

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “HOLLEWAND 73A,
HATTEM”**

**Reactienota zienswijzen d.d. 31 juli 2020.
Bestemmingsplan “Hollewand 73A, Hattem”,
gemeente Hattem.**

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “HOLLEWAND
73A, HATTEM”

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Hollewand 73A, Hattem" samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 aangegeven welke zienswijzen zijn ingediend. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

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 mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben twee reclamanten gebruik gemaakt, wat heeft resulterend in twee afzonderlijke zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 4 juni 2020 gedurende zes weken (t/m 15 juli 2020) voor een ieder ter visie gelegen in het stadhuis en is digitaal te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl en op gemeentelijke website www.hattem.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Veluws Nieuws.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door twee reclamanten gebruik gemaakt.

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 zienswijze wordt de opdeling van de zienswijze gevolgd zoals deze door reclamant is aangebracht. Per onderdeel wordt deze eerst kort weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende deel van de zienswijze en als laatste wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze reclamant 1

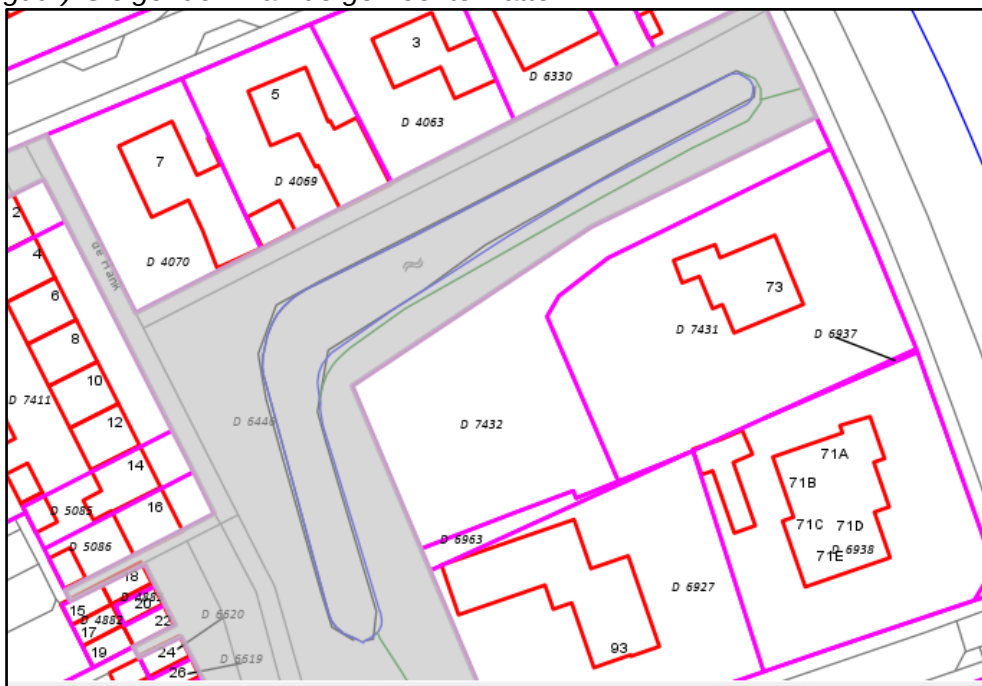
1. Opmerking ten aanzien van de reden van het initiatief

Reclamant schrijft namens zijn buurt en geeft aan niet tegen de bouw van een extra woning te zijn op het perceel Hollewand 73.

Wel maakt de buurt zich zorgen over het natuurgebied tussen Hollewand 73A en IJsselstraat en De Hank. De omwonenden zijn bang dat het bouwplan ten koste gaat van dit stukje groen.

Reactie gemeente

Het perceel waarover de omwonenden hun zorg uiten (zie onderstaande figuur) is eigendom van de gemeente Hattem.



Gemeentelijke groenstrook, kadastraal bekend als gemeente Hattem, sectie D, nummer 6446

Op dit moment ligt er geen verzoek tot verkoop. Mocht een dergelijk verzoek binnenkomen, dan zal het worden afgewezen. Het gaat hier immers om buurtgroen, wat de gemeente graag wil behouden. Op het perceel met de bestemming "groen" (d.w.z. het perceel dat in eigendom is van de gemeente)

zal niet worden gekapt ten behoeve van het perceel waarvoor het onderhavige bestemmingsplan in procedure is. (Kap ten behoeve van onderhoud is niet uit te sluiten.)

Met de initiatiefnemer van het bestemmingsplan en diens rechtsopvolgers, is een overeenkomst gesloten, waarin beschermende maatregelen zijn opgenomen ten behoeve van de aanwezige groenwaarden op het perceel van de gemeente met de bestemming "groen". Om dit te borgen is in juli van dit jaar een 0-meting gedaan. Eventuele schade zal worden verhaald op de initiatiefnemer.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

Zienswijze reclamant 2

1. Opmerking ten aanzien van het woongenot van reclamant

Reclamant verzoekt de gemeente rekening te houden met het woongenot van de reclamant.

Reactie gemeente

Wij hebben in het plan zoveel mogelijk rekening gehouden met het woongenot van reclamant. Wij hebben echter ook rekening te houden met aanwezige ruimtelijke kwaliteit, dat wil zeggen de aanwezige groenwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Omwonenden hechten erg veel waarde aan het behoud van deze kwaliteiten. Wij proberen daar zoveel mogelijk een goede middenweg in te vinden.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

2. Toetsing ladder duurzame verstedelijking

Reclamant is van mening dat er samen met het appartementencomplex van Hollewand 71 sprake is van 6 nieuwe woningen, waardoor "toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking" niet achterwege kan blijven.

Reactie gemeente

Volgens de site <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ladder/wonen/> is bij woningbouw vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hoewel reclamant stelt dat er samen met het complex Hollewand 71 sprake is van ladderplicht, zien wij het bestemmingsplan Hollewand 73A als op zichzelf staand en daardoor niet ladderplichtig. Ook in samenhang met Hollewand 71 is er geen sprake van ladderplicht. Dit neemt niet weg dat wij verplicht zijn zorg te dragen voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Wij zijn van mening dat de toelichting die deel uitmaakt van het bestemmingsplan hier voldoende uitleg over geeft.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

3. Eisen van reclamant om schade voor reclamant te beperken

- a. Hoofdgebouw beperken tot maximaal twee woonlagen, zodat inkijk wordt beperkt.

Reactie gemeente

Het perceel Hollewand 73A mag niet worden opgehoogd, zodat inkijk bij reclamant zoveel mogelijk wordt beperkt. De maximale bouwhoogte van een te bouwen woning is 8 meter. De naastgelegen percelen met de bestemming Wonen-2 hebben een maximale toegestane hoogte van 11 meter. Deze beperking in hoogte achten wij voldoende om inkijk te beperken.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

- b. Bouwvlak en de verdieping maximaal verschuiven naar het westen (2,00 meter van de westelijke perceelsgrens, zodat inkijk in tuin van reclamant wordt beperkt.

Reactie gemeente

Vanwege de aanwezigheid van de naastgelegen groenstrook op gemeentelijk terrein en het risico op beschadiging vinden wij het opschuiven van het bouwvlak naar het westen niet wenselijk. Ook speelt de schaduwwerking van deze groenstrook op het bouwvlak een belangrijke rol in de keuze voor de huidige afstand tot de perceelsgrens. Nu ligt het bouwvlak zodanig op het perceel dat overlast door schaduwwerking beperkt is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

- c. Geen ramen op de verdieping aan de zuidelijke kant van het perceel, zodat inkijk bij reclamant wordt beperkt.

Reactie gemeente

Het verbieden van ramen op de verdieping is niet iets dat we in het bestemmingsplan kunnen/willen opnemen. Wij willen dit verzoek aan de initiatiefnemer voorleggen, zodat hij er rekening mee kan houden als daar aanleiding voor is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

- d. Het bouwvlak maximaal opschuiven naar het noorden tot 2,00 meter van de noordelijke perceelsgrens.

Reactie gemeente

In overleg met de initiatiefnemer is gekeken of het mogelijk is om het bouwvlak naar het noorden te verschuiven. Gezien de ligging op het perceel van het huidige bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan op een afstand van ruim 4 meter van de perceelsgrens, is het mogelijk om het bouwvlak 2 meter

naar het noorden te verschuiven. Ook in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht is hiertegen geen bezwaar.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

e. Bijgebouwen niet hoger worden dan 3 meter.

Reactie gemeente

De maximale bouwhoogte van een te bouwen bijgebouw is 5 meter. Voor de naastgelegen percelen met de bestemming Wonen-2 geldt dezelfde bouwhoogte voor bijgebouwen. Omdat het perceel Hollewand 73A mag niet worden opgehoogd, zal de hoogte van een bijgebouw op dit perceel minder hoog lijken ten opzichte van de omliggende percelen, waardoor inkijk bij reclamant zoveel mogelijk wordt beperkt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

Conclusie wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

De tekst in hoofdstuk 7 paragraaf 3 wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Regels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

De ligging van het bouwvlak wordt aangepast en wordt 2 meter naar het noorden verschoven.

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

Geen wijzigingen.

Regels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

Geen wijzigingen.