

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN “HATTEM – DORPSWEG
22-24”**

**Reactienota zienswijzen d.d. 12 maart 2024.
Bestemmingsplan “Hattem – Dorpsweg 22-24”,
gemeente Hattem.**

**GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN “HATTEM,
DORPSWEG 22-24”**

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	10

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Hattem, Dorpsweg 22-24” 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 drie reclamant(en) gebruik gemaakt, wat heeft resulterend in drie afzonderlijke zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 14 december 2023 gedurende zes weken (t/m 24 januari 2024) 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 de Hattemer.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door drie 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 (Dorpsweg 27)

1. Opmerking ten aanzien van bedrijven en milieuzonering

Reclamant schrijft *"Bij het lezen en inzien van de bij de procedure horende stukken, vinden wij niet terug op welke manier met dit geluidsaspect rekening is gehouden bij de ontwikkeling van het plan. Ook lezen wij niet hoe deze woningbouw zich verhoudt tot het huidige en mogelijk toekomstig gebruik van het kerkgebouw."*

Reactie gemeente

Ten aanzien van de 'bedrijfsvoering' van het kerkgebouw is de locatie beoordeeld op het gebied van bedrijven en milieuzonering. Daaruit is gebleken dat de voorgeschreven richtafstanden afkomstig van het kerkgebouw niet reiken tot het plangebied, om die reden worden negatieve effecten op voorhand uitgesloten. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan.

Zienswijze reclamant 2 (Dorpsweg 28)**1. Opmerking ten aanzien van de omvang van de bebouwing**

Reclamant stelt dat de beoogde bebouwing detoneert, niet passend is en te kolossaal ten aanzien van bestaande bebouwing is. In het plan ontbreekt een onderbouwing ten aanzien van de omvang en een belangenafweging.

Reactie gemeente

Het ontwerp is, voorafgaand aan de procedure, beoordeeld door de welstandscommissie waarbij de omvang en positionering ten opzichte van omliggende bebouwing afgewogen is. Op basis van die beoordeling en in combinatie met de uitkomsten van het participatieproces is het huidige ontwerpplan tot stand gekomen. Het ontwerpplan is door de welstandscommissie akkoord c.q. passend bevonden.

2. Opmerking ten aanzien van balkons en buitenruimte westzijde

Reclamant stelt dat het onwenselijk is om een buitenruimte mogelijk te maken tussen de woning van de reclamant en het appartementengebouw. Het balkon en de buitenruimte, gelegen op enkele meters van slaap- en woonkamer van reclamant tast de privacy en gebruiksmogelijkheden van de woning van de reclamant aan. Reclamant stelt dat de buitenruimten ingeperkt dienen te worden en balkons niet toegestaan zouden moeten worden.

Reactie gemeente

In het voortraject gedurende de keukentafelgesprekken is dit punt behandeld, daarbij is uitgelegd dat het in verband met de uitvoerbaarheid niet mogelijk is om het balkon te verwijderen. Daarbij is wel de concessie gedaan dat raamopeningen aan de zijde van de reclamant verkleind zijn. Afstand tussen buitenruimte en naastgelegen woningen is op basis van art 5.5 BW voldoende.

3. Opmerking ten aanzien van ontsluiting nooduitgang

Reclamant stelt, aansluitend op punt 2, dat het pad ten behoeve van de ontsluiting van de nooduitgang niet wenselijk is. Gesteld wordt dat de grond tussen de woning van de reclamant en het appartementengebouw ingericht dient te worden als groene buffer op een dusdanige manier dat het niet uitnodigt om gebruikt te worden als verblijfsruimte.

Reactie gemeente

Het pad gelegen tussen de reclamant en het appartementengebouw is ten behoeven van de nooduitgang gelegen aan de achterzijde van het appartementengebouw. Het pad is gelegen op de enige mogelijke manier en is puur bedoeld te gebruiken in noodgevallen. De gemeente is van mening dat het pad noodzakelijk is voor de nooduitgang maar dat het niet de bedoeling is dat dit pad gebruikt wordt als reguliere uitgang. Het pad moet om die reden ingericht worden om verblijf te ontmoedigen.

4. Opmerking ten aanzien van parkeren

Reclamant stelt dat het parkeeronderzoek ten onrechte uitgegaan is van een lagere parkeerbehoefte op grond dat de beoordeling uit de Nota Parkeernormen niet correct gehanteerd is. Eveneens wordt gesteld dat bij de bepaling van de parkeerdruk onvoldoende onderzoek verricht is, dat het gedane onderzoek na anderhalf jaar niet meer houdbaar is en dat er onvoldoende rekening gehouden is met de ontwikkeling aan de Dorpsweg 23-25.

Reactie gemeente

Gedurende de totstandkoming van het ontwerpplan is de parkeersituatie uitvoerig besproken en getoetst daarbij zijn alle beoordelingsaspecten van de Nota Parkeernormen behandeld. Het parkeeronderzoek is daarbij akkoord bevonden door de verkeerskundige van de gemeente, de wijze van onderzoek wordt als voldoende beoordeeld om tot de juiste conclusie te komen. Juridische houdbaarheid van het onderzoek is nog geldend. De ontwikkeling aan de Dorpsweg 23-25 staat in theorie los van de ontwikkeling aan de Dorpsweg 22-24, beide parkeerstudies zijn separaat beoordeeld maar bijten elkander niet.

5. Opmerking ten aanzien van water

Reclamant stelt dat de watertoets onvoldoende is gezien er geen uitvoerige beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie is opgenomen in de toelichting.

Reactie gemeente

Een correcte uitvoer van de digitale watertoets ontbreekt. Verdere toelichting ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie is correct maar beperkt geformuleerd, verduidelijking is gewenst.

Zienswijze reclamant 3 (Dorpsweg 30)

1. Opmerking ten aanzien van hinder (geluid, lucht, zicht, daglichttoetreding)

Reclamant stelt dat het appartementencomplex te dicht op zijn woning komt waardoor er sprake is van een totale afname van privacy en veiligheid als gevolg van inkijk. Hierbij wordt gesteld dat de externe werking van het planvoornemen niet onderzocht is. Eveneens wordt gesteld dat de zonnestudie niet gepresenteerd is, dan wel niet opgenomen is in het plan.

Reactie gemeente

In het kader van privacy kan gesteld worden dat er voldoende ruimte tussen het appartementencomplex en de erfgrens wordt gehanteerd om geen inbreuk op privacy hebben conform art 5.5 BW. Externe werking van het project ten aanzien van zicht-, geluid-, lucht- en lichthinder maakt standaard geen onderdeel uit van woningbouw ontwikkelingen, het is niet redelijk om dit hier te verlangen. De zonnestudie is bij de keukentafelgesprekken besproken en heeft de reclamant gezien, echter heeft de reclamant gelijk dat deze onderdeel dient te vormen van het bestemmingsplan.

2. Opmerking ten aanzien van afstand tot woning

Reclamant stelt dat in de regels niet duidelijk gesteld wordt op welke wijze de afstand tussen de woning van de reclamant en het appartementencomplex gemeten is.

Reactie gemeente

De regels zijn niet bedoeld om in te gaan op afstanden tussen het planvoornemen en specifieke bebouwing in de omgeving.

3. Opmerking ten aanzien van inbreuk op woongenot en leefomgeving

Reclamant stelt dat de woning van de reclamant lager komt te liggen door het planvoornemen waardoor er minder sprake is van daglicht toetreding. Dit heeft direct effect op het woongenot en leefomgeving van reclamant.

Reactie gemeente

Het planvoornemen heeft niet tot gevolg dat de woning van de reclamant lager komt te liggen, dit is niet mogelijk of wenselijk. Het perceel wordt ten aanzien van de bestaande situatie niet opgehoogd en op basis van de zonnestudie wordt de daglichttoetreding in zeer beperkte mate verminderd. Op basis daarvan het woongenot en de leefomgeving van de reclamant niet benadeeld.

4. Opmerking ten aanzien van molenbiotoop

Reclamant stelt dat er geen onderbouwing in het plan zit ten aanzien van de molenbiotoop. De nieuwbouw ontwikkeling zou in het kader van de molenbiotoop onvoldoende onderbouwd zijn wat afbreuk doet aan de leefomgeving van de reclamant.

Reactie gemeente

In de plantoelichting is motivering ten aanzien van de molenbiotop opgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting evenals bijlage 10 behorend bij de toelichting. Op basis daarvan is bepaald wat de effecten zijn en het verzoek gedaan om een ontheffing te verlenen. Dit verzoek is momenteel nog in behandeling binnen dit ruimtelijk spoor.

5. Opmerking ten aanzien van daglichttoetreding

Reclamant stelt dat de impact op daglichttoetreding tot de woning van de reclamant niet onderzocht is. Gesteld wordt dat de onderbouwing van het bestemmingsplan ten aanzien van gezonde en veilige leefomgeving schijnbaar slechts voor de nieuwe bewoners van het appartementencomplex bedoeld is.

Reactie gemeente

Zoals beschreven bij opmerking 1 is het niet gebruikelijk om in het bestemmingsplan in te gaan op de externe werking van aspecten zoals daglichttoetreding. Daarbij wordt ook verwezen naar opmerking 3 waar vrijwel hetzelfde argument omgeschreven is.

6. Opmerking ten aanzien van afwatering en wateroverlast

Reclamant stelt dat het niet herleidbaar is wat het ophogen en gelijktrekken van het perceel voor effect heeft op de afwatering van het perceel gezien de woning van de reclamant lager ligt.

Reactie gemeente

Zoals gesteld bij opmerking 3 wordt het perceel niet opgehoogd, dit is onder anderen te zien op de tekeningen in bijlage 1 van het plan. Om die reden ontstaat er geen bijzondere positie ten aanzien van afwatering op omliggende percelen, het is daarbij ook verboden om afwatering op omliggende percelen te veroorzaken.

7. Opmerking ten aanzien van stikstof en N2000-gebied

Reclamant stelt dat de effecten van stikstof afkomstig van de sloop, aanleg en bouw te gemakkelijk worden beoordeeld als geen significante gevolgen. Daarbij wordt gesteld dat het niet te begrijpen is dat de bestaande activiteiten, zijnde horeca en bedrijfswoning, vergeleken worden met het bouwverkeer afkomstig van de werkzaamheden. Eveneens wordt gesteld dat het niet duidelijk is wat de stikstofdepositie van de oude situatie is. Reclamant is van mening dat er geen saldering kan plaatsvinden en er schade plaatsvindt ten aanzien van nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Reactie gemeente

De stikstofdepositieberekening is op correcte wijze conform wetgeving, handleidingen, achterliggende kengetallen en jurisprudentie uitgevoerd. Interne saldering van bestaande functies op dit perceel, zijnde horeca en

bedrijfswoning, is mogelijk en wordt gebruikt om niet alleen het bouwverkeer maar ook alle werkzaamheden en de latere gebruiksfase te salderen.

Conclusie wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- Bij de beschrijving van beoogde situatie moet de toegang van de nooduitgang sober vormgegeven worden
- Bij de beschrijving van beoogde situatie dient zonnestudie bijgevoegd te worden
- Aspect water dient nader onderbouwd te worden
- Aspect parkeren dient nader onderbouwd te worden

Regels

Geen wijzigingen

Verbeelding

Geen wijzigingen

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

Geen wijzigingen.

Regels

Geen wijzigingen.

Verbeelding

Geen wijzigingen.