

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “HATTEM – DORPSWEG 23-25”**

**Reactienota zienswijzen d.d. 20-12-2024.
Bestemmingsplan “Hattem – Dorpsweg 23-25”,
gemeente Hattem.**

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “HATTEM - DORPSWEG
23-25”

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	11

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Hattem - Dorpsweg 23-25" samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In hoofdstuk 2 is eerst de procedure omschreven. Daarna komt in hoofdstuk 3 de beantwoording van de zienswijzen aan bod. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan “Hattem - Dorpsweg 23-25” heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken (t/m 17 januari 2024) voor een ieder ter visie gelegen in het stadhuis en is digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website www.hattem.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en de Hattemer.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling een zienswijze op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een schriftelijke zienswijze hebben twee reclamanten gebruik gemaakt, wat heeft geresulteerd in twee afzonderlijke zienswijzen.

Deze zienswijzen zijn, bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend.

Op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wro moet uw raad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het betreft hier echter een termijn van orde.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen wordt de opdeling van de zienswijzen gevolgd zoals deze door reclamanten is aangebracht. De zienswijzen worden hieronder eerst samengevat weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en als laatste wordt aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 1

Reclamant 1 is woonachtig in de omgeving van het plangebied. Samengevat heeft de zienswijze betrekking op drie onderdelen: de hoogte van de bebouwing, het parkeren en de privacy. Reclamant verzoekt ten slotte de raad om het plan af te wijzen, dan wel nader te onderbouwen en gewijzigd vast te stellen.

1. Opmerkingen ten aanzien van de hoogte van de bebouwing

Reclamant:

- De uitvoering te groot en grof: het bouwvlak wordt groter dan in de huidige situatie, voor niet grond gebonden woningen en dus kolossaler en dichterbij de woning van reclamant. Reclamant begrijpt de woningbouwopgave, maar acht de bouwmogelijkheden te groot en niet passend in de omliggende bebouwing. Uit paragraaf 2.1 van de Toelichting op het ontwerpplan blijkt niet hoe het voorliggende project past binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van Hattem.
- Stedenbouwkundige afweging kruising: het plan bevat geen belangenafweging over de nieuwe stedenbouwkundige situatie op de kruising van de Dorpsweg met de Eijerdijk met de twee nieuwe appartementengebouwen (inclusief Dorpsweg 22-24). De aanvaardbaarheid daarvan wordt niet onderbouwd.
- Bezonnig: de bebouwing zal te veel zon wegnemen – mede in verband met aangebrachte zonnepanelen. Dit belang is niet meegewogen, aan het ontwerpplan ligt geen bezonningsstudie ten grondslag.
- Verbeelding bouwhoogtes: uit de plankaart blijkt dat één bouwhoogte van 11 meter is gegeven terwijl de verbeeldingen bij de Toelichting op het plan meerdere bouwhoogtes laten zien. Reclamant meent dat de plankaart de maximale bouwhoogte strak dient te omlijnen en dus meer in detail zou moeten weergeven welke bouwhoogten maximaal zijn toegestaan.

Reactie gemeente:

- Uitvoering te groot en grof: de gemeente is van oordeel dat het plan zorgvuldig aansluit bij de omliggende bebouwing. De bouwhoogte sluit aan op het reeds bestaande appartementengebouw aan de overzijde (Dorpsweg 1), waar een bouwhoogte van 11 m is toegestaan. Het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpsweg 22' kent een maximale bouwhoogte van 10,5 m. Daarnaast hebben woningen in het aangrenzende bestemmingsplan 'Kom Hattem' met bestemming 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2' een maximale bouwhoogte van respectievelijk van 9 en

11 m en de maatschappelijke bestemmingen voor de naastgelegen kerk en school een maximale bouwhoogte van respectievelijk 10 en 14 m. Een maximale bouwhoogte van 11 m voor een appartementengebouw acht de gemeente daarom passend in het gebied, ook gelet op het zorgvuldige ontwerp.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies op het ontwerp heeft gegeven. De commissie kijkt bij haar beoordeling altijd naar het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk in relatie tot de omgeving. Van toepassing zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria voor historische stadsrand en linten, deelgebied 5 van de Welstandsnota Hattem.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft over de plaatsing het volgende geoordeeld: *“Het voorgestelde drielaagse bouwvolume voegt zich zorgvuldig in de stedenbouwkundige context. De bouwmassa is op een logische wijze geplaatst in de rooilijnen van de belendingen rond het kruispunt. Ter plaatse van de Hollewand is het bouwvolume lager geplaatst waardoor het maaiveld wordt gevolgd en aansluiting wordt verkregen met de belendende woning. Het plantsoen zorgt voor een verdere verzachting van de aansluiting. Door de gehanteerde setback van de derde bouwlaag ontstaat een afbouw van de bouwmassa en een eerste hoogte in de gevel die overeenkomt met de goothoogten bij de belendingen. Positief is de inkeping in de bouwmassa op de hoek waardoor er ruimte is voor een boom, de entree wordt vormgegeven en het straatprofiel zich opent naar de kruising.”*

Naar aanleiding van de zienswijze zal in paragraaf 2.1 een toevoeging komen op hoe het plan aansluit op de stedenbouwkundige situatie van de Dorpsweg.

- Stedenbouwkundige situatie kruising: bij haar advies heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het plan aan de overzijde (Dorpsweg 22-24) in ogenschouw genomen en is tot een positief oordeel gekomen voor beide plannen.
- Bezonnig: de afstand tussen de woning van reclamant en het bouwvlak voor het appartementengebouw bedraagt circa 20 m. Naar aanleiding van deze reactie heeft initiatiefnemer een bezonningsstudie uitgevoerd. Uit de bezonningsstudie, zoals opgenomen in Bijlage 1, blijkt dat de schaduwval van het nieuw te realiseren appartementencomplex in zowel de herfst als de lente niet de tegenover liggende bebouwing beslaat. Voor de winterperiode geldt dat enkel in de ochtendperiode sprake is van schaduw op de tegenover liggende bebouwing. De schaduwwerking van het appartementencomplex is daarmee zeer beperkt en wordt door de gemeente acceptabel geacht.
- Verbeelding bouwhoogtes: de gemeente is het met reclamant eens dat de bouwhoogte strakker kan worden aangeduid op de verbeelding. Om tegemoet te komen aan de wens van reclamant, komen er in het vast te stellen bestemmingsplan twee verschillende bouwhoogtes: 11 m en 9,5 m. Hierdoor worden meer in detail de gelaagde bouwhoogtes van het appartementengebouw vastgelegd. Tevens wordt de inkeping (het pleintje) op de hoek Dorpsweg – Eijerdijk uit het bouwvlak gehaald.

2. Opmerkingen ten aanzien van parkeren

Reclamant:

In paragraaf 4.6.1 van de Toelichting staat dat de parkeerbehoefte van afgerond 17 parkeerplaatsen voor het grootste deel, 15 parkeerplaatsen, binnen het plangebied wordt opgevangen. Uit het ontwerpplan blijkt echter niet (bijvoorbeeld uit een tekening of schets) dat dit aantal binnen het plangebied daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Aannemelijk moet worden gemaakt dat binnen het plangebied 15 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd met inachtneming van de van toepassing zijnde minimumafmetingen voor de parkeervakken. Voor de overige afgerond 2 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte. Reclamant ziet niet dat uit een parkeerdrukonderzoek blijkt dat het opvangen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte mogelijk is.

Reactie gemeente:

Er zullen inderdaad 15 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, ten behoeve van bewonersparkeren. Naar aanleiding van de zienswijze wordt in de toelichting (paragraaf 2.2) een inrichtingsschets opgenomen waaruit blijkt dat 15 parkeerplaatsen passen.

De overige afgerond 2 parkeerplaatsen (voor bezoekersparkeren) zullen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Omdat de strook waar nu het tankstation staat vrijkomt, ontstaat daarmee ruimte voor parkeren en groen. Parkeergelegenheid is hiermee voldoende geborgd, een parkeerdrukonderzoek is niet nodig.

De kosten van aanleg van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden verhaald op de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst. De Nota parkeernormen biedt deze mogelijkheid van afkoop door middel van het parkeerfonds. De aanleg van de parkeerplaatsen zal plaatsvinden na de sloop van het tankstation.

3. Opmerkingen ten aanzien van privacy

Reclamant:

Reclamant meent dat het uitzicht en de privacy onevenredig worden aangetast door het oprichten van een woongebouw voor gestapelde woningen. Er zal veel inkijk op de zij- en voorgevel van de woning bestaan. Reclamant acht dit onwenselijk en mist een goede afweging van belangen.

Reactie gemeente:

De gemeente realiseert zich dat er een toename is van het aantal woningen en dat het bouwvlak circa 5 m dicht bij de Dorpsweg komt. Er bestaat echter in de bestaande situatie reeds inkijk op de desbetreffende voor- en zijgevel van reclamant, omdat deze op zeer korte afstand vanaf de openbare weg staan. Daarnaast is in de huidige situatie al een woning aanwezig, namelijk de bedrijfswoning bij het tankstation. Het bestemmingsplan maakt het niet mogelijk dat er door vensteropeningen kan worden gekeken waar in de huidige situatie nog geen zicht op is.

Gelet op voorgaande en op het feit dat de kortste afstand tussen het bouwvlak voor de appartementen en de woning van reclamant circa 20 m bedraagt, is de gemeente van oordeel dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant.

4. Verzoek van reclamant

Reclamant:

Reclamant verzoekt de Raad primair om het plan af te wijzen.

Subsidiair verzoekt reclamant het plan nader te onderzoeken / onderbouwen:

- Voor het parkeren
- Voor de bezonning
- Voor een mogelijke groene inpassing aan de noordkant van het plangebied

En nadien gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- De maximale bouwhoogte te stellen op 2 bouwlagen; circa 6 meter
- De gelaagde maximale bouwhoogtes precies vast te leggen op de plankaart
- Via een voorwaardelijke verplichting een groene inpassing aan de noordkant van het plangebied op te nemen.

Reactie gemeente:

Het parkeren wordt extra onderbouwd en toegelicht in de toelichting op het bestemmingsplan. Voor de bezonning wordt de bezonningsstudie toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan en als bijlage bij de toelichting.

De gemeente is gelet op het oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de bouw mogelijkheden in de directe omgeving van oordeel dat een bouwhoogte van 11 m passend is. Om te borgen dat een deel van het appartementengebouw een lagere bouwhoogte krijgt, wordt voor een deel van het plangebied de maximale bouwhoogte op 9,5 m gesteld. Het pleintje op de hoek Dorpsweg – Eijerdijk wordt uit het bouwvlak gehaald.

Ten aanzien van een groene inpassing realiseert initiatiefnemer op het pleintje op de hoek Dorpsweg – Eijerdijk een boom met bankje. Een verdere groene inpassing kan aan de noordzijde niet worden vereist van initiatiefnemer, omdat hij niet in het bezit is van die gronden. Wel vindt naar verwachting binnen circa één jaar de herinrichting van de Dorpsweg plaats. Met de sloop van het tankstation ontstaat in principe ruimte om de herinrichting van de Dorpsweg verder voort te zetten aan de noordzijde van het appartementengebouw, met ruimte voor groen en langsparkeren.

Conclusie wijzigingen naar aanleiding van zienswijze 1

Toelichting en bijlagen bij de toelichting

- De stedenbouwkundige situatie wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 2.
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd als bijlage 1 en toegelicht in paragraaf 2.2.
- De tekening van de parkeersituatie (15 parkeerplaatsen op eigen terrein) wordt toegevoegd in paragraaf 2.2 met daarbij een toelichting op de overige 2 parkeerplaatsen.

Regels

- Geen wijzigingen.

Verbeelding

- In plaats van één generieke bouwhoogte van 11 m komen er twee bouwhoogtes (11 m en 9,5 m)
- De inkeping (pleintje) op de hoek Dorpsweg-Eijerdijk wordt uit het bouwvlak gehaald.

Zienswijze reclamant 2

Naast het kerkgebouw van de Emmaüskerk staat een klokkentoren met klok. De appartementen komen op korte afstand hiervan. Reclamant benoemt dat de gronden, de gebouwen en de klok intensief worden gebruikt. In het gebouw vinden op zondagmorgen en incidenteel op zondagavonden erediensten plaats en doordeweeks andere diensten zoals rouw- en trouwdiensten. De ruimtes worden zeven dagen per week gebruikt door de kerkgemeenschap en door externe huurders. Tevens vindt er gedurende het gebruik autoverkeer plaats. De klok wordt bij kerkdiensten en incidentele overige diensten geluid, gedurende verschillende momenten op de dag. Reclamant heeft oog voor het realiseren van woningen, maar vraagt nadrukkelijk om het akoestische aspect van de naastgelegen Emmaüskerk te betrekken bij de besluitvorming rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

Reclamant leest in de toelichting op het bestemmingsplan dat (mogelijk) aandacht zal worden geschonken aan het geluid van de kerkklok, maar acht dit onvoldoende.

Reclamant vraagt zich (1) af in hoeverre er rekening wordt gehouden met het geluidsaspect van de naastgelegen Emmaüskerk en (2) hoe de woningbouw zich verhoudt tot het huidige gebruik van het kerkgebouw alsmede het gebruik van het kerkgebouw als er wordt gekeken naar de nabije toekomst waarbij mogelijk ook aan de andere kant van het gebouw woningbouw gaat plaatsvinden.

Reactie gemeente

Reclamant constateert terecht dat er in het ontwerpbestemmingsplan nog onvoldoende aandacht is geschonken aan het akoestische aspect van de kerk. In het vast te stellen bestemmingsplan is nader onderzoek gedaan naar dit aspect.

In artikel 22.70f van het omgevingsplan (regels bruidsschat) van de gemeente Hattem wordt een expliciete uitzondering gemaakt voor het geluid voor het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden, en ook het geluid in verband met het houden van deze bijeenkomsten of plechtigheden. De activiteiten van de Emmaüskerk worden dus niet beperkt door de van toepassing zijnde Omgevingswet, ook niet door de realisatie van de nieuwe appartementen. De uitgevoerde onderzoeken zijn ingestoken vanuit het oogpunt om te beoordelen of de nieuwe woningen akoestisch inpasbaar zijn naast de kerk, namelijk het garanderen van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de VNG-brochure en de uitgevoerde akoestische onderzoeken. De resultaten en conclusies zijn gecontroleerd door de Omgevingsdienst Veluwe.

Uit het rapport 2300262.2400.r02 van SPA WNP ingenieurs, opgeleverd 24 april 2024, blijkt (samengevat) het volgende:

- Het geluid van de kerkklok is de maatgevende geluidsbron voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus.
- De geluidniveaus tijdens de kerkdienst in de dagperiode en het koor in de avondperiode en het luiden van de kerkklok zijn uitgezonderd van beoordeling aan de geluidniveaus in het APV en Activiteitenbesluit.
- Hoewel de maatgevende bron voor zowel het L_{Ar,LT} als L_{Amax} (de kerkklok) uitgezonderd is van toetsing aan de geluidnormen, moet vanuit de ruimtelijke afweging beoordeeld worden of het woon- en leefklimaat

acceptabel is. Hierbij is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009”, gebiedstype “gemengd gebied”.

Uit het advies van de Omgevingsdienst blijkt (samengevat) het volgende:

- Zonder met de kerkklok rekening te houden, blijft het langtijdgemiddelde geluidsniveau (L_{Ar,LT}) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van kerkdiensten overdag, koorrepetities in de avond en van de indirecte hinder (komende en gaande bezoekers, zolang dat niet is opgenomen in het reguliere verkeersbeeld) op alle ontvanger punten met 2 dB(A) of meer onder de richtwaarden voor een acceptabel woon- en leefklimaat in ‘gemengd gebied’, waar in deze plansituatie sprake van is.
- Uitsluitend het luiden van de kerkklok zorgt er echter voor, dat voor wat betreft het L_{Ar,LT} niet wordt voldaan aan stap 3 van de VNG-publicatie op de westgevel. Op alle overige gevels wordt wel voldaan aan stap 3 (en aan stap 2, met uitzondering van de aan de westgevel grenzende hoekpunten op de noord- en zuidgevel). Op geen van de gevels voldoet het L_{Amax} aan stap 3 van de VNG-publicatie. Er is sprake van een vrij forse overschrijding van de richtlijnen.

Er dient daarom te worden beoordeeld of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat (stap 4 VNG-publicatie). De Omgevingsdienst acht dat daar sprake van is gelet op jurisprudentie, de korte duur van het klokgelui en de vaste tijden daarvan, mits met een akoestisch onderzoek naar de gevelmaatregelen wordt aangetoond, dat bij alle ontvanger punten, c.q. appartementen het vereiste binnen niveau van 33 dB(A) wordt gehaald. Als uitgangspunt voor de gecumuleerde gevelbelasting moet uitgegaan worden van bijlage 10 van het akoestisch rapport van SPA WNP Ingenieurs van 24 april 2024.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt er daarom in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting borgt juridisch dat de omgevingsvergunning voor het bouwen slechts kan worden verleend, indien bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat het binnenniveau maximaal 33 dB(A) bedraagt. Initiatiefnemer zal daarom bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten aantonen met welke maatregelen (bron en/of overdracht en/of gevelmaatregelen) dit binnenniveau van 33 dB(A) wordt bereikt.

Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan met normen voor geluid wordt er voldoende zekerheid geboden dat er sprake is van een goed leef- en woonklimaat en tevens dat reclamant niet wordt beperkt in het voortzetten van de huidige activiteiten.

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan hebben gesprekken plaatsgevonden met het college van kerkrentmeesters over verplaatsing van de kerkklok als een mogelijke bronmaatregel. Uitgangspunt van de reactie van het college van kerkrentmeesters is dat zij onder voorwaarden bereid zijn om medewerking te verlenen aan deze maatregel. Bij verplaatsing van de kerkklok dient er voor de appartementen, school, BSO en omliggende woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Uit de uitgevoerde onderzoeken, die tevens als bijlagen bij het vast te stellen bestemmingsplan zijn gevoegd, tonen aan dat hieraan kan worden voldaan.

Conclusie wijzigingen naar aanleiding van zienswijze 2

Regels

- In de regels wordt in 3.2.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen: 'De omgevingsvergunning voor het bouwen kan slechts worden verleend, indien is aangetoond dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat met een maximaal binnenniveau van 33 dB.'

Toelichting

- De uitgevoerde onderzoeken en memo's ten aanzien van het akoestische aspect van de kerk (en de verplaatsing van de kerkklok) worden toegevoegd als bijlagen bij de toelichting. In de toelichting worden de resultaten van het onderzoek en de conclusies beschreven.

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de ambtshalve wijzigingen.

Toelichting

- Het aangepaste molenbiotooponderzoek wordt toegevoegd als bijlage. In paragraaf 4.13 wordt een toelichting toegevoegd op het onderzoek en waarom er in deze situatie kan worden afgeweken van de gebiedsaanduiding.
- Het aanvullende bodemonderzoek wordt toegevoegd als bijlage. In paragraaf 4.3 wordt hier een nadere toelichting op gegeven.
- De AERIUS-berekening is geactualiseerd.

Regels

- In 3.2.5 wordt een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bodem opgenomen: 'De omgevingsvergunning voor het bouwen kan slechts worden verleend, indien middels een eindsituatieonderzoek wordt aangetoond dat na sloop van de bedrijfsgebouwen op de planlocatie kan worden voldaan aan een acceptabele bodemkwaliteit.'

Verbeelding

- In het ontwerpbestemmingsplan kwamen de begrenzing van het bouwvlak en van het maatvoeringsvlak niet geheel overeen. In het vast te stellen bestemmingsplan worden deze aanduidingen gelijkgetrokken.
- De grens van het bouwvlak aan de zuidzijde wordt naar het zuiden uitgebreid, zodat het balkon uit het voorlopig ontwerp aan die zijde past binnen het bouwvlak.