebied, het bestaande gebruik niet onder druk komen te staan. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten hebben een zekere gebruiksruimte nodig. Nieuwe initiatieven binnen het gebied moeten deze gebruiksruimte respecteren. Om dit te borgen bestaat de eerste stap van dit afwegingskader uit de beoordeling van de mate waarin een nieuw initiatief inbreuk pleegt op de gebruiksruimte van bestaande bedrijfsmatige activiteiten binnen het gebied. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een verbeelding van het plangebied, waarin de gebruiksruimten van deze bedrijfsmatige activiteiten zijn ingetekend. Deze verbeelding is als bijlage bij dit afwegingskader gevoegd en ziet er als volgt uit.

Nieuwe initiatieven die buiten de op deze kaart ingetekende contouren worden geprojecteerd, respecteren de gebruiksruimte van de bestaande bedrijfsmatige activiteiten. Deze initiatieven kunnen worden beoordeeld in stap 2 van dit afwegingskader.

Als een initiatief binnen één of meer gebruiksruimte(n) van (een) bestaande bedrijfsmatige activiteit(en) is geprojecteerd, wordt het initiatief geweigerd. De initiatiefnemer moet in dat geval in gesprek gaan met dit bedrijf/deze bedrijven, om afspraken te maken over het berken van deze gebruiksruimte. Als bij de aanvraag om de omgevingsvergunning van het initiatief dat binnen deze gebruiksruimte(n) is geprojecteerd een verklaring van het desbetreffende bedrijf/de desbetreffende bedrijven is gevoegd

waarin is aangegeven dat overeenstemming is bereikt over het verkleinen van de gebruiksruimte, kan het initiatief door naar stap 2 van dit afwegingskader.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer het initiatief zo aanpast, dat het alsnog buiten de gebruiksruimten volgens de kaart wordt geprojecteerd. De initiatiefnemer kan dan wederom een aanvraag om een omgevingsvergunning voor dit aangepaste initiatief indienen.

Stap 2 De Veencirculator

De transformatie die het Chw bestemmingsplan 't Veen mogelijk moet maken, zal op organische wijze plaats gaan vinden. Dit houdt in dat de gemeente bij het vaststellen van het Chw bestemmingsplan geen vastomlijnd ontwerp heeft van de wooneenheden en overige functies die binnen het gebied gerealiseerd zullen worden. Het Chw bestemmingsplan is slechts gebaseerd op een aantal uitgangspunten, waaronder drie verschillende gebiedstypologiën die met de transformatie zullen moeten worden gerealiseerd: het Tuindorpkarakter, het Bosgebiedkarakter en het Dijkgebiedkarakter. De begrenzing van deze drie deelgebieden wordt in de volgende figuur globaal aangegeven.

Figuur 2 Deelgebieden binnen het plangebied

Naast de drie verschillende gebiedskarakters die met de initiatieven moeten worden verwezenlijkt, is er een aantal kwalitatieve doelstellingen die moeten worden gerealiseerd; 't Veen moet een gezonde, duurzame en vitale wijk worden en moet zijn voorzien van alle functies die de nieuwe gebruikers van het gebied nodig zullen hebben. Bovendien mogen nieuwe initiatieven geen afbreuk doen aan de gebruiksruimte van de bestaande bedrijven binnen het gebied.

Om al deze doelstellingen mogelijk te maken, is in het Chw bestemmingsplan een systeem opgenomen, op grond waarvoor voor elk initiatief een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Deze aanvraag wordt getoetst aan de mate waarin het initiatief bijdraagt aan de hiervoor beschreven doelstellingen. Dit beoordelingskader is beschreven in een zogenoemd Afwegingskader dat als beleidsregel

wordt vastgesteld. In de planregels is aangegeven dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe initiatief, aan dit afwegingskader wordt getoetst. Voordeel van een beleidsregel is dat deze indien nodig los van het plan kan worden aangepast.

Hoewel 't Veen beperkt van omvang is, wordt het wel gekenmerkt door drie verschillende landschapsstructuren. Aan de noordoostzijde wordt het landschap bepaald door de IJsseldijk, die hier langs het plangebied slingert. De noordwestzijde van het plangebied aan de woonbebouwing wordt gekenmerkt door het 'Tuindorpkarakter' van het Rode Dorp (omgeving Tulpstraat/Leliestraat) aan de zuidzijde en het daaraan rakende karakter van de 'ABC-buurt' in het noordwestelijke deel van het plangebied. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gekenmerkt door het bosrijke karakter van de ecologische verbindingzone tussen de Veluwe en de IJssel. De ontwikkeling van 't Veen moet deze drie verschillende gebiedskarakters versterken.

De kwaliteit die binnen de hiervoor genoemde drie deelgebieden moet worden bereikt, bestaat uit een goede balans tussen zeven thema's. Bij het beoordelen van de bijdrage van een initiatief aan de ambities voor 't Veen, zoekt de gemeente naar een optimale balans van deze verschillende thema's en per saldo een versterking van deze balans door het initiatief. De zeven thema's die daarbij van belang zijn, zijn door de gemeente als hiervoor beschreven vastgesteld:

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

Bij de beoordeling van initiatieven op hun bijdrage aan de gebiedskwaliteit per thema, streeft de gemeente niet naar een positieve bijdrage op alle thema's per initiatief. Sommige initiatieven zullen geen bijdrage leveren aan alle thema's. Een initiatief voor het bereiken van een duurzame mobiliteit, hoeft geen bijdrage te leveren aan het gemengde woonprogramma. Dit initiatief scoort dan neutraal op dit thema.

Daarnaast streeft de gemeente er niet naar dat alle initiatieven op de thema's waarop zij scoren, een uitmuntende score halen. Het kan namelijk voorkomen dat een initiatief een aanzienlijke bijdrage levert aan het verduurzamen van het energieverbruik (door bijvoorbeeld de aanleg van een collectieve energievoorziening) maar daardoor wat betreft gemengde woonprogramma net wat minder scoort. Als de gunstige bijdrage op de energieverduurzaming de mindere score op sociale inclusiviteit op gebied van het gemengde woonprogramma compenseert, kan het initiatief alsnog een positieve bijdrage aan de gebiedskwaliteit leveren en daarom welkom zijn. Bij het beoordelen van deze balans over alle relevante thema's, hanteert de gemeente een zogenaamd Veencirculator. Deze is in de volgende figuur verbeeld:



Figuur 3 Veencirculator van het Chw bestemmingsplan 't Veen

Voor de zeven verschillende thema's van deze Veencirculator worden bij de beoordeling van de initiatieven de volgende doelstellingen gehanteerd.

Beschrijving van de zeven thema's

Klimaatadaptief

Het plangebied 't Veen ligt zoals gezegd tussen de Veluwe en het stroomgebied van de IJssel. Waar het ene gebied gekenmerkt wordt door verdroging, is in het andere gebied aan water geen gebrek. 't Veen vormt de schakel tussen deze beide uitersten. Naast deze brugfunctie die het plangebied zou kunnen betekenen, zal de transformatie ook zo moeten worden vormgegeven dat er geen opwarming zal optreden waar bestaand stedelijk gebied mee wordt geconfronteerd. Het afwegingskader moet daarbij het bouwen als een boom stimuleren; bomen voorzien dieren en planten van onderdak en voeding, zorgen voor schaduw en zuurstof en verzachten hun omgeving.

De toetsing van een plan aan deze ambitie gebeurt aan de hand van een aantal randvoorwaarden. Enkele van die randvoorwaarden moet nog nader worden onderzocht. De wateropgave kan nog scherper worden gedefinieerd in samenspraak met het Waterschap Vallei en Veluwe. Ook voor de consequenties van het afkoppelen van het riool moet worden uitgezocht hoeveel oppervlaktewater benodigd is. Zoals hoeveel oppervlaktewater er moet zijn om het kwelwater van de IJssel op te vangen.

Natuurinclusief

Natuur heeft een positieve invloed op het welzijn en de gezondheid van de inwoners van 't Veen en Hattem: natuur is goed voor je! Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke stad te creëren. 't Veen moet voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals huismus, gierzwaluw, algemene broedvogels of verschillende vleermuis soorten.

Bij de beoordeling van initiatieven op gebied van natuurinclusiviteit wordt gekeken in hoeverre een initiatief bijdraagt aan het versterken van die habitat. Onder natuurwaarde verstaan we: de aanwezigheid en het behoud van plant en dier. We zien in de stedelijke omgeving graag typische stadsnatuur, gebonden aan bomen, bebouwing, beplanting, water of ruige hoekjes. Bebouwing kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarde in de stad. Door vooraf bij de planvorming hierover na te denken, kunnen voorzieningen en terreininrichting gericht op natuur vaak eenvoudig toegepast worden. De uitwerking van de ambitie natuurinclusief is dan ook gebaseerd op het verwachte positieve effect op natuurwaarde en de beleving ervan, die maatregelen in een plan met zich meebrengen. We beschouwen het geschikt maken van bebouwing voor stadsoorten (natuurinclusief bouwen) daarbij afzonderlijk van het creëren van natuurwaarde op het erf/terrein. Tevens wordt de grootte en aard van een plan meegewogen bij de beoordeling. Bij de toets gaan we ervan uit dat ontwikkelingen altijd in clusters plaatsvinden.

Natuur heeft een positieve invloed op het welzijn en de gezondheid van de inwoners van 't Veen en Hattem: natuur is goed voor je! Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke stad te creëren. 't Veen moet voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Goed stedelijk groen zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan mede-stadsbewoners, zoals de huismus, egel, merel, of gewone dwergvleermuis.

Het traditionele beeld van een dakgoot vol huismussen verdwijnt steeds meer uit het straatbeeld. Dit doordat er op steeds meer locaties vogelschroot wordt geplaatst. Hiermee wordt elke optie tot nestelen voor de huismus weggenomen. Daken en dakranden worden zo ontworpen dat stadsvogels weer kunnen nestelen in huizen. Beschikbare ruimte onder de eerste twee rijen dakpannen en de daknok vormen de standaard in het 't Veen, hiermee is er voor de huismus ruimte om te nestelen. Naast de huismus biedt een vogelvide voor verschillende andere vogels een nest plaats. Daarnaast worden in de huizen nestkasten geplaatst, niet alleen de bekende huismus en gierzwaluwen, maar ook kasten voor algemene en minder algemene soorten als de roodstaarten, kwikstaarten en mezen.

In privétuinen en openbaar groen komen steeds minder grondgebonden dieren voor. De vertegeling van de tuinen in Nederland vormt hiervoor een van de belangrijkste oorzaken. Groene tuinen met maximaal 70% verhard oppervlakte vormen de basis in 't Veen. Naast de vertegeling van de tuin speelt het afsluiten van de tuinen een grote rol. Doordat schuttingen tegen of zelfs in het maaiveld eindigen vormen deze een harde grens en versnipperen het leefgebied van de tuinbewonende soorten. In het 't Veen wordt de voorkeur gegeven aan groene erfafscheidingen in de vorm van hagen en takkenrillen. Bij een dichte afsluiting(schutting/hekwerken) zal een minimale afstand van 15 cm van het maaiveld worden gehanteerd, zodat de tuinbewonende soorten nog steeds van tuin naar tuin kunnen. Hiermee wordt de versnippering in 't Veen minimaliserend.

Natuurinclusief bouwen houdt niet alleen in dat er in de bebouwing zelf rekening wordt gehouden met stadbewonende soorten. Ook in het openbaar groen in de wijk wordt rekening gehouden met natuur

en biodiversiteit. Door het afstemmen van de inrichting van de openbare ruimten op de doelsoorten/soorten waar voorzieningen voor getroffen zijn, is er een optimaal resultaat. Een voorbeeld is als er voor wilde bijen voorzieningen worden getroffen zal er bloemrijke vegetatie in de directe omgeving van deze voorzieningen te vinden zijn.

Openbare verlichting wordt beperkt. Over de effecten van het lichter worden van de nacht wordt steeds meer duidelijk. Voor mens en dier wordt het natuurlijk dag- en nachtritme verstoord. Om de mogelijke effecten te minimaliseren wordt de openbare verlichting in 't veen beperkt en wordt strooi-licht geminimaliseerd (zie figuur 1). Licht van de openbare verlichting in 't Veen mag niet boven horizontaal uitstralend zijn.



Figuur 1 voorbeeld van strooiverlichting verminderend straat verlichting.

Binnen de drie deelgebieden van 't Veen zijn voor veel soorten verschillende mogelijkheden. Elk van deze gebieden zal dan ook anders reageren op bepaalde maatregelen. Per leefmilieu in 't Veen verschilt de doelstelling van het natuurinclusief bouwen.

Samenhangende ruimtelijke kwaliteit

Het ruimtelijke raamwerk binnen het plangebied behoudt en versterkt de kwaliteiten van het gebied en biedt zowel flexibiliteit als houvast voor ontwikkelingen binnen het gebied. Voor 't Veen zijn als uitgangspunt voor de duurzame ruimtelijke dragers drie verschillende gebiedstypologiën gedefinieerd: Tuindorp, Dijk en Bos. Deze drie gebiedstypologiën moeten de ruimtelijke drager vormen voor de transformatie van 't Veen naar een duurzaam gebied waar wonen en werken elkaar ontmoeten. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan de mate waarin zij bijdragen aan het karakter van het deelgebied waarin zij geprojecteerd worden. Voor de verschillende deelgebieden zijn daarvoor de volgende beelden vastgesteld.

Tuindorp

Het noordwestelijke deel van het plangebied ligt ingeklemd tussen een bestaande zestigerjaren woonwijk die - in verband met de beginletters van de straatnamen - wordt aangeduid met ABC-wijk en het aan weerszijde van de Tulpstraat liggende, vooroorlogse Rode Dorp. Het tussenliggende plangebied moet transformeren naar een gebied dat een natuurlijke brug vormt tussen beide historische wijken.

Het Tuindorpgebied kenmerkt zich door het typische dorpse karakter dat de initiatieven die binnen dit gebied worden gerealiseerd in gezamenlijkheid gaan vormen. Het specifieke karakter van dit gebied wordt gevormd door het realiseren van lage eengezinswoningen met ieder een voor- en achtertuin die worden ingebed in het openbare groen. De woningen hebben een passende architectuurstijl en worden in onderlinge samenhang ontworpen. Het groen van de individuele buitenruimten versmelt met het groen van de openbare buitenruimte en deze versterken elkaar. Het tuindorpgebied wordt in hoofdzaak een woongebied. De Populierenlaan transformeert naar een woonstraat met een groen uitstraling. In de omgeving van de Hoopjesweg en de Burgemeester Moslaan, aan de noordzijde van het Tuindorpgebied sluit de architectuur en oriëntatie van de woningen nauw aan op de bestaande

woonwijk en oogt de wijk wat formeler. In het meer zuidelijke deel van het deelgebied ontstaan intieme woonstraatjes en woonhofjes.

Bos

Het zuidoostelijke deel van het plangebied, dat ten oosten van de Burgemeester Moslaan krijgt een nog groener karakter dan het Tuindorpgebied.

Dit deel van het plangebied kenmerkt zich door de woningen die ingebed in het bosgebied liggen. Daarmee krijgt het Bosgebied een sterk parkachtig karakter. De strenge lijnen van de bestaande industrie-georiënteerde wegen worden vervangen door vloeiend verlopende lommerrijke woonstraten en bospaden. Het karakter van het Algemene Veen, dat aan de oostzijde van het Bosgebied grenst, wordt in het Bosgebied doorgetrokken. De woningen liggen deels zelfstandig verspreid in het Bosgebied en deels in clusters. Het openbare groen vloeit naadloos over in het boskarakter van de privétuinen.

Dijk

Het noordoostelijke deel van het plangebied, dat ingeklemd ligt tussen de Burgemeester Moslaan, de 1^e Industrieweg en het Dijkstoelpad zal transformeren naar een gebied met een innige relatie met het water van de Wiessenbergsche Kolk.

De woningen die in dit deelgebied worden gerealiseerd, nestelen zich in het glooiende verloop van de dijk. De woningen zijn geclusterd naar het midden van de buurt, zodat er veel ruimte langs de randen van het Dijkgebied ontstaan die kunnen worden ingenomen door groen en water. De beperkte omvang van het Dijkgebied staat er niet aan in de weg dat er verschillende woningtypen binnen dit gebied worden gerealiseerd; van rijtjeswoningen, vrijstaande woningen tot gestapelde woningen. De woningen spelen met de ligging aan de dijk en de relatie met het water.

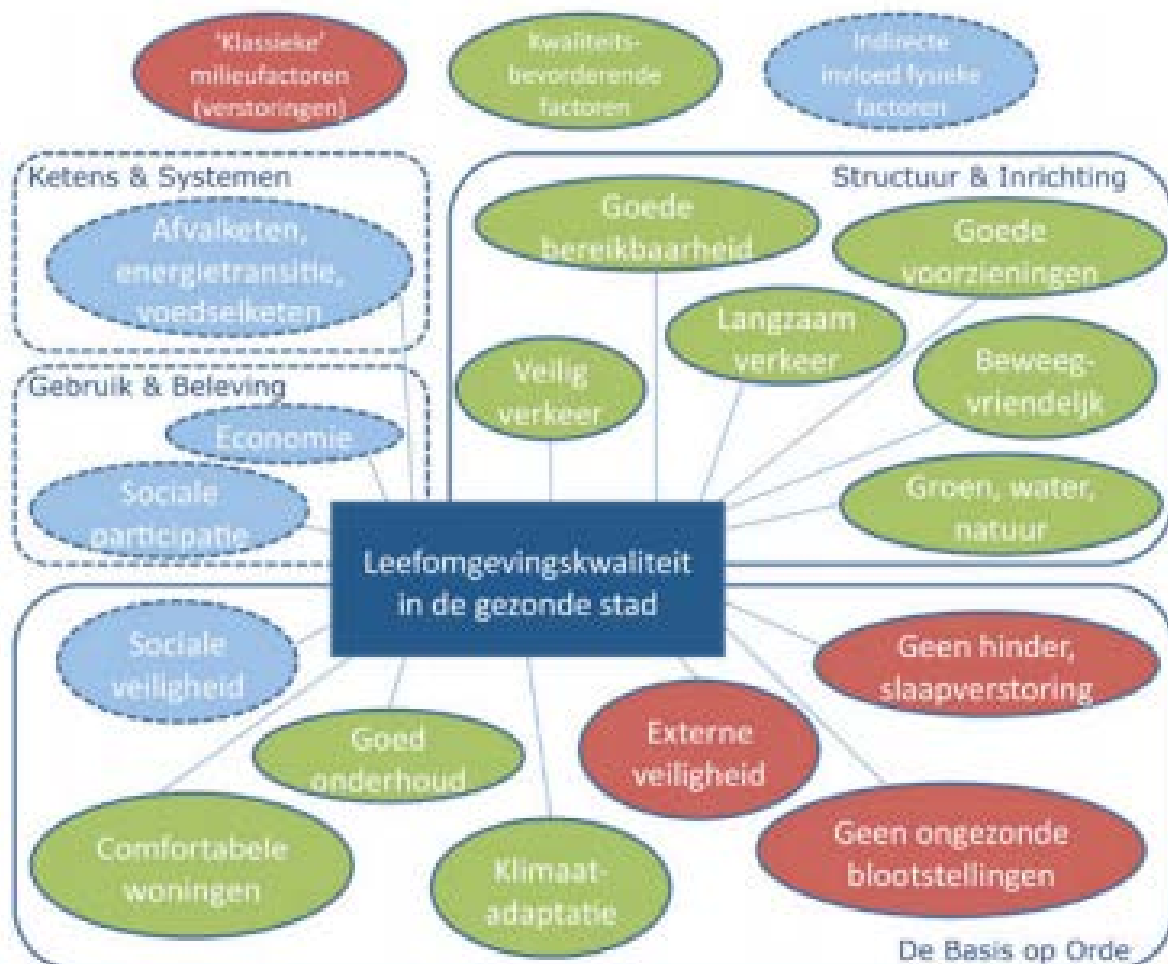
Energiepositief

De gemeente Hattem werkt aan een uitwerking van de regionale energie strategie op een manier die passend is bij het karakter van de gemeente. Dit gebeurt samen met de inwoners, ondernemers, Powered By Hattem en ketenpartners. De gemeente streeft naar het duurzaam opwekken van energie door het benutten van daken voor het plaatsen van zonnepanelen. Tijdens de eerder genoemde duurzaamheidsexpeditie is stilgestaan bij de mogelijkheden om binnen 't Veen het gebruik van duurzame energievoorzieningen en warmtevoorzieningen te optimaliseren. De oplossing voor de transformatie van 't Veen naar een energiepositief gebied ligt voor het oprapen, het water van de Wiessenbergsche Kolk heeft voldoende warmtepotentie om niet alleen 't Veen, maar ook een deel van het bestaande bewoonde gebied van Hattem te voorzien in de warmtebehoefte. De initiatieven die in 't Veen worden toegelaten, moeten niet bijna energieneutraal maar domweg energieneutraal zijn. De initiatieven

moeten ook niet beperkt zijn tot het realiseren van woningen, maar tot het leveren van ‘wonen als een service’. Initiatieven waarbij niet enkel de woonruimte wordt opgeleverd, maar de woonruimte met inbegrip van een deelautoconcept waarbij de energie tussen de batterij uit de voertuigen in de woningen kan worden gebruikt en vice versa vormen de norm binnen 't Veen.

Gezonde en vitale stad

Een gezonde en vitale stad is een leefbare stad. Een gezonde en vitale stad biedt een leefomgeving die prettig is om te wonen, de gezondheid van de bewoners bevordert, een veilige leefomgeving biedt. En als er dan toch gewerkt moet worden, leuk en uitdagend werk biedt. Een gezonde en leefbare stad nodigt uit om te recreëren, bevordert ontmoetingen en biedt de juiste mate van bedrijvigheid. Maar hoe maken we van 't Veen een gezonde en leefbare wijk? De leefbaarheid van 't Veen is niet te vangen in één of twee thema's. Een stil 't Veen is niet per sé een leefbaar 't Veen. En een groen 't Veen is evenmin zonder meer een leefbaar en gezond 't Veen. De leefbaarheid van 't Veen heeft een gezonde leefomgeving, met een goede milieukwaliteit, voldoende voorzieningen, mogelijkheden om op elke leeftijd binnen 't Veen zelfredzaam te zijn en – zoals gezegd – uitnodigt om te bewegen en te recreëren. De leefbaarheid binnen 't Veen is een complex geheel van veel indicatoren. Veel van deze indicatoren vallen binnen de reikwijdte van het Chw bestemmingsplan dat we voor 't Veen opstellen.



Op gebied van de gezonde en leefbare stad, maken we in de Veencirculator geen onderscheid tussen de drie deelgebieden. Alle drie de deelgebieden moeten gezond en leefbaar worden. Wel zullen de verschillende deelgebieden deze leefbaarheid op verschillende manieren kunnen bereiken. Zo zullen het dijk- en bosgebied de nabijheid van de IJssel en het bosgebied van invloed kunnen laten zijn op de

leefbaarheid, terwijl het tuindorpgebied juist de nabijheid van de voorzieningen van de binnenstad daarvoor kan uitbuiten. De indicatoren die in de Veencirculator worden beoordeeld per initiatief om na te gaan of deze bijdragen aan een gezond en leefbaar 't Veen zijn de volgende:

Nabijheid van toegankelijke, aantrekkelijke plekken (1)

Waar we onze tijd doorbrengen heeft een belangrijk effect op onze kwaliteit van leven. Aantrekkelijke plekken bieden mensen gelegenheid te ontmoeten, ontspannen, bewegen en gezond te genieten. Wat aantrekkelijk is, is afhankelijk van de gebruikers en de verdere omgeving (bijvoorbeeld stad of platteland) en vereist maatwerk. Door de plekken voldoende dichtbij en voor iedereen, ook kwetsbare mensen, veilig en gemakkelijk toegankelijk te maken en met gebruikers in te richten, kunnen zij goed gebruikt worden. Aantrekkelijk ingerichte plekken dragen bij aan het verminderen van de kans op eenzaamheid en stressgerelateerde klachten en dragen bij aan de fysieke fitheid, sociale cohesie en kwaliteit van leven. Binnen 300 meter van het initiatief moet een bewandelbare groenstructuur liggen.

Mooie en comfortabele inrichting van 't Veen (2)

Gebouwen, uitzicht en natuurlijke elementen kunnen helpen om een aantrekkelijke, onderscheidende plek te maken waar mensen graag zijn. Deze kenmerken zorgen er ook voor dat mensen gemakkelijker hun weg kunnen vinden. Een sterke lokale identiteit, bijvoorbeeld door kunst, cultuur of historische gebouwen, zorgt ervoor dat mensen een plek positief ervaren en zich verbonden voelen met de plek. Goede plekken bieden een gevarieerd aanbod aan ontmoetingsplekken waar mensen vanuit de gehele community en vanuit verschillende achtergronden elkaar tegenkomen en elkaar kunnen leren kennen. Dit wordt ook wel 'placemaking' genoemd. Door een plek mooi, prettig en comfortabel in te richten met en voor de mensen, draagt het bij aan sociaal maatschappelijk participeren, kwaliteit van leven, mentaal welbevinden en zingeving. Initiatieven voldoen aan het ruimtelijke afwegingskader dat deel uitmaakt van de Veencirculator .

't Veen is veilig, schoon en heel (3)

Een aantrekkelijke plek is schoon (geen zwerfvuil of hondenpoep) en het straatmeubilair is heel en overlast en criminaliteit zijn beperkt. Alle gebruikers (jong, oud) moeten veilig gebruik kunnen maken van de plek en zich ook veilig voelen. De inrichting van de openbare ruimte (verlichting) draagt hieraan bij. Sociale onveiligheid kan stress veroorzaken en gaat over gevoel van onveiligheid en over daadwerkelijke criminaliteit en overlast. Gevoel van veiligheid is belangrijk voor gezondheid. Goede afspraken over beheer, handhaving en toezicht zijn hierbij belangrijk. Het helpt als mensen in de buurt elkaar kennen, dat draagt positief bij aan een gevoel van veiligheid. Draag er zorg voor dat de plek ook voor omwonenden aangenaam blijft en geen overlast veroorzaakt. Naast voldoen aan het ruimtelijke afwegingskader, draagt de gemeente zorg voor het beheer van de openbare ruimte en sluiten de gebruikers van het initiatief een sociaal contract af met de gemeente voor het beheer van het initiatief.

't Veen is toegankelijk (4)

Aantrekkelijke plekken zijn voor iedereen toegankelijk en veilig te bereiken. Toegankelijk voor kinderen om zelfstandig buiten te spelen, voor ouderen en mensen die minder goed ter been zijn om te kunnen wandelen en bijvoorbeeld voor slechtzienden. De gemeente past hiervoor de richtlijnen van het Nederlands instituut voor Toegankelijkheid toe in de openbare ruimte, de initiatiefnemers doen dit voor de inrichting van hun initiatieven. Dit wordt geborgd in het ruimtelijke afwegingskader.

't Veen is stil (5)

Geluid heeft nadelige effecten op de gezondheid, dus het is belangrijk om in huis de blootstelling aan geluid te verminderen. Stille plekken zijn belangrijk om de drukte te ontlopen of te 'ontstressen'. Rust in eigen huis is nodig (zie ook Kernwaarde Minimaal één zijde (gevel) van een woning is aangenaam), maar velen vinden ook een rustig plekje niet te ver van huis belangrijk. Stil betekent niet dat er geen geluid is, maar wel dat er prettige en/of neutrale geluiden hoorbaar zijn. De aanwezigheid van groen en water en factoren zoals veiligheid en netheid dragen bij aan de waardering van een stille plek. Mensen vinden natuurlijke geluiden meestal het prettigst. Vooral in een drukke stad is het bieden van stille plekken van belang. De uiterwaarden langs de IJssel en het bosgebied brengt deze stilte binnen het bereik van 't Veen. De transformatie van bedrijventerrein naar gemengd gebied voor wonen en werken en de inpassing van initiatieven buiten de gebruiksruimte van bestaande bedrijven, borgen een stil 't Veen.

't Veen is levendig en nodigt uit tot ontmoeten (6)

Levendige plekken stimuleren het ontmoeten van buurtbewoners en zijn daarmee een middel tegen eenzaamheid en om de sociale cohesie te bevorderen. Bij sociale cohesie gaat het erom dat bewoners elkaar (her)kennen en naar elkaar omkijken. De behoefte aan een onderlinge band met buurtbewoners verschilt per levensfase en per persoon, voor kwetsbare groepen is dit vaak erg belangrijk. Levendigheid promoot daarnaast het daadwerkelijke gebruik van een aantrekkelijke plek. De nabijheid van de binnenstad brengt de levendigheid naar 't Veen. Initiatieven die maatschappelijke voorzieningen insluiten, krijgen voorrang boven initiatieven die enkel voorzieningenconsumerend zijn.

't Veen nodigt uit tot sporten en spelen (7)

Straten, parken, pleinen en water geven aanleiding tot (ongeorganiseerd) sporten en spelen, bijv. om een rondje te lopen met de hond, in het hardlooprondje wat gymoefeningen op te nemen, verstopertje te spelen of een eigen spel te verzinnen. Sporten en spelen helpen overgewicht en daarmee samenhangende ziekten zoals hart- en vaatziekten, diabetes en kanker voorkomen. Het is ook goed voor de motorische ontwikkeling van kinderen, bevordert lenigheid en zelfredzaamheid van ouderen en helpt eenzaamheid en isolement te voorkomen. Onder werknemers kan het ziekteverzuim verlagen en werktevredenheid en productiviteit bevorderen. Initiatieven die openbare sport- en spelvoorzieningen met zich meebrengen, hebben een streepje voor op initiatieven die hier alleen gebruik van zullen maken.

Nieuwe initiatieven worden op deze indicatoren beoordeeld op hun bijdrage aan een gezond en vitaal 't Veen.

Gemengd woonprogramma

De transformatie van 't Veen moet er toe leiden dat dit een sociaal inclusieve wijk zal worden. Dit betekent dat 't Veen ruimte moet bieden aan het brede mêlee van de Hattemse samenleving. Binnen 't Veen moet daarom een gezonde variëteit in woonvormen en prijsklassen van woonruimten ontstaan. Binnen het plangebied zullen hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd, die ook aan alle overige in het afwegingskader opgenomen ambities moeten voldoen. De diversiteit in woonvormen en prijsklassen varieert met de verschillende gebiedstypologiën. In het Tuindorpgebied zal de nadruk op goedkopere woningen liggen; langs de randen van het plangebied en in het bos- en dijkmilieu de nadruk op duurdere woningen. Het plangebied geeft nadrukkelijk ruimte aan vernieuwende, collectieve en levensloopbestendige woonvormen.

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. De gemeente wil bij de transformatie van 't Veen af van de reflex om daarbij uit te gaan van traditionele parkeernormen. De eindeloze linten blik langs de randen van de lanen zijn onverenigbaar met de natuurlijke ambitie van een gezonde en vitale wijk.

Hoewel 't Veen door alle voorzieningen die zij haar gebruikers biedt een zelfstandige samenleving zal kunnen vormen, zal ze niet geïsoleerd van haar omgeving functioneren. De in- en uitgaande bewegingen zullen echter niet worden verzorgd door de traditionele 2,1 personenauto's per woning. De mobiliteit van, naar en binnen 't Veen draait op langzaam verkeer, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Dát is de norm.

De zeven thema's, die gezamenlijk de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in 't Veen vormen kunnen binnen de deelgebieden tot onderling verschillende eisen leiden. Deze worden in het navolgende beschreven. Deze eisen vormen het toetsingskader voor de vergunningaanvraag voor initiatieven binnen 't Veen.

Beoordeling van initiatieven aan de hand van zeven thema's

Voor nieuwe initiatieven geldt op grond van het Chw bestemmingsplan 't Veen een vergunningplicht. De aanvraag om deze initiatieven te realiseren wordt beoordeeld aan de hand van het afwegingskader dat in deze beleidsregel is beschreven. Daarmee wordt beoordeeld of het initiatief voldoende bijdraagt aan het verwezenlijken van de kwaliteit die met de transformatie van 't Veen moet worden bereikt. Het initiatief wordt daarbij beoordeeld op zeven thema's:

- Energiepositiviteit
- Klimaatadaptiviteit
- Natuurinclusiviteit
- Gezonde en vitale stad
- Samenhangende ruimtelijke kwaliteit
- Duurzame mobiliteit en
- Gemengd woonprogramma.

In het navolgende wordt de beoordeling van initiatieven op deze thema's beschreven.

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 mag op het niveau van het Bouwbesluit liggen, maar er mag geen gebruik gemaakt worden van primair fossiele energie (Beng2) en het aandeel hernieuwbare energie moet dus op 100% liggen (Beng3). Initiatieven die aan deze voorwaarde voldoen, scoren 0 punten (basis). Initiatieven waarbij aan deze voorwaarde wordt voldaan en bovendien het binnen de initiatief opgewekte energie met een zelfstandige energie-coöperatie beheren, scoren 1 punt.

Klimaatadaptiviteit

Initiatieven die binnen 't Veen worden ontwikkeld moeten klimaatadaptief zijn. Dit betekent dat binnen deze initiatieven hemelwater moet worden vastgehouden, zodat geen verdere vernatting van het gebied optreedt. De initiatieven moeten zo worden gerealiseerd, dat in 't Veen sprake zal zijn van een prettig en koel leefklimaat. Tot slot moeten de initiatieven kunnen meebewegen met de fluctuaties van de IJssel.

De toetsing van een plan aan deze ambitie gebeurt aan de hand van een aantal randvoorwaarden.

Als minimale eisen voor nieuwe initiatieven gelden de volgende voorwaarden:

- Realiseren van voldoende waterberging en infiltratiemogelijkheden om 100% van de neerslag op eigen terrein op te vangen
- Groene daken tellen mee als onverhard oppervlakte.
- Het hitte-eiland effect tegengaan door de temperatuur van 't Veen 2 graden laten dalen.

- Voldoende oppervlaktewater te creëren voor de waterfluctuaties vanuit de IJssel.
- Het bestaande waternetwerk uitbreiden en versterken met natuurlijke oevers.
- Hemelwater wordt afgekoppeld van het riool.
- Combineren van functies in de openbare ruimte met het vasthouden en bergen van water (speel)wadi?.
- Voldoende regenwater vasthouden in 't Veen ten behoeve van droge periodes.

Initiatieven die aan deze voorwaarde voldoen, scoren 0 punten.

Als binnen een initiatief daarnaast het grijze water wordt hergebruikt, scoort het initiatief 1 punt.

Natuurinclusiviteit

Voor alle plannen, groot of klein, geldt dat er sprake moet zijn van een mate van natuurinclusief bouwen. Hiermee bedoelen we het zo goed mogelijk geschikt maken van een gebouw als onderdeel van het leefgebied voor gebiedseigen soorten. Onderstaande onderdelen beoordelen we bij het natuurinclusief bouwen per deelgebied. Daarbij geldt de aangegeven maatregel per bebouwingseenheid (woning/bedrijfsruimte).

Tuindorp

In het Tuindorp 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 de groene omgeving van de tuindorpen een geschikt leefgebied vinden. Vogelkasten en vleermuiskasten in de bebouwing samen met een groene dorpse omgeving vormen een uitstekend leefgebied voor deze soorten. Openbaar groen is afgestemd op het functionele leefgebied van de huismus. Samen met de nestkasten vormt het Tuindorp een optimaal leefgebied voor de huismus.

De uitgangspunten zijn:

- vogelvides zijn de standaard
- dakpannen met kasten erin voor spreeuwen/gierzwaluw
- kleinere inbouwkasten voor vleermuizen op verschillende locaties
- op de kopse kanten gierzwaluwkasten met open aanvliegeroutes
- openbaar groen bevat de minimale eisen voor het leefgebied van de huismus
- openbare verlichting beperkt zich tot de wegen en straten, strooiverlichting word beperkt
- parkeerplaatsen bestaan uit halfverharding

Doelsoorten: Huismus, Spreeuw, Gierzwaluw

Minimale eis Tuindorp:

- vogelschroot is niet aanwezig. **Vogelvides** vormen de standaard in het gehele ontwikkelingsgebied
- openbaar groen bevat het habitat voor de Huismus
- openbaar groen bevat uitsluitend inheemse soorten
- geen strooiverlichting bij de openbare verlichting
- Verblijfplaatsen voor de Gewone Dwergvleermuis.

Natuurinclusief bouwen tuindorp	Punten:
<i>Toepassen van nestgelegenheid voor vogels, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst. 	3 (5 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor Gierzwaluwen, minimaal 3 per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aanvliegeroute. Voor woonblokken 6 per kopse kant. 	3 (5 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestplaatsen voor Huiszwaluwen of Spreeuwen 	3 (4 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> per soort nestkast (minimaal 5 kasten) 	+1 (2 bij inbouwkasten)
<i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf 3 meter hoogte invlieg opening. Opening bij voorkeur de zuidwestzijde, echter niet uitsluitend. De kasten mogen niet verlicht worden. Locaties: bijvoorbeeld vleermuiskasten in het dak, in de muur en in de "schoorsteen" elk soort kast levert een ander habitat 	4 (5 bij 3+ locaties/typen inbouw kast)
<ul style="list-style-type: none"> Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. 	1
<ul style="list-style-type: none"> Inbouw winter verblijfplaatsen geschikt voor massawinterverblijven 	5
<ul style="list-style-type: none"> Donkere vliegroutes verbinden het deelgebied met de omgeving 	+ 2 op overige vleermuis maatregelen
<i>Groen dak of gevel, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Groen dak toepassen met streekeigen soorten 	3
<ul style="list-style-type: none"> Groene gevel van streekeigen soorten 	4
<ul style="list-style-type: none"> Bruin dak met zand en stenen 	2
met nest gelegenheden op het dak (bijvoorbeeld huismuskasten)	+ 2
<i>Overige voorzieningen</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Insectenvoorzieningen (0,50 x 0,50 m totaal oppervlakte per woning) inbouwen aan de gevel, aan de zuidwestzijde 	2
<ul style="list-style-type: none"> Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in 't Veen 	2
<ul style="list-style-type: none"> Groene erfgrenzen (hagen of takkenril) 	4 (5 voor nectarrijk struweel)

Dijkmilieu

Het Dijkmilieu vormt de verbinding tussen de IJssel en de Hattemse natuur. De maatregelen binnen het natuurinclusief bouwen zijn dan ook gericht op soorten die hiervan gebruik maken. Zwaluwen die foerageren boven het water en de oevers vinden nestplaatsen in de bebouwing en openbare ruimten van het Dijkmilieu. Voor de watergebonden vleermuizen zijn er onverlichte vliegroutes naar de IJssel en het water in de wijk wordt ook niet verlicht. Vleermuizenkasten in dit deel van 't Veen zijn dan ook aangepast aan de grotere vleermuissoorten met grotere invlieg openingen en een ruimere opzet. Bij hoogbouw wordt ook op grote hoogte de mogelijkheid geboden voor vleermuizen en gierzwaluwen om een verblijfplaats te vinden. Met het grote aantal insectenetende soorten in de wijk moet er ook ruimte zijn voor insecten. Verblijfplaatsen voor bijen en vlinders zijn dan ook aanwezig in de wijk. De openbare ruimte in de wijk is waterrijk en biedt een uitstekende habitat voor een scala aan insecten die weer als voedsel dienen voor de zwaluwen en vleermuizen in de wijk. Natuurvriendelijke bloemrijke oevers langs het vele water in de wijk geven een kleurrijk aanzicht. Enkele solitaire bomen passend binnen het rivierlandschap vormen een imposant aanzicht in de wijk. Zij vormen een grote toevoeging voor insecten, vogels en vleermuizen. Onder bruggen in het gebied zijn nestkasten geplaatst voor Kwikstaarten.

De uitgangspunten zijn:

- (grotere) vleermuis kasten aangepast op de grotere vleermuissoorten.
- vogelkasten zijn gericht op zwaluw soorten
- hoogbouw heeft over de gehele hoogte nest- en vleermuis kasten.
- standaard maatregelen als **vogel vide** en vogeldakpannen zijn aanwezig
- bruggen bevatten nestkasten geschikt voor de Grote Gele Kwikstaart en/of ruime vleermuiskasten.
- insecten voorzieningen zijn zowel ingebouwd als in het openbaar groen aanwezig
- natuurvriendelijke oevers als standaard
- kruiden- en bloemrijk grasland, passend bij dijkvegetatie vormen het openbaargroen
- solitaire bomen verspreid door het plan gebied: wilgen, linden, iep, aangevuld met meidoorn en sleedoorn.

Doelsoorten:

- Zwaluwen, onder andere: gier-, huis- en oeverzwaluw
- Grote gele Kwikstaart
- Water gebonden vleermuizen: Meer- en Watervleermuis
- Insecten: metselbijen en watergebonden insecten

minimale eisen Dijkmilieu:

- natuurvriendelijke oevers
- minimale openbare verlichting, geen strooiverlichting
- openbaar groen bestaat uit inheemse soorten
- Vogelschroot is niet aanwezig. Een vogelvide is de standaard in het gehele ontwikkelingsgebied.

Natuurinclusief bouwen Dijkmilieu	Punten:
<i>Toepassen van nestgelegenheid voor vogels, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst. 	2 (4 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor Gierzwaluwen, minimaal 3 per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aanvliegeroute. Voor woonblokken 6 per kopse kant. 	4 (5 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestplaatsen voor Huiszwaluwen 	4 (5 bij inbouw kasten Huiszwaluw)
<ul style="list-style-type: none"> Nest gelegenheden oeverzwaluw in de openbaren ruimten 	5
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor de grote gele kwikstaart onder bruggen 	3
<i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf 3 meter hoogte invlieg opening. Opening bij voorkeur de zuidwestzijde, echter niet uitsluitend. De kasten mogen niet verlicht worden. Locaties: bijvoorbeeld vleermuiskasten in het dak, in de muur en in de "schoorsteen" elk soort kast levert een ander habitat 	2 (4 bij 3+ locaties/typen inbouwkast)
<ul style="list-style-type: none"> Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. 	1
<ul style="list-style-type: none"> Inbouw winter verblijfplaatsen geschikt voor massawinterverblijven 	5
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten meervleermuis, vanaf 3 meter hoogte invlieg opening. Opening en directe omgeving niet verlicht. 	4
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten geschikt voor laatvlieger vanaf 6 meter hoogte 	4
<ul style="list-style-type: none"> Donkere vliegroutes(watergangen of bomen rijen) tussen de IJsel en bebouwing 	4 (5 bij een watergang)
<ul style="list-style-type: none"> solitaire bomen met grote verblijfplaatsen in de boom 	2 (3 als bomen bij voldoende leeftijd ook geschikt zijn als holteboom)
<i>Groen dak of gevel, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Groen dak toepassen met streekeigen soorten 	3
<ul style="list-style-type: none"> Groene gevel van streekeigen soorten 	3

• Bruin dak met zand en stenen (scholekster en visdief bij grotere grinddaken)	4
met nestgelegenheden (zoals een huismuskast) op het dak (dak onbereikbaar voor roofdieren inclusief kat)	+ 2
<i>Overige voorzieningen</i>	
• Insectenvoorzieningen (0,5 m ² per woning) inbouwen aan de gevel, aan de zuidwestzijde	3 (4 bij verschillende standplaatsen)
• Insectenvoorzieningen in openbare ruimten (2 m ² per huizen blok)	2 (3 bij verschillende standplaatsen)
• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in 't Veen	2
• Groene erfgrenzen (hagen of takkenril)	2 (4 voor nectar rijke soorten)

Bosmilieu

Het Bosmilieu is gericht op natuurontwikkeling in een bosrijke omgeving. Bomen vormen de basis van het openbare groen. Bij het natuurinclusief werken wordt hier dan ook op aangehaakt door faciliterende voorzieningen te plaatsen voor soorten die hier van profiteren. **Vogelvides** en nestenkasten in een zo groot mogelijke diversiteit. Nestkasten voor grote en kleine zangvogels vormen de basis. Naast de zangvogels zijn er ook mogelijkheden voor grotere vogelsoorten door binnen de wijk kasten voor uilen en roofvogels te plaatsen. Vleermuiskasten vormen in het gebied een wisselwerking van grotere en kleinere kasten op verschillende hoogtes en met verschillende invlieg openingen. Binnen een bosrijke omgeving is een breed scala aan soorten mogelijk en daarmee is het grootste effect van de natuurinclusieve maatregelen te behalen met een grote variatie aan type en formaat verblijfplaatsen. Naast de traditionele verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen is het ook mogelijk voor steenmarters om zich in de loop der tijd in het gebied te vestigen. Hiervoor kunnen ook verblijfplaatsen worden ingebouwd. Takkenrillen en hagen vormen de erfafscheidingen in het gebied, hiermee wordt een habitat gevormd voor egels en kleine marterachtigen. Om voor deze soorten een habitat te bieden geldt een maximale verharding in privétuinen van 50%. Hiermee wordt ook het groene karakter van de wijk gewaarborgd en de vertegeling tegen gegaan. Niet alleen de grotere dieren, maar ook insecten vinden een geschikte habitat in de wijk, met een grote diversiteit aan verblijfplaatsen voor metselbijen en vlinders. In de loop van tijd biedt de wijk ook habitat voor echte boombewonende soorten als de Bonte specht en Rosse vleermuis. Deze soorten zijn afhankelijk van grotere bomen in de wijk en zullen de eerste jaren nog geen habitat vinden. Vanzelfsprekend wordt donker in dit gebied gerespecteerd en mag er geen verlichting in de boomkronen schijnen.

De uitgangspunten voor het Bosmilieu zijn:

- een grote diversiteit aan verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen
- openbaar groen is een divers met verschillende soorten bomen en krijgt de kans zich te ontwikkelen tot een volwaardig habitat voor bosbewonende soorten. Naast bomen is het groen aangevuld met inheems bloemdragend struweel en overhoekse met ruigte
- nestgelegenheden in/aan de woningen zijn gericht op kleine en grote zangvogels met een breed scala aan mogelijke nestplaatsen en -kasten
- erfgrenzen zijn groen, bestaande uit takkenrillen of hagen

- de inbouw insectenstenen en insectenhotels vormen een optimale aanvulling voor het habitat van bijen en vinders
- openbare verlichting verlicht de boomkronen niet en is alleen aanwezig daar waar het nodig is. Amberkleurige verlichting wordt toegepast
- ruimte voor predatoren in de vorm van roofvogels en kleine marterachtigen

Doelsoorten:

- Gewone Grootoorvleermuis
- insecten
- egels
- kleine marterachtigen
- kleine zangvogels

minimale eisen Bosmilieu:

- inheemse bomen, minimaal 4 soorten
- openbare verlichting alleen op noodzakelijke locaties, geen strooiverlichting
- openbaar groen bestaat uit inheemse soorten
- vogelschroot is niet aanwezig. Een **vogelvid** is de standaard in het gehele ontwikkelingsgebied.
- erf afscheidingen zijn hagen of takkenrillen
- maximaal 50% verharding

Natuurinclusief bouwen Bosmilieu	Punten:
<i>Toepassen van nestgelegenheid voor vogels, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst. 	2 (4 bij inbouw kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestgelegenheden voor diverse zangvogel minimaal 2 meter boven maaiveld. 	3 (5 bij permanente kasten)
<ul style="list-style-type: none"> Nestplaatsen in de vorm van nest dakpannen 	2
<ul style="list-style-type: none"> Nestplaatsen voor uilen(max 1 per woonblok) 	3 (5 bij inbouwkasten)
<i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten voor kleine vleermuizen, vanaf 3 meter hoogte invlieg opening. Opening bij voorkeur de zuidwestzijde, echter niet uitsluitend. De kasten mogen niet verlicht worden. Locaties: bijvoorbeeld vleermuiskasten in het dak, in de muur en in de "schoorsteen". Elk soort kast levert een ander habitat 	3 (5 bij 3+ locaties/typen inbouwkast)
<ul style="list-style-type: none"> Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden. 	0
<ul style="list-style-type: none"> Inbouw winter verblijfplaatsen geschikt voor massawinterverblijven 	5
<ul style="list-style-type: none"> Inbouwkasten geschikt voor laatvlieger vanaf 3 meter hoogte 	5
<ul style="list-style-type: none"> Kasten in bomen geschikt voor rossevleermuis 	3 (5 als bomen bij voldoende leeftijd ook geschikt zijn als holteboom)
<ul style="list-style-type: none"> Kunstmatige holtes in bestaande bomen aanbrengen 	4
<ul style="list-style-type: none"> Donkere vliegroutes verbinden het deel gebied met de omgeving 	+2 op overige vleermuis maatregelen
<i>Toepassen voor andere zoogdieren, waarbij geldt</i>	
Inbouw marter verblijfplaatsen	3
Schuilplaatsen voor egels in takenrillen en hagen	3
<i>Groen dak of gevel, waarbij geldt:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> Groen dak toepassen met streekeigen soorten 	5
<ul style="list-style-type: none"> Groene gevel van streekeigen soorten 	4

• Bruin dak met zand en stenen	0
met nest gelegenheden op het dak (dak onbereikbaar voor roofdieren inclusief kat): bijvoorbeeld zangvogelkasten op het dak	+ 2
<i>Overige voorzieningen</i>	
• Insectenvoorzieningen (0,5 m ² per woning) inbouwen aan/in de gevel, aan de zuidwestzijde.	3 (4 bij verschillende standplaatsen)
• Insectenvoorzieningen in openbare ruimten (2 m ² per huizen blok)	2 (3 bij verschillende standplaatsen)
• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor gebiedseigen soorten in 't Veen	2
• Behoudt van bestaande bomen (per 5 bomen met minimaal 15 cm dikte)	1

Puntentelling natuurinclusief bouwen

Minimaal moeten 8 punten behaald worden voor natuurinclusief bouwen. Anders volgt een weigering van het plan. Heeft u meer dan 10 punten behaald: deze punten doen mee in de totale score voor het schuifje natuurwaarde (zie hierna).

De onderdelen natuurinclusief bouwen en weidecultuur ontwikkelen vormen samen het schuifje natuurwaarde.

Score natuurwaarde	Punten:
1. Het plan scoort tussen 10 en 15 punten op natuurinclusief bouwen	1
2. Het plan scoort meer dan 15 en de 20 punten op natuurinclusief bouwen	2
3. Het plan scoort meer 20 punten op natuurinclusief bouwen	3
4. Een groot deel van het groen binnen het plangebied is natuurlijk, zoals extensief gras, ruigte, water, natuurvriendelijke oevers en bosplantsoen.	2
5. Aanwezige groenvoorziening sluit aan bij de maatregelen van het natuur inclusief bouwen in de aanwezige bebouwing (minimaal 15 punten op natuurinclusief bouwen). Er worden mussen kasten gerealiseerd, het leefgebied is wordt ook gerealiseerd in de directe omgeving, er zijn bijenhôtels en er staan ook bloemdragende soorten in de directe omgeving.	3
6. Het natuurlijke groen (zie 4) in het plangebied is onderling of met ander natuurlijk groen in de omgeving, verbonden.	1
7. In het groen is sprake van afwisseling en overgangen in hoogte van beplanting en van maaiveld. Er is bijvoorbeeld sprake van de aanwezigheid van meerdere elementen als water, oever, reliëf, gras, ruigte, heesters of bomen. De elementen hoeven niet een natuurlijk karakter te hebben.	2
8. Het initiatief versterkt het karakter en habitat van het deelgebied, en vormt een aanvulling op de al bestaande onderdelen van het plan	2

9. In het plan is sprake van beleefbare natuur en recreatieve meerwaarde is gecreëerd.	2
10. Er is aandacht besteed aan een duurzame instandhouding van de natuurwaarde of het door beheer verder uitbouwen hiervan (bijvoorbeeld met een beheerplan).	2

Vaststellen totaalscore op het onderdeel natuurinclusiviteit:

	1 of enkele woon- of bedrijfskavels, zonder openbare ruimte	Gebiedsontwikkeling, met toevoeging openbare ruimte
Excellent (+1)	Het plan scoort minimaal 18 punten	Het plan scoort minimaal 10 punten
Basis (0)	Het plan scoort minimaal 15 punten op het onderdeel natuurinclusief bouwen	Het plan scoort minimaal 7 punten
Plan in aangeboden vorm geweigerd	Het plan scoort minder dan 10 punten op het onderdeel natuurinclusief bouwen	Het plan scoort minder dan 5 punten

Gezonde en vitale stad

Of initiatieven voldoende bijdrage aan de ontwikkeling van 't Veen als een gezonde en vitale omgeving, wordt beoordeeld op zeven 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.

Deze thema's zijn uitgewerkt naar de volgende criteria voor de beoordeling van de initiatieven

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

Op basis van de totaalscore verzameld met de hiervoor beschreven eigenschappen, scoort het initiatief basis (0 punten) als het ten hoogste 5 punten heeft vergaard. Heeft het initiatief meer dan vijf punten vergaard, dan scoort het excellent (1 punt). Heeft het minder dan drie punten vergaard, dan moet het initiatief op dit thema worden herontworpen voordat het de gevraagde omgevingsvergunning verleend kan krijgen.

Samenhangende ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk raamwerk behoudt en versterkt de kwaliteiten van 't Veen en biedt flexibiliteit en houvast voor toekomstige ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor 't Veen is dat elke ontwikkelpartij een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan maakt. Een plan wordt door een kwaliteitsteam aan de hand van de volgende onderdelen getoetst:

- **Bouwstenen ruimtelijk raamwerk**

(deels uit het Ontwikkeldkader p.29)

Toelichting (begeleidende tekst) geven aan de ontwikkelaar van de geldende ruimtelijke spelregels. De spelregels worden integraal meegenomen in het ontwerp van het plan.

Deze zijn alomvattend en gelden voor 't gehele Veen.

Hiervoor hoeft dan niet een harde eis opgenomen te worden, de spelregels worden door het kwaliteitsteam getoetst.

- **Versterken dragers**
Bestaande laan- en straatprofielen benutten als ruimtelijke dragers van toekomstige ontwikkeling
- **Versterken van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten**
- **Verbindend verkabelingstracé**
- **Samenhangend fijnmazig netwerk**
- **Schaalsprongen: verassing en variatie**
- **Realisatie van 3 unieke, onderscheidende woon- en leefmilieus**
- **Het parkeren opgelost**
Een basis deel van het parkeren moet worden gerealiseerd. Voor deel van het parkeren kunnen alternatieve mobiliteitsconcepten worden bedacht.

- **Dragers van 't Veen**

Behoud en versterking van de bestaande en toekomstige dragers van 't Veen

Opnemen van een principeprofielen – als tool, voorbeeld en minimale kwaliteitseis.



- Verkabelingstracé
 - Hoeft niet persé normatief gemaakt te worden. De invulling is flexibel, voorbeeldvarianten.
 - Breedte volgt uit magneetveldzone.
- Roseboomspoor

- In stand houden bestaande profiel.
- Dijkstoelpad
 - In stand houden bestaand profiel
 - Eisen vanuit waterschap
 - *Extra mogelijkheden waterberging?*
- Hezenbergerweg
 - In stand houden bestaand profiel.
- Burgemeester Moslaan
 - In stand houden bestaand profiel
- Populierenlaan
 - In stand houden bestaande profiel.
- Hoopjesweg
 - In stand houden bestaande profiel.
- Industrierwegen
 - Huidige profiel is geschikt voor bedrijventerrein. Het transformeren van het profiel naar het toekomstige gebruik in aansluiting op de landschappelijke beleving.

- **Spelregels van de woon- en werkmilieus**

(uit het Ontwikkelkader)

De spelregels vloeien deels voort uit het Ontwikkelkader (2018). Hierbij worden vooral richtlijnen gegeven voor de ruimtelijke inspiratie en minimale kwaliteitseisen.

Tuindorpmilieu

Enkele voorbeelden:

- Architectuur sluit aan op de ruimtelijke hiërarchie van straten, plekken en pleinen
 - Formele, sjeke uitstraling openbare ruimte
 - Verfijnde baksteen architectuur met kap
 - Duidelijke architectonische aspecten
- Verder uitwerking, zie Ontwikkelkader (p.40 - 41)

Dijkmilieu

- Zie Ontwikkelkader(p. 44 – 45)

Bosmilieu

- Zie Ontwikkelkader (p.46 – 47)

- **Aanvullende randvoorwaarden**

De kennis en inzichten die zijn opgedaan uit de proefverkaveling en 't Veen Noord kunnen worden gebruikt voor aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van 't Veen. Dit wordt verbeeld met een stedenbouwkundige essentie- of randvoorwaardenkaart per woon- werkmilieu.

Hierop kan het volgende weergegeven:

- **Bandbreedte van de bouwhoogtes**
- **De oriëntatie van de bebouwing / representatieve gevels**
- **Stedenbouwkundige accenten**
- **Doorzichten**
- **Ligging van de dragers**
- **Indicatieve ontsluitingsstructuur**

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

Het initiatief scoort 'basis', dus 0 punten als daarmee wordt geborgd dat:

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

Het initiatief scoort 'excellent', dus 1 punt als daarmee wordt geborgd dat:

- Voor het parkeren binnen de velden kunnen alternatieve mobiliteitsconcepten worden bedacht waardoor een lagere parkeernorm gehanteerd kan worden met ruimte voor meer woningen....
- Het realiseren van extra mobiliteitsdiensten zoals pickup-points.

Gemengd woonprogramma.

De transformatie van 't Veen moet er toe 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 beleidsdocument Woningbouwprogramma 't Veen van 20 maart 2017. Het woningaanbod in 't Veen zal hoofdzakelijk bestaan uit middeldure, grondgebonden koopwoningen. Dit woningaanbod moet zich in het Tuindorpgebied concentreren. In het Dijkgebied en Bosgebied moeten met name relatief dure woonruimten worden gerealiseerd. Hoofregel voor het ontwikkelen van 't Veen is dat in alle drie deelgebieden deels goedkope en deels dure woningen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast bestaat het woningaanbod in alle drie de gebieden deels uit huurwoningen en deels uit koopwoningen. Voor de verschillende deelgebieden, gelden de volgende verdeelsleutels voor het totale woningaanbod binnen het deelgebied:

Tuindorpgebied:

Woningsegment	Aandeel
<i>Koop</i>	74%
Goedkoop (tot € 180.000)	24%
Midden (€180.000 - € 250.000)	47%
Duur (vanaf € 250.000)	29%
<i>Huur</i>	26%
Goedkoop (minder dan € 710/mnd)	69%
Duur (meer dan € 710/mnd)	31%

Dijkgebied:

Woningsegment	Aandeel
<i>Koop</i>	83%
Goedkoop (tot € 180.000)	12%
Midden (€180.000 - € 250.000)	52%
Duur (vanaf € 250.000)	36%
<i>Huur</i>	17%
Goedkoop (minder dan € 710/mnd)	71%
Duur (meer dan € 710/mnd)	29%

Bosgebied:

Woningsegment	Aandeel
<i>Koop</i>	87%
Goedkoop (tot € 180.000)	11%
Midden (€180.000 - € 250.000)	52%
Duur (vanaf € 250.000)	37%
<i>Huur</i>	13%
Goedkoop (minder dan € 710/mnd)	38%
Duur (meer dan € 710/mnd)	62%

Initiatieven die het aandeel midden en duur binnen een deelgebied doen laten stijgen, scoren basis en dus 0 punten, initiatieven die het aandeel midden en duur binnen een deelgebied doen laten dalen scoren excellent en dus 1 punt.

Totaalbeoordeling initiatieven stap 2

Nadat een initiatief op alle voorgaande zeven thema's is beoordeeld, wordt de totaalscore van het initiatief bepaald door de score van alle thema's te sommeren. Als de totaalscore hoger is dan drie punten, dan wordt de omgevingsvergunning verleend. Scoort het initiatief minder dan drie punten, dan moet het ontwerp worden aangepast om deze minimale score te bereiken.

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

Stap 3 Het ruimtelijke afwegingskader

P.M. MaaN