

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN
ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING
“POORT VAN HATTEM”**

**Reactienota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan en
ontwerp-omgevingsvergunning
“Poort van Hattem”, gemeente Hattem.
Definitieve versie 31 oktober 2022**

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN EN
ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING “POORT VAN HATTEM”

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	18

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Poort van 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 EN ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 8 april 2021 gedurende zes weken (t/m 19 mei 2021) voor een ieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant en het Verluws Nieuws.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan en op de ontwerp-omgevingsvergunning naar voren brengen.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door zeven reclamanten gebruik gemaakt. Hiervan is één zienswijze inmiddels weer ingetrokken.

De overige zes 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 de indiener van de zienswijze 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 en/of de omgevingsvergunning.

Zienswijze indiener 1

1. Het bestemmingsplan is in strijd met de Nota Parkeernormen van de gemeente Hattem

Indiener geeft aan dat het onderzoek van Aedinova Bouwmeesters onjuist is, omdat de Nota Parkeernormen in sectie 2.3 het volgende stelt: "Bij nieuwbouw moeten woningen in de dure klasse in alle gevallen voorzien zijn van parkeergelegenheid op eigen terrein". Er worden 8 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, terwijl er 43,2 parkeerplaatsen nodig zijn. Indiener geeft aan dat om deze reden het bestemmingsplan in strijd is met de Nota Parkeernormen van de Gemeente Hattem.

Reactie gemeente

Het onderzoek van Aedinova Bouwmeesters gaat uit van functieverandering/herontwikkeling, waarbij sprake is van een bestaande horeca- en woonfunctie die wordt omgezet naar volledig wonen. In een dergelijk geval mag er een verrekening plaatsvinden van het aantal benodigde parkeerplaatsen in de huidige situatie (horeca en wonen) met het aantal benodigde parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Voor de huidige horecafunctie wordt nu grotendeels geparkeerd in het openbare gebied. Die aantallen mogen in de berekening voor de toekomstige woonfunctie meegenomen worden. In het onderzoek van de Aedinova Bouwmeesters wordt hier voldoende op in gegaan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Openbaar parkeren

Indiener geeft aan dat de afstand tot parkeren op De Bleek te groot is. Indiener geeft aan dat de afstand 300-400 meter is, terwijl de voorkeursafstand 100 meter is. Ook geeft indiener aan dat parkeerplaats De Bleek in het toeristisch seizoen bezet zal zijn door bezoekers.

Reactie gemeente

Uit berekeningen blijkt dat er op dit moment voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte is binnen de voorkeursafstand van 100 meter. Daarmee wordt voldaan aan het beleidsuitgangspunt uit de Nota Parkeernormen. In geval van nood kan worden uitgeweken naar het parkeerterrein op De Bleek.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

3. Autodelen

Indiener geeft aan dat autodelen in de praktijk niet effectief is en verwacht daarom dat autodelen niet zal bijdragen aan een lagere parkeerdruk. Indiener geeft aan dat aan autodelen veel praktische bezwaren kleven.

Reactie gemeente

Het concept 'autodelen' is geen onderdeel van de parkeerberekening en het effect is in die zin niet meegenomen in de berekening. Dat is ook niet nodig omdat de berekening zonder 'autodelen' voldoet aan de "Nota parkeren". De factsheet Autodelen van het CROW (bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan), laat positieve resultaten zien. De praktijk moet uitwijzen wat de effecten zijn. Wij gaan er van uit dat autodelen kan bijdragen aan een betere parkeersituatie dan berekend.

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

4. Rapport Aedinova Bouwmeester

Indiener geeft aan dat de theoretische onderbouwing voor het aantal parkeerplekken incompleet is en wil een onderbouwing in het rapport hiervoor terugvinden. Ook geeft indiener aan dat een aantal (4-6) elektrische deelauto's beschikbare parkeerplekken in zal nemen, waardoor er minder ruimte is voor parkeerplekken op eigen terrein voor bewoners met eigen auto.

Reactie gemeente

De berekening met betrekking tot de wijziging in parkeerbehoefte en de invulling daarvan is overeenkomstig de nota parkeernormen uitgevoerd. Dit wijst uit dat de wijziging in parkeerbehoefte kan worden ingevuld door enerzijds de al in gebruik zijnde parkeergelegenheid van de huidige functies te benutten, met aanvulling van nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Met behulp van een parkeeronderzoek is aanvullend een referentiebeeld van de parkeersituatie in de omgeving verkregen waaruit wordt afgeleid dat de ontwikkeling niet leidt tot een verslechtering van de parkeersituatie in de omgeving. Het onderzoek waarnaar wij hier verwijzen (Parkeeronderzoek Poort van Hattem door Bonotrafic), zal als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan worden gevoegd.

Zie verder de reactie van de gemeente onder punt 3 van deze zienswijze.

Het aantal deelauto's waarvoor parkeerruimte nodig is, is niet van invloed op de berekening. Het maakt immers niet uit of er een deelauto wordt geparkeerd of een eigen auto. Het initiatief voor deelauto's wordt als aanvullende maatregel gestart waarbij het doel is om het autobezit en -gebruik te verminderen en daarmee ook de parkeerdruk lager wordt. Ervaringen met deelauto's (zie factsheet) laten een wisselend beeld zien. Wel is duidelijk dat het de laatste jaren populairder worden. Het is echter geen garantie.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

5. Parkeerdruk algemeen

De nieuwe functie wonen zal in de praktijk hinder veroorzaken voor de reeds aanwezige functies in de wijk. In de omgeving van het bestemmingsplan is nu al sprake van een te hoge parkeerdruk, waardoor regelmatig fout wordt geparkeerd.

Reactie gemeente

De meest recente bestemming was de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming maakt een horecabedrijf mogelijk. Deze bestemming is dan ook als referentiesituatie voor het parkeren genomen. De functieverandering van horeca naar wonen zorgt voor een ander parkeergebruik. Wij verwachten dat door de functieverandering van horeca naar wonen mogelijke overlast juist zal afnemen. Zo blijkt ook uit de parkeerberekening en het aanvullende onderzoek dat de gemeente hier naar heeft laten uitvoeren.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

6. Realiseren extra parkeerplekken

Indien nodig kan worden onderzocht of in de publieke ruimte van de Allee en omliggende straten extra parkeerplekken te realiseren zijn (bv. in groenperken).

Reactie gemeente

De berekening geeft aan dat er geen parkeerproblemen zullen ontstaan. Zie verder de reactie van de gemeente onder punt 4 en 5 van deze zienswijze.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

Zienswijze indiener 2

1. Bouwhoogte

Indiener geeft aan dat de bouwhoogte van 11 meter te hoog is en daarmee hoger is dan de huidige bouw (maximaal 9 meter). Indiener vraagt de gemeente aan te geven waarom deze hoogte wordt toegestaan en of het niet passender is om 2 in plaats van 3 woonlagen te realiseren.

Reactie gemeente

Indiener heeft gelijk dat de nu voorliggende plannen niet passen in het huidige bestemmingsplan 'Hattem Zuidoost'. Daarom is gekozen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan waarin andere bouwhoogtes zijn toegestaan. Wij zijn van mening dat de 3 woonlagen passend zijn in de omgeving. Het gaat in dit geval om een hoekperceel en past qua volume bij de plannen voor Parkstaete aan de overkant van de Nieuweweg. Wij zien deze

plannen als een verbetering van de stedenbouwkundige waarden aan de Nieuweweg.

De bouwhoogte van 11 (10,62) meter wordt alleen gehaald voor dat deel van het appartementencomplex dat direct is gelegen aan de Nieuweweg en de hoek met de Allee. Het betreft ongeveer een derde van het oppervlak van het complex. Het overige deel van het complex is maximaal 9 meter hoog

Het huidige pand op het adres Nieuweweg 85 heeft ook 3 bouwlagen. Het nieuwe complex sluit daarop aan met ook 3 bouwlagen, bestaande uit 2 lagen met daarboven een kap. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van de gemeente Hattem, is bewust gekozen voor een hoger front aan de Nieuweweg. Op deze manier ontstaat op de hoek met de Allee een stedenbouwkundig accent en sluit de bebouwing aan op de te verwachten bebouwing van Parkstaete aan de overkant van de weg. De hoogte langs de Allee is vervolgens afgebouwd naar 9 meter, zodat daarmee wordt aangesloten op de naastgelegen bebouwing. Ook is aan de zijde van Allee 5 gekozen voor een schuine kap op de 2^e bouwlaag, waardoor de goothoogte op een lager niveau komt en daardoor beter aansluit bij de naastgelegen bebouwing.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Parkeerdruk

Indiener geeft aan dat de parkeerdruk te hoog is en nog zal toenemen door de huidige bouwplannen. Bij een hoge parkeerdruk worden bewoners genoodzaakt te parkeren op parkeerplaats De Bleek. Ook geeft indiener aan dat De Bleek niet veilig is, omdat hier geen cameratoezicht is. Indiener wil dat de gemeente waarborgt dat er parkeergelegenheid binnen 100 meter is, rekening houdend met mensen die minder goed ter been zijn. Zie Zienswijze indiener 1, onder 2.

Reactie gemeente

Zie voor een reactie ook zienswijze indiener 1 onder 1, 2 en 6.

In het geval dat bewoners vanwege immobiliteit een parkeerplek dichtbij huis nodig hebben, kan dat worden aangevraagd via de site van de gemeente Hattem.

Het ontbreken van cameratoezicht op De Bleek maakt niet dat de parkeerplaats niet geschikt is om te parkeren. Voor de gemeente is dit geen reden om geen medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

3. Privacy

Indiener geeft aan dat de 8 parkeerplaatsen en de gezamenlijke berging een aantasting van de privacy in de achtertuin tot gevolg hebben. Indiener geeft aan dat de gemeente rekening moet houden met de privacy en de aantasting van de privacy voorkomen moet worden.

Reactie gemeente

In overleg met de CRK is afgesproken dat de inpassing van het appartementencomplex zo groen mogelijk zal zijn. Deze voorwaarde voor groene inpassing maakt ook onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

De groene inpassing bestaat onder andere uit leilindes bij de erfgrans met de buurpercelen om inkijk en geluidsoverlast te beperken. De initiatiefnemer heeft toegezegd deze leilindes rond de hele achtererf te planten, zodat zicht op het complex zoveel mogelijk wordt ingeperkt. Verder worden er aan de achterkant van het complex gegalvaniseerde netten met hедера geplaatst. Dit zorgt aan de ene kant voor minder zicht op de buurpercelen en ook krijgt de achterzijde van het complex een vriendelijke en groene uitstraling.



Het appartementencomplex en de omliggende woningen bevinden zich in een stedelijke omgeving met de daarbij behorende problematiek. Veranderingen in de directe omgeving zijn inherent aan het wonen in een dergelijke omgeving.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan. De omgevingsvergunning zal worden aangepast met betrekking tot de groene inpassing.

4. Integriteit

Indiener vraagt of de integriteit en betrouwbaarheid van Vastgoed 038 BV en Stenen BV getoetst is en vraagt om de uitkomst daarvan.

Reactie gemeente

Wij hebben geen onderzoek ingesteld naar de integriteit van de initiatiefnemer, omdat daar naar onze mening geen aanleiding toe is. Daarnaast hanteert de gemeente Hattem als beleidslijn dat een zgn. Bibobtoets plaatsvindt bij vergunningen in het kader van de drank- en horecawet, vergunningen voor het exploiteren van een horecabedrijf en vergunningen voor het exploiteren van een seksinrichting en/of escortbedrijf (Zie Beleidslijn Bibob gemeente Hattem, augustus 2010, p.8).

Overigens is er een overeenkomst opgesteld waarin de economische uitvoerbaarheid van het project is geborgd.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

Zienswijze indiener 3

1. Omvang

Indiener maakt zich zorgen om de omvang van het gebouw in de open omgeving. Daarbij komt een grote muur met balustrades op korte afstand. Indiener ziet hier graag een natuurlijke oplossing, in de vorm van bomen.

Reactie gemeente

Zie voor een reactie ook zienswijze indiener 2, onder 3.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Privacy

Daarbij geeft indiener aan dat de privacy wordt aangetast omdat het plan op 50 meter wordt uitgevoerd.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 2, onder 3.

De initiatiefnemer heeft toegezegd leilindes rond de hele achtererf te planten, zodat zicht op het complex zoveel mogelijk wordt ingeperkt.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

Zienswijze indiener 4

Indiener wenst dat wordt afgezien van het plan of te overwegen het plan te herzien door een aanpassing van 3 naar 2 woonlagen.

1. Omvang en privacy

Indiener geeft aan dat er inkijk in de tuin zal ontstaan, omdat de toegang van de appartementen aan de achterzijde van het complex is. Op die manier wordt de privacy aangetast. Daarbij worden er ramen geplaatst waardoor nieuwe bewoners van de appartementen in de tuin kunnen kijken. De bewoners van de bovenste verdieping zullen over de nieuwe bomen heen kijken. Daarnaast maakt indiener zich zorgen om de hogere bebouwing aan de kant van de Allee, wat ten koste gaat van het zonlicht op het perceel.

Reactie gemeente

Zie voor een reactie ook zienswijze indiener 2, onder 3.

De toegang van de appartementen zit inderdaad aan de achterzijde van het complex. Ook zitten er ramen aan de achterzijde van het complex. Er is rekening gehouden met de aanwezigheid van tuinen aan de achterzijde van naastgelegen woningen. Daarom worden aan de achterzijde slaapkamers gerealiseerd in plaats van woonkamer. Hiermee wordt eventuele overlast zoveel mogelijk beperkt.

Verder worden er aan de achterzijde van het complex gegalvaniseerde netten met heder a geplaatst. Dit zorgt aan de ene kant voor minder zicht op de buurpercelen en ook krijgt de achterzijde van het complex een vriendelijke en groene uitstraling.

Het complex is aan de Allee niet hoger dan 9 meter en heeft daarmee dezelfde bouwhoogte als in het vigerende bestemmingsplan. Wij verwachten dat er weinig tot geen negatieve invloed is ten opzichte van de zoninval in de tuin van de indiener.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Bedrijvigheid en geluidsoverlast

Indiener geeft aan dat de 24 nieuwe appartementen een flinke toename betekent ten opzichte van de huidige (5) huishoudens in dit gedeelte van de straat. Hierdoor ontstaat toename in bewegingen over de weg, de tuin, de galerijen en algemene buitenruimte. Hierdoor voorziet de indiener een grotere kans op geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 2, onder 3.

In het vigerende bestemmingsplan is sprake van de bestemming 'gemengd'. Dit houdt in dat er horecabedrijven toegestaan zijn. Hoewel wij weten dat de horeca-activiteiten al langere tijd min of meer stil liggen, is dit wel de huidige bestemming. Wij vinden een nieuw horecabedrijf op deze locatie niet wenselijk, omdat wij verwachten dat juist daardoor onder andere meer

(geluid)overlast kan ontstaan. Daarom zijn wij blij met deze functieverandering van horeca naar wonen op deze locatie.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

3. Parkeerdruk

Indiener verwijst naar de zienswijze van indiener 1. Ook zij zijn van mening dat het plan in strijd is met de Nota Parkeernormen van de gemeente Hattem. Ook vindt indiener parkeren op De Bleek geen goede oplossing. Verder stelt indiener dat het concept 'autodelen' idealistisch ten opzichte van de verlaging van de parkeerdruk. En tenslotte geeft indiener aan dat het rapport van Aedinova een theoretische berekening is, die niet overeen zal komen met de feitelijke situatie.

Reactie gemeente

Zie voor een reactie zienswijze indiener 1, onder 1, 2, 3 en 4.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

Zienswijze indiener 5

Deze zienswijze is ingetrokken.

Zienswijze indiener 6

1. Bouwhoogte en –omvang

In de nieuwe situatie is er sprake van een maximale bouwhoogte van 11 meter (dit was 8 meter) en een afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrens van indiener perceel van 4 a 4,5 meter (dit was 6,5 meter). Indiener geeft aan daardoor het vrije uitzicht kwijt te raken en dat er sprake is van zonlichtderving. Indiener geeft aan dat er geen zonlichtstudie is uitgevoerd. Daarbij wordt verwezen naar artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Reactie gemeente

Zie voor een reactie ook zienswijze 2, onder 1.

Wij bestrijden dat er in de huidige situatie sprake is van een vrij uitzicht. Het te verwachten uitzicht is echter wel beperkter dan het huidige. Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Hattem Zuidoost" mag de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens 2,5 m1 bedragen. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden, zal er derhalve geen significante verslechtering ontstaan. De huidige maximale bouwhoogte van het betreffende pand op het perceel Nieuweweg 85 is inderdaad 8 meter. De omliggende woonbestemmingen staan echter een bouwhoogte van 9 meter toe. De verho-

ging naar 11 meter is naar onze mening niet dermate hoog dat het significante gevolgen voor zonlicht zal hebben voor het perceel van de indiener van de zienswijze. Wij zijn van mening dat een zonlichtstudie niet nodig is.

Daarbij is van belang dat er is een verschil is tussen bezonning en daglichttoetreding. Bij bezonning gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning.

Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen.

In het onderhavige geval zijn wij van mening dat er nauwelijks verandering komt in de daglichttoetreding van woning van de indiener. De afstand tussen het appartementencomplex en de woning is naar onze mening voldoende (ruim 6 meter).

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Afname van privacy en toename geluid

Indiener maakt zich zorgen over de afname van privacy en de toename van geluid en daarmee overlast, met name van geluid in de buitenruimte. Het perceel van indieners grenst immers direct aan het perceel waarop het appartementencomplex wordt gerealiseerd. Toekomstige bewoners hebben vanuit de gehele achterzijde van het complex rechtstreeks zicht op de achtertuin van de indiener.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 2 onder 3 en zienswijze indiener 4, onder 2.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

3. Verkeer en parkeren

Indiener geeft aan dat er minstens 50,4 parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Daarnaast is recent een vergunning afgegeven voor woningen (Parkstaete) en indiener geeft daarbij aan dat er ten onrechte geen rekening gehouden is met de parkeerdruk. Daarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 januari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:9, rechtsoverweging 3.4). Daarnaast geeft indiener aan last te krijgen van overlast (geluid, stank) door de parkeerplaatsen op het terrein.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 1.

Het aantal van 50,4 parkeerplaatsen is niet juist. Bij nieuwbouw van dit specifieke appartementencomplex zou er normaliter sprake moeten zijn van het realiseren van 38,4 parkeerplekken. Er is hier echter sprake van functieverandering, waarbij een gemengde bestemming met horeca wordt omgezet naar een woonbestemming. In de nota parkeernormen wordt een aantal benodigde parkeerplaatsen per 100 m² voor een dergelijke horecagelegenheid gegeven. Voor de appartementen is ook een bepaald aantal

parkeerplaatsen nodig. Doordat de horecafunctie vervangen wordt door de woonfunctie kunnen de bij beide functies horende parkeerplaatsen ook (gedeeltelijk) met elkaar verrekend worden.

De betreffende uitspraak van de Raad van State gaat in op de vraag of het niet verlenen van medewerking aan een verklaring van geen bedenkingen in dit geval reëel is. De afdeling houdt rekening met het feit dat er aantoonbaar een bestaand tekort aan parkeerplaatsen is en dat de raad van de betreffende gemeente bij een afweging met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening daar rekening mee kan houden. In het geval van Poort van Hattem heeft er een onderzoek plaatsgevonden naar het aantal aanwezige parkeerplekken in de omgeving van het appartementencomplex. Daar is uitgekomen dat er geen tekort aan parkeerplekken ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Wij zijn daarom van mening dat de betreffende uitspraak in dit kader niet relevant is.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

4. Ontbreken van behoefte (ladder van duurzame verstedelijking)

Indiener betwist dat er een daadwerkelijke behoefte is aan nieuwe woningen in dit gebied en vraagt zich af waarop de behoefte van 24 appartementen op gebaseerd is. Indiener meent dat een ander bouwplan (minder woningen en een kleinere opvang) ook volstaat.

Reactie gemeente

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. Er is binnen de gemeente Hattem wel degelijk behoefte aan nieuwe woningen. Voor de periode tot 2030 dienen wij als gemeente minimaal 390 woningen te realiseren om aan de woonbehoefte te voldoen. Er is in de huidige woningvoorraad een sterke oververtegenwoordiging van eengezinswoningen (rijwoningen) en een tekort aan woningen voor kleinere huishoudens (appartementen). De 24 appartementen voor kleine huishoudens zijn daarmee een goede aanvulling op de woningvoorraad van Hattem. Hiervoor verwijzen wij naar het woonbehoefteonderzoek "Inzicht in de Hattemse woningbehoefte" uit 2019 van BSP en het "Woningmarktonderzoek 2021" van Companen (te vinden op de site van de gemeente Hattem).

Het toevoegen van woningen op een binnenstedelijke locatie past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Hattem. Binnenstedelijke ontwikkeling heeft een duidelijke voorkeur ten opzichte van uitbreiding (bouwen buiten de bestaande kern). Zie hiervoor ook de Omgevingsvisie Hattem 2040.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

Zienswijze indiener 7

1. Integriteit

Indiener twijfelt over de integriteit van de initiatiefnemer en vraagt zicht af of er een bibob-toetsing is uitgevoerd of zal worden.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 2, onder 4.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

2. Bouwhoogte en -omvang

Welke reden heeft de gemeente in het verleden gehad om een bouwblok van maximaal 8 of 9 meter te hanteren en waarom wijkt de gemeente hier nu van af?

Reactie gemeente

Zie ook zienswijze 2, onder 1 en zienswijze 6, onder 1.

De huidige panden op de betreffende percelen, staan daar al jarenlang. Over het algemeen kan gesteld worden dat ten tijde van de bouw werd gekeken of het paste in het straatbeeld. Vervolgens zal bij het eerste bestemmingsplan dat voor dit gebied is vastgesteld, zijn gekeken naar de aanwezige nok- en goothoogtes. In het vigerende bestemmingsplan "Hattem Zuidoost" is dat uiteindelijk ook weer overgenomen.

Het plan voor de bouw van Poort van Hattem zoals dat er nu ligt, past binnen de visie van de gemeente Hattem voor de Nieuweweg. Daarom hebben we de keus gemaakt om medewerking te verlenen.

Wij begrijpen de wens van de omgeving om in plaats van 3 bouwlagen, 2 bouwlagen te realiseren. We hebben echter te maken met de haalbaarheid van de plannen en onze wens voor de realisatie van appartementen in een goedkoper segment. Bovendien is voor het deel van het plan langs de Allee de hoogte nog steeds 9 meter. Langs de Nieuweweg is er wel sprake van 11 meter. Deze hoogte zorgt voor een mooi vormgegeven complex.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

3. Parkeerdruk

Indiener heeft hierbij een aantal aanvullende vragen gesteld en verzoekt om verificatie van gehanteerde uitgangspunten en een parkeerdrukonderzoek om de daadwerkelijke situatie te duiden.

- waar komt de 220m² vandaan waar mee gerekend wordt voor wat betreft de oppervlakte van het terras en restaurant?

Dat is de bedrijfsvloeroppervlakte die door de gemeente berekend is op basis van bouwtekeningen van het huidige pand.

- waar baseert men de uitgangspunten op dat sprake zou zijn van 'bovenwoning/huur/duur' voor wat betreft de Nieuweweg en 'huur-huis, vrije sector, duur' voor wat betreft de Allee?

Dat is gebaseerd op het type woning en de huidige huurprijzen die de huidige bewoners per maand betalen.

- er is berekend dat voor gebruikers in de bestaande situatie 44,50 parkeerplekken zouden bestaan en voor bezoekers 1,50. Ik zou graag vernemen waar deze gezien worden?

Dit aantal betreft het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor het restaurant en de nu nog aanwezige woningen. Het betreft een berekening (afgeleid uit de nota parkeernormen) waarvan duidelijk is dat die parkeerplaatsen niet op eigen terrein (van het restaurant) zijn gelegen. Geconcludeerd is dat bezoekers van het restaurant veelvuldig op openbaar terrein parkeren.

Zie voor een verdere reactie ook zienswijze indiener 1 onder 1, 2 en 6.

- zijn de gehanteerde uitgangspunten door de gemeente ingegeven en/of getoetst?

De uitgangspunten zijn door de gemeente ingegeven en getoetst (zie nota parkeernormen). Zie voor een verdere reactie ook zienswijze indiener 1 onder 1, 2 en 6.

- zijn de parkeerplekken die nu links van het restaurant bestaan, hierin meegenomen?

De parkeerplekken op eigen terrein van het restaurant zijn meegenomen in de berekeningen.

- Zijn de te realiseren parkeerplaatsen bij De Poort van Hattem ook voor anderen toegankelijk of wordt dit terrein afgebakend?

Het terrein van de Poort van Hattem is niet openbaar toegankelijk.

- Huurders worden gescreend op autobezit en krijgen een tijdelijk huurcontract van 12 maanden. Wat gebeurt er als na 12 maanden toch auto's worden aangeschaft?

Reactie gemeente

De initiatiefnemer heeft met een aantal handreikingen geprobeerd zoveel mogelijk tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden. Dat dit niet (volledig) waterdicht zal zijn, is helaas niet te voorkomen. Wanneer een huurder na een jaar toch besluit een auto aan te schaffen, kan dit juridisch niet worden voorkomen. De initiatiefnemer geeft aan dat autobezit in het huurcontract wel wordt ontmoedigd. Op basis van het huurcontract kan worden opgetreden tegen het veroorzaken van overlast bij omwonenden,

ook met de auto. De gemeente heeft hier echter in eerste instantie geen directe rol. Deze rol zal in eerste instantie bij de initiatiefnemer/eigenaar/verhuurder van het complex liggen.

- Juridisch is het niet mogen bezitten van een auto niet afdwingbaar. Het opzeggen van een huurcontract op die grond lijkt uitgesloten. Hoe meent men dit te kunnen handhaven?

Zie de voorgaande reactie. De gemeente zal hier geen rol in spelen.

- 8 parkeerplaatsen op eigen terrein voor elektrisch auto's. Hoeveel huurders met een huur van €722,- kunnen zich een elektrische auto veroorloven? Hierbij zij opgemerkt dat de huidige huurders van Nieuweweg 85A, 85B, Allee 1A, 1B en 3 al 4 benzineauto's bezitten.

Reactie gemeente

Omdat wordt ingezet op elektrische deelauto's, hoeft een huurder in principe geen (volledige) auto aan te schaffen. De kosten worden omgeslagen over de diverse delers waardoor een dergelijke auto haalbaarder zal zijn voor meer huishoudens.

- Aanspreekpunt voor bewoners als er overlast is. Hoe wordt dit vorm gegeven? Wie financiert dit? Is dat aanspreekpunt altijd bereikbaar? Welke mogelijkheden of mandaat heeft diegene om te acteren op meldingen (als zoals gezegd de zeer gewaardeerde inspanning van de buitengewoon opsporingsambtenaar al geen soelaas bieden)? Hoe lang kan gebruik gemaakt worden van de diensten van die persoon? Wat zijn de garanties op dit punt?

Reactie gemeente

De initiatiefnemer/verhuurder/eigenaar van het complex heeft toegezegd te zullen fungeren als aanspreekpunt of daar iemand voor aan te wijzen. Binnen de grenzen van het redelijke is deze persoon bereikbaar. Dit aanspreekpunt kan opmerkingen van omwonenden over huurders kanaliseren en richting de huurders optreden op basis van de verplichtingen volgens de huurovereenkomsten. Hoe lang het aanspreekpunt noodzakelijk blijft, dient te worden geëvalueerd.

De gemeente speelt geen rol als direct aangespreekpunt of in deze evaluatie, dat is voorbehouden aan de eigenaar/verhuurder van het complex.

- Inzetten beheerder/huismeester; dezelfde vragen als hierboven bij aanspreekpunt bewoners. Twee maal per jaar evaluatie met omwonenden en verhuurder. Wat is de meerwaarde van een evaluatie? Als er knelpunten geconstateerd worden, wat dan?

Reactie gemeente

In de evaluatie kan worden gezien of er knelpunten zijn en hoe deze knelpunten worden opgelost. De initiatiefnemer heeft toegezegd zich hier maximaal voor in te zetten.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

4. Geluidsnormen.

Indiener heeft hierbij een aantal aanvullende vragen gesteld:

Uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting 63 dB Lden bedraagt ten gevolge van de het verkeer op de Nieuweweg, waar een grenswaarde van 55 dB Lden volgt uit de voornoemde wet. Beperkende maatregelen hebben onvoldoende effect of zouden vanuit stedenbouwkundig, financieel, vervoerskundig of verkeerskundig oogpunt niet mogelijk zijn.

- Kan uitgelegd worden wat bedoeld wordt met stedenbouwkundig, verkeerskundig of vervoerskundig niet mogelijk?
- Waarom is het op basis van financiën niet mogelijk?

Indiener geeft aan dat de argumenten om hogere grenswaarden toe te laten niet in evenwicht zijn met de bescherming van de gezondheid van de toekomstige huurders. Indiener verzoekt om duiding te geven waarom afwijking van de wettelijke kaders ten koste van de gezondheid van toekomstige huurders overwogen zou kunnen worden.

Reactie gemeente

Zie zienswijze indiener 4, onder 2.

Op basis van artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder kan door het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot in binnenstedelijk gebied nog te bouwen woningen die nog niet geprojecteerd zijn, een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 63 dB niet te boven mag gaan. In dit geval heeft het college het besluit genomen om deze hogere grenswaarde toe te staan.

Gezien de locatie van de toekomstige bebouwing in relatie tot de beschikbare ruimte rond de Nieuweweg is het niet wenselijk om een geluidswal (stedenbouwkundige maatregel) te realiseren. In het kader van de functie en het gebruik van de Nieuweweg is het instellen van een lagere snelheid (verkeerskundig en vervoerskundig maatregel) en daarbij passende inrichting niet gewenst. De Nieuweweg heeft een ontsluitingsfunctie in het wegennet en de huidige inrichting is daar ook op ingesteld. Bij een andere inrichting die hoort bij het verlagen van de snelheid, ontstaat een onbalans tussen functie en gebruik waardoor de kans op verkeersknelpunten en verkeersonveiligheid toeneemt. De kosten van andere maatregelen (denk aan extra maatregelen in het pand zelf) wegen niet op tegen baten.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

5. Ecologie

Uit de Ecologische QuickScan bleek dat de locatie mogelijk een vaste verblijfsplaats voor vleermuizen zou zijn. Deze vleermuizen vliegen elke avond tegen schemertijd in de directe omgeving. Indiener gaat ervan uit dat vervolgonderzoek hiervoor wordt uitgevoerd als de plannen doorgang vinden.

Reactie gemeente

Het aanvullende onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Uit de conclusie blijkt dat er geen vleermuizen, gierzwaluwen of andere diersoorten zijn aangetroffen in de te slopen bebouwing. Wel wordt aanbevolen om de nieuwbouw te voorzien van inbouwkasten voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit is echter geen verplichting.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding voor wijziging van het plan en/of de vergunning.

4. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting

- Aan de bijlagen behorende bij de toelichting wordt een aanvullend onderzoek toegevoegd: Parkeeronderzoek Poort van Hattem van Bonotrafics in opdracht van de gemeente Hattem.
- Aan de bijlagen behorende bij de toelichting wordt een aanvullend ecologisch onderzoek toegevoegd: Aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluwen van Alcedo Natuurprojecten.

Regels

- Geen aanpassingen.

Verbeelding

- Geen aanpassingen.

Conclusie

De aanvullingen op de toelichting leiden niet tot gewijzigde vaststelling van de regels en de verbeelding. Daarom is er geen sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.