



Vereniging Landschap en Milieu Hattem e.o.
Per adres: Pauliene Mars
Langerberg 2
8051 AV Hattem

Aan: Fracties van de gemeenteraad Hattem

Datum: 10 mei 2019

Betreft: Schriftelijke vraag ChristenUnie aangaande het Hattense Loo

Geachte fracties,

Op 6 mei heeft de ChristenUnie een schriftelijke vraag gesteld aan het College. Daarin komt de vaststellingsovereenkomst die de Vereniging Landschap en Milieu Hattem (VLMH) met de gemeente gesloten heeft aan de orde. De CU vraagt onder andere of de gemeente van de overeenkomst af kan. Deze vraag schokt ons en niet enkel vanwege de ethische dimensie. In deze brief informeren wij u nader over de boskamer, de vaststellingsovereenkomst, de reden waarom deze tot stand kwam en de stand van zaken op dit moment.

Boskamer

Rond het Hattense Loo dient een boskamer te worden aangelegd. De boskamer is, tezamen met de open ruimte binnen de boskamer, de vertaling van een vereiste landschappelijke inpassing. Er dient immers verovend te worden vanwege de plaats van het project. Simpel gezegd: er mocht gebouwd worden vanwege de boskamer. De boskamer (en de open ruimte) wordt in het bestemmingsplan diverse malen genoemd. De bosrand vult aan de noordzijde en de westzijde van het project het bestaande bos aan. Er was sprake van een reductie van €225.000 op de verevening die de projectontwikkelaar aan het project Hattemer Poort van de provincie diende te betalen. Van de oorspronkelijke €300.000 resteert €75.000.

Graag herinneren wij u aan een toezegging van de gemeenteraad aangaande de boskamer. Aan de westkant van het terrein lag voor een deel een rand bos op het aanpalende terrein op een strook van tien meter breedte met bestemming bos. Bij de behandeling van het bestemmingsplan is aangegeven dat deze rand met bos aangevuld zou worden. De bestaande beplanting is tijdens de bouw verwijderd maar nog niet hersteld.

De Vaststellingsovereenkomst

De vaststellingsovereenkomst tussen VLMH en gemeente is gebaseerd op het bestemmingsplan en het inrichtingsplan van de gemeente. De eisen aan de boskamer, zoals aan de beplanting en de breedte van de rand en aan de hekken zijn zonder wijzigingen of aanvullingen overgenomen uit het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en heeft daarnaast afzonderlijk ter inzage gelegen. We verwijzen de ChristenUnie voor meer informatie graag naar de recente duidelijke brief van de afdeling Handhaving aan de bewoners van het Hattense Loo.

De overeenkomst is opgesteld na een periode bijna twee jaar waarin veel misging en nadat bewoners in een gesprek met de gemeente, VLMH en de projectontwikkelaar uitgesproken hadden de boskamer te duiden. Bewoners refereerden in de desbetreffende bespreking aan hun kettingbeding, welke zorgdraagt voor borging van de boskamer.

De vaststellingsovereenkomst vraagt van de gemeente dat zij haar rol als overheid oppakt. Bewoners krijgen als gevolg van de overeenkomst de afspraken maken immers vijf uitwegen mogelijk daar waar het bestemmingsplan deze niet toestaat. De waterberging hoefde niet terug naar particuliere kavels. In de jaren nadien hebben drie bewoners aan de westkant van het Hattense Loo hun perceel uit kunnen breiden: gemeente, projectontwikkelaar en VLMH hebben daar belangeloos aan meegewerkt.

Wij benadrukken dat er nooit sprake is geweest van een afkoopsum voor de VLMH zoals in een gemeenteraadsverslag uit 2017 vermeld staat. De VLMH heeft enkel haar juridische kosten teruggekregen. Het restant van de gelden is de compensatie voor de uitwegen die vorm krijgt in het terugdringen van bekkens in de Hattemerpoort om migratie te verbeteren.

Regels, toezeggingen van de gemeenteraad en tegenprestaties tezamen vormen een villawijk omringd door een boskamer. De boskamer sluit aan bij het al aanwezige bos welke aan de westkant aangevuld wordt. De bosrand aan de westkant bedraagt zo minimaal twaalf en een halve meter, net als aan de noordkant. Aan de zuidkant, langs de Konijnenbergerweg, bedroeg de bosrand tenminste vijf en een halve meter (boskamer plus compensatie voor de waterberging). Aan de oostkant, langs de Hezenbergseweg bedraagt de bosrand drie meter.

Aanleiding om te komen tot een vaststellingsovereenkomst

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde in juni 2015 de otheffing van de provincie en het bestemmingsplan van het Hattense Loo. De Afdeling liet de rechtsgevolgen in stand en ze bevestigde de voorwaarden die het bestemmingsplan stelde aan de landschappelijke inpassing: de boskamer diende aaneengesloten te zijn.

Het bestemmingsplan beschrijft een terrein dat ingericht is als één boskamer met daarbinnen een open groene ruimte, toegankelijk voor dieren en maximaal vijftien woningen (zie onder andere pagina 561 van bestemmingsplan). De boskamer wordt slechts op twee plaatsen doorbroken (201402270/1/R6, 24 juni 2015). Gemeente en Projectontwikkelaar committeerden zich bij de Raad van State aan de boskamer en de borging ervan.

Boskamer en beperking op bouw niet los te zien

Dat het bebouwde oppervlak van het terrein en de mogelijkheden voor een boskamer en een open ruimte samenhangen is onmiskenbaar. Het bestemmingplan noemt 1700 m² een maximum (een voorbeeld uit de reactienota bestemmingsplan Hattemse Loo: 'Per saldo zal er sprake zijn van 1.700 m² nieuwbouw voor wat betreft vergunningsvrije gebouwen. Het vergunningsvrije bouwen is wettelijk geregeld en betreft ruimtelijk niet relevant te achten activiteiten'. En: 'Dese maximaal 15 woningen met maximaal bouwoppervlakte van 1700 m² (-).

De Afdeling gaf aan dat de gemeenteraad het bouwoppervlakte aanvaardbaar kon achten in relatie met de oppervlakte van het plangebied en dat handhaving van de regels mogelijk was.

Projectontwikkelaar is in anderhalf jaar tijd geen strobreed in de weg gelegd om meer te bouwen

Een extra kavel maakte uitwegen op het terrein zelf onmogelijk. In een tijdsbestek van een enkele maand na de uitspraak van de RvS doorbraken zeven uitritten evenzoveel keer meer dan toegestaan de bosrand. De waterberging werd van het terrein op particuliere grond naar buiten het terrein op gemeentegrond, deels op de groenbestemming, verplaatst. Een en ander maakt meer bouw mogelijk en daar is volop gebruik van gemaakt: er is uiteindelijk 60 % meer oppervlak bebouwd dan waar het bestemmingsplan vanuit ging. Dat een aantal monumentale bomen de plannen voor de uitritten en de verplaatsing van de waterberging belemmerden was al in 2015 bij de projectontwikkelaar en de gemeente bekend.

Na maanden van waarschuwen informeerde de VLMH in januari 2016, een half jaar na de uitspraak van de RvS, het College en de gemeenteraad over de uitritten. De bomen werden desondanks in maart gekapt. In april van hetzelfde jaar volgde een handhavingsverzoek welke het College naast zich neerlegde. De waterberging was intussen gegraven, en tenminste één bewoner was gevraagd de bouwtekening aan te passen aan de nieuwe situatie.

Voorzieningenrechter en bezwaarcommissie stelden de VLMH in het gelijk. In september 2016 stak de VLMH de gemeente de helpende hand toe en nodigde de gemeente uit voor gesprekken. Als gevolg hiervan kreeg tenminste vanaf oktober 2016 wethouder Van der Heeden mee in de ambtelijke organisatie. Het College voerde op ons verzoek een intern onderzoek uit om vast te stellen hoe een en ander misliep. Meerdere gesprekken zijn gebruikt voor feitenanalyse. Er is met de gemeente gesproken over de toepassing van de regels en de verhouding vergunningsvrij en vergand in omgevingsvergunningen. Het college gaf desondanks aan de uitritten te zullen legaliseren, iets waar juridisch geen ruimte voor is.

Op 17 maart 2017 werd de vaststellingsovereenkomst gesloten tussen de VLMH en de gemeente waarin de afspraken zijn vastgelegd. Contractuele afspraken met de projectontwikkelaar zijn daar waar deze ontbraken door de Gemeente alsnog in orde gemaakt. De vaststellingsovereenkomst functioneerde als een reset maar maakt tevens controle achteraf mogelijk.

Stand van zaken

In januari van dit jaar bleek dat de boskamer niet is aangelegd. Zelfs de uitwegen en de tegenprestatie voor de bontekap en het godogen van de verplaatsing van een waterberging van het terrein naar gemeentegrond waren niet voldoende uitgevoerd. De Vereniging gaf wederom aan dat zij de gemeente alle ruimte gunde.

In een bespreking op 13 maart j.l. tussen gemeente en de VLMH kwamen een aantal van de tientallen gebreken uit de schouw van de gemeente aan de orde. Wethouder Schipper gaf aan dat hij sommige gebreken met een omgevingsvergunning wilde oplossen. Ook de vaststellingsovereenkomst zelf werd ter discussie gesteld. Tot slot gaf de gemeente aan van plan te zijn om de gelden van de verevening die gealloceerd zijn voor het project Hattemer Poort onder andere in te zetten voor de aankleding van een parkeerplaats bij de sportvelden. Hierop hebben wij de gemeente in gebreke gesteld. Vervolgens heeft de gemeente de projectontwikkelaar in gebreke gesteld.

Tot slot

De ChristenUnie vraagt de burgemeester 'of er maatregelen getroffen zijn om te voorkomen dat de gemeente Hattem zich in de toekomst weer laat verlokken tot dit soort privaatrechtelijke en publiekrechtelijke doelhoven'.

Terminologie als 'verlokken' en 'doofhof' geeft een onjuiste voorstelling van zaken. De VLMH heeft in ruil voor een fatsoenlijke borging van datgene wat de gemeente al verplicht was haar procedures gestopt. Die handelswijze heeft de gemeente, projectontwikkelaar én bewoners gered uit een benarde situatie. Wij hebben geleverd, de gemeente nog niet. Het overleg met de gemeente om tot de overeenstemming te komen is gebruikt voor verbeteringen en oplossingen voor de toekomst.

De maatregelen die de gemeente kan treffen om een en ander in andere situaties te voorkomen zijn onzes inziens niet ingewikkeld: voorkom de situatie. Blijf in de overheidsrol en neem regels serieus. De raad kan haar rol oppakken: de VLMH heeft u node gemist deze twee jaren.

Ten aanzien van het instrument, de vaststellingsovereenkomst, willen wij u nog het volgende meegeven. De VLMH wil waar mogelijk in goed overleg met de gemeente doelen behalen. We werken op meerdere vlakken samen om Hattem nog mooier te maken en onder andere om een verbetering van biodiversiteit, een van de grote opgaven waarvoor we met zijn allen staan, waar te maken. Maar U zult ons vast niet euvel duiden dat voor ons, na alles wat is voorgevallen rond het Hattemse Loo, een verslag met handtekeningen niet voldoende was en is. Het voorstel van de CU om de mogelijkheid van afspraken maken te blokkeren, vermindert de opties die de gemeente en wij hebben bij het Hattemse Loo en in eventuele andere situaties.

Hoogachtend,



Pauline Mars
Voorzitter VLMH