

REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK BESTEMMINGSPLAN “PARKSTAETE”

NOVEMBER 2016

**Reactienota Overleg en Inspraak
Bestemmingsplan “Parkstaete”**

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA OVERLEG EN INSPRAAK

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

2. INSPRAAK 2

2. 1.	Inspreker 1	2
2. 2.	Inspreker 2	3
2. 3.	Inspreker 3	4
2. 4.	Inspreker 4	4
2. 5.	Inspreker 5	5

3. OVERLEG 6

3. 1.	Provincie Gelderland	6
3. 2.	Waterschap Vecht en Veluwe	6
3. 3.	Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland	6
3. 4.	Archeologische dienst Zwolle	7

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN 8

4. 1.	Toelichting	8
4. 2.	Verbeelding	8
4. 3.	Regels	9

Bijlage 1 Advertentie Staatscourant en Veluweland.nl

Bijlage 2 Inspraakreacties

1. INLEIDING

Het voorontwerp bestemmingsplan “Parkstaete” heeft vanaf 21 januari tot en met 3 februari 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was een ieder in staat reacties naar voren te brengen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ingediend. De inspraakreactie zijn in hoofdstuk 2 samengevat weergegeven en beantwoord.

Daarnaast is het voorontwerp bestemmingsplan “Parkstaete” in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de hierna genoemde instanties verstuurd:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Vallei en Veluwe;
- Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland;
- Archeologische Dienst Zwolle.

De ingekomen reacties zijn in hoofdstuk 3 samengevat.

2. INSpraak

In dit hoofdstuk staat een samenvatting van de ingekomen inspraakreactie en een gemeentelijke reactie daarop. Daarbij wordt aangegeven of de inhoud van de inspraakreacties gevolgen heeft voor het bestemmingsplan.

2. 1. Inspreker 1

Inspreker maakt zich zorgen over vermindering van woongenot en privacy door hoogte van de bebouwing; de afstand van de bebouwing tot aan de woning / erfafscheiding adres inspreker; vermindering van toetreding (zon)licht en toename schaduwwerking; toename verkeersbewegingen en geluid direct naast en achter de woning / parkeerproblemen en; schade aan de woning als gevolg van de bouw (heien).

Reactie

Ons college is van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan "Kom Hattem" mag er immers al gewoond worden. De bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling wijkt 2 m¹ af ten opzichte van wat bestemmingsplantechnisch al mogelijk is. De eventuele vermindering van privacy zal beperkt worden doordat er een erfafscheiding wordt geplaatst tussen het perceel van inspreker en het perceel van de initiatiefnemer. In overleg met de initiatiefnemer wordt de vorm en hoogte van de erfafscheiding nog afgestemd. Gelijktijdig met de bestemmingsplan-procedure wordt ook de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het opstarten van het tekenwerk voor de omgevingsvergunning treedt de initiatiefnemer in overleg met de aanwonenden over de erfafscheiding.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Kom Hattem" mag de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens 2 m¹ bedragen. In de voorgenomen opstelling bedraagt de afstand van de zijdelingse perceelgrens tot aan de bebouwing 3,55 m¹. Ten opzichte van de huidige situatie zal er derhalve geen significante verslechtering ontstaan.

Gezien de ligging van de voorgenomen appartementen ten opzichte van het perceel van de inspreker is de verwachting dat dit weinig tot geen negatieve invloed heeft op de zoninval in de tuin van de inspreker.

Er zal een toename zal plaatsvinden van verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe parkeerplaatsen op het binnenterrein van het appartementencomplex. Het eigen terrein van de beoogde ontwikkeling zal voor 23 tot 25 parkeerplaatsen ruimte bieden. De verwachting is dat de parkeerplaats het leefklimaat niet onevenredig aantast.

Op grond van de algemeen aanvaarde kengetallen van het CROW moeten er naar aanleiding van het appartementencomplex extra parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op eigen terrein worden 23 tot 25 parkeerplaatsen gerealiseerd, 8 tot 10

parkeerplaatsen zouden in principe verwezenlijkt moeten worden in het openbaar gebied in de omgeving van de ontwikkeling. In de maanden juni en juli van dit jaar heeft er een parkeerdrukmeting plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd om te bepalen of er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn waar de resterende parkeervraag van de voorgenomen ontwikkeling in opgevangen kan worden zonder dat er sprake is van parkeeroverlast. Uit het onderzoek blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied beschikbaar zijn om het tekort van 8 tot 10 parkeerplaatsen in op te vangen.

Over bescherming van de woning naar aanleiding van bouwwerkzaamheden dienen afzonderlijk afspraken gemaakt te worden met de initiatiefnemer.

Voorstel

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. 2. Inspreker 2

Inspreker vreest meer overlast door verplaatsing horecagelegenheid. In de nieuwe situatie vestigt het Chinees restaurant achter het perceel van de inspreker. Hierdoor wordt gevreesd voor meer overlast van stank, lawaai en ongedierte. Ook verwacht inspreker een vermindering van privacy.

Voorgenomen bouwwerk grenzend aan het perceel van inspreker krijgt een plat dak. Inspreker vreest dat het platte dak als dakterras gebruikt gaat worden. Ook de bouwhoogte van 4 m¹ vindt inspreker onacceptabel.

Wanneer het plan niet wordt aangepast naar aanleiding van bovenstaande punten dan zal de inspreker een planschadeverzoek indienen bij de gemeente.

Inspreker eist een onderhoudsvriendelijke erfafscheiding van minimaal 3 m¹ hoog. Bepanting van klimop is onbespreekbaar vanwege verwachte toekomstige onderhoud.

Reactie

Het restaurant moet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit staan voorschriften waar de exploitant zich aan moet houden aangaande geur, geluid en afvalstoffen. Er zal door de gemeente op worden toegezien door middel van een opleverings- en periodieke controle dat het restaurant zich houdt aan deze voorwaarden.

De uitbouw met een hoogte van 4 m¹ zal geen vermindering van privacy veroorzaken. Doordat de uitbouw tegen de perceelgrens wordt opgericht mogen er geen ramen in worden aangebracht. Eveneens mag de aanbouw niet gebruikt worden als dakterras. De verbeelding van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

De wetgever maakt het mogelijk om planschade te eisen voor de eventueel verminderde waarde van uw woning. Een onafhankelijk planschadeadviesbureau zal beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van planschade door het initiatief.

De initiatiefnemer gaat gezamenlijk met de bewoners van de aangrenzende percelen in overleg om tot consensus te komen over de erfafscheiding. Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt ook de omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het opstarten van het tekenwerk voor de omgevingsvergunning treedt de initiatiefnemer in overleg met de aanwonenden over de erfafscheiding.

Voorstel

Dakterras uitgesloten opnemen als specifieke gebruiksregel binnen de regels van de bestemming 'Wonen - Woongebouw' en op de verbeelding met een specifieke aanduiding.

2. 3. Inspreker 3

Inspreker voorziet meer parkeerproblemen op de Nieuweweg door de komst van het appartementencomplex. Met 23 appartementen en 23 parkeerplaatsen voor de bewoners zal de parkeerdruk toenemen. Eén parkeerplaats per bewoner is te weinig, over een parkeeroplossing zal beter nagedacht moeten worden.

Reactie

Op grond van de Nota parkeernormen van de gemeente Hattem en de richtlijnen van het CROW¹ dienen er 33 nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd te worden ten behoeve van de ontwikkeling. Op eigen terrein worden 23 tot 25 parkeerplaatsen gerealiseerd en 8 tot 10 parkeerplaatsen zouden aan het huidige parkeerbestand aan de Parklaan moeten worden toegevoegd. Echter is uit de parkeerdrukmeting gebleken dat in de directe omgeving van de voorgenomen ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Voorstel

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. 4. Inspreker 4

Inspreker voorziet meer parkeerproblemen op de Nieuweweg door de verplaatsing van het Chinees restaurant. Er wordt gevreesd voor kort parkeren op de oprit van de bewoners aan de Nieuweweg. Inspreker stelt voor om de oprit te voorzien van verzinkbare parkeerpalen.

Eveneens is inspreker van mening dat er een tekort aan parkeerplaatsen is aan de Nieuweweg. Inspreker draagt als oplossing aan om het aantal parkeerplaatsen aan de Parklaan uit te breiden.

¹ CROW is een kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid

Reactie

In principe zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig in de omgeving van de beoogde ontwikkeling, dit blijkt ook uit de uitgevoerde parkeerdrukmeting van adviesbureau Goudappel Coffeng. Op het eigen terrein van de beoogde ontwikkeling worden 23 tot 25 parkeerplaatsen gerealiseerd. De Parklaan biedt voldoende parkeerplaatsen om de overige verkeersdruk op te kunnen vangen.

Voorstel

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

2. 5. Inspreker 5

Om redenen van privacy wil inspreker een erfafscheiding met een hoogte van 2,80 m¹ tot 3 m¹, vormgegeven door duurzaam hout. Eveneens hoopt inspreker dat er tegemoet gekomen wordt in het plaatsen van leilindes.

Reactie

Het voornemen van de initiatiefnemer is om gezamenlijk met de bewoners van de aangrenzende percelen tot consensus te komen over de erfafscheiding. De initiatiefnemer zal op kort termijn contact opnemen met de direct omwonenden om deze kwestie verdere invulling te geven.

Voorstel

De inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3. OVERLEG

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg 3.1.1. Bro voorgelegd aan de provincie Gelderland, het waterschap Vallei en Veluwe, Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland en Archeologische Dienst Zwolle.

3. 1. Provincie Gelderland

Inhoudelijk is de ontwikkeling niet strijdig bevonden met het provinciaal beleid.

3. 2. Waterschap Vecht en Veluwe

Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 22 oktober 2015 per email gereageerd op het bestemmingsplan. Daarin geeft het waterschap aan dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de hoek Nieuweweg/Parklaan geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. De waterparagraaf is volledig en de beschreven uitgangspunten sluiten goed aan op het beleid van waterschap Vallei en Veluwe. Hierbij hoopt het waterschap wel dat de kansen worden benut om binnen het plangebied hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren naar het omringende hemelwaterriool.

3. 3. Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland

De veiligheidsregio heeft op 20 november 2015 per brief gereageerd op het bestemmingsplan. Daarin trekt de veiligheidsregio de volgende conclusies:

- De partiele herziening past binnen de normen van het Bevi;
- De voorzijde van de te realiseren bouwwerk is voldoende bereikbaar. De achterzijde van het bouwwerk vormt een aandachtspunt, aangezien er woningen aanwezig zijn aan de achterzijde van het bouwwerk en de infrastructuur rondom het te realiseren bouwwerk nog niet definitief is ingevuld;
- De bestaande bluswatervoorzieningen in de nabijheid van het plangebied zijn op orde. Evenwijdig aan het te realiseren bouwwerk ligt een waterleiding met aansluitingen op ondergrondse brandkranen. Tertiair bluswater bevindt zich op 200 meter (gracht) en 400 meter (Apeldoorns Kanaal);
- Het plangebied valt binnen het bereik van een bestaande WAS-paal (Daendelsweg 2);
- Toekomstige bewoners kunnen blootgesteld worden aan de schadelijke effecten van een incident bij één van de risicobronnen, waardoor zij afhankelijk kunnen zijn van hulpverleningsdiensten.

3. 4. Archeologische dienst Zwolle

De Archeologische Dienst Zwolle heeft op 7 januari 2016 per email gereageerd op het bestemmingsplan. Daarin wordt aangegeven dat de dienst geen inhoudelijke opmerkingen heeft op de archeologische paragraaf. Eveneens gaat de dienst akkoord met weglaten van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het gaat om gebieden die al bebouwd zijn en daardoor zijn verstoord. Daarnaast is de archeologische waarde 0 tot 10%.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

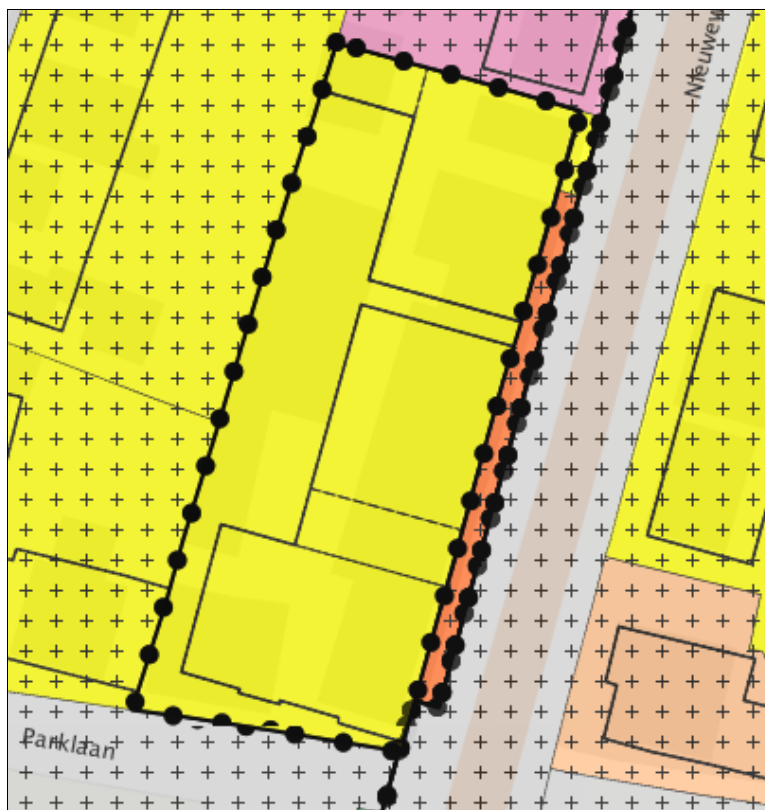
Er zijn ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst en doorgevoerd. Het gaat daarbij om aanpassingen aan de toelichting, de ruimtelijke verbeelding en de regels. De inhoud van het plan is ongewijzigd.

4. 1. Toelichting

In paragraaf 2.2.1 wordt per abuis Omgevingsvisie Overijssel 2009 aangehaald als relevant provinciaal beleid. Dit dient vervangen te worden door de Omgevingsvisie Gelderland 2015.

4. 2. Verbeelding

Het plangebied op de verbeelding van het bestemmingsplan staat per abuis verkeerd weergegeven. De grens van het plangebied dient aan de zijde van de Nieuweweg te worden aangepast, zie afbeelding 1. Het plangebied moet worden verruimd tot aan de bestemming verkeer zodat de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen- 2' worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen – Woongebouw'.



Afbeelding 1 Verbeelding bestemmingsplan "Parkstaete". Bron: ruimtelijkeplannen.nl

4. 3. Regels

Binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' (artikel 3) toevoegen aan artikel 3.1 onder a: gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;

Binnen de bestemming 'Wonen – Woongebouw' (artikel 3) opnemen artikel 3.3 'Specifieke gebruiksregels':

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - Woongebouw' is aan een aantal beperkingen gebonden. De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep waarbij wordt afgeweken van de volgende voorwaarden:
 1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m²;
 2. een rechtstreekse relatie bestaat tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
 3. geen gebruik plaats vindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
 4. geen detailhandel plaatsvindt;
 5. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
 6. geen reclameuitingen worden aangebracht;
- b. worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden bedrijf.

In de horecalijst van bijlage 1 de tekst van 'horeca 3' aanpassen en het woord coffeeshop verwijderen.

BIJLAGE 1 ADVERTENTIE STAATSCOURANT

BIJLAGE 2 INSPRAAKREACTIES