

Notitie

Project: nieuwbouw appartementencomplex “Poort van Hattem”
met 24 appartementen aan de Nieuweweg / Alleen te Hattem
Onderwerp: bestemmingsplan en parkeren
Datum: 20 april 2020

Inleiding

Het bestaande pand aan de Nieuweweg 85/85A/85B bestaat uit een restaurant met terras en twee bovenwoningen. Het bestaande pand aan de Allee 1/1A/3 betreft een vrijstaande woning, welke is opgedeeld in drie appartementen in zuidoost Hattem.

De bestaande panden zullen worden gesloopt ten gunste van de nieuwbouw van een appartementencomplex met 24 appartementen.

Het huidige pand aan de Nieuweweg 85/85A/85B heeft de navolgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Gemengd;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie.

Het huidige pand aan de Allee 1/1A/3 heeft de navolgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: Wonen-1;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie.

Het plan dient te voldoen aan:

- Bestemmingsplan Hattem Zuidoost, vastgesteld d.d. 14-12-2015 (onherroepelijk);
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem, vastgesteld d.d. 19-09-2019 (ontwerp);
- Bouwverordening gemeente Hattem 2012;
- Bouwbesluit 2012 (vigerend).

Perceel

Het betreffende perceel aan de Nieuweweg 85/85A/85B wordt kadastraal aangeduid met sectie B en nummer 1682.

Het betreffende perceel aan de Allee 1/1A/3 wordt kadastraal aangeduid met sectie B en nummer 1949.

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor deze notitie zijn:

- Bestemmingsplan Hattem Zuidoost, vastgesteld d.d. 14-12-2015 (onherroepelijk);
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Hattem, vastgesteld d.d. 19-09-2019 (ontwerp);
- Bouwverordening gemeente Hattem 2012;
- Bouwbesluit 2012 (vigerend).
- Nota Parkeernormen 2013;
- Parkeerkencijfers CROW, publicatie 317.

Bestemmingsplan – Nieuweweg 85/85A/85B

Enkelbestemming: Gemengd

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het voor de bestemming Gemengd niet toegestaan om appartementen ter hoogte van de begane grond te bouwen en tevens is het niet toegestaan om meer dan twee appartementen op de verdiepingen te realiseren. Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Bouwvlak

Het is niet toegestaan om buiten het bouwvlak te bouwen. Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter. Voor deze maatvoering wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Dakhelling

Een gebouw dient te worden afgedekt met hellende daken met een minimale helling van 30° en een maximale helling van 60°. Voor deze maatvoering wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Gebruik

Er mogen (o.m.) niet meer dan 2 appartementen gebruikt worden op dit perceel. Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Bestemmingsplan – Allee 1/1A/3

Enkelbestemming: Wonen-1

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het voor de bestemming Wonen-1 niet toegestaan om meer appartementen te realiseren dan er op het moment van inwerkingtreding vergund aanwezig zijn. Ervan uitgaande dat de drie adressen binnen het huidige pand legaal (vergund) bestaan, zullen er niet meer dan 3 appartementen gebouwd mogen zijn.

Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Bouwvlak

Het is niet toegestaan om buiten het bouwvlak te bouwen. Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Voor deze maatvoering wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Dakhelling

Een gebouw dient te worden afgedekt met hellende daken met een minimale helling van 25° en een maximale helling van 60°. Van deze minimale en maximale maatvoering mag binnenplans afgeweken worden.

Gebruik

Er mogen (o.m.) niet meer dan het aantal bestaande (vergunde) appartementen gebruikt worden op dit perceel. Voor dit verbod wordt geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid gegeven.

Parkeren t.b.v. een appartementencomplex met 24 appartementen

Huidige situatie

Het huidige pand aan de Nieuweweg 85/85A/85B:

- Restaurant met terras: bvo = 220 m² en gebruiksvergunning voor 90 personen;
- Appartement (bovenwoning, Nieuweweg 85A)), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (bovenwoning, Nieuweweg 85B)), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- De invloedssfeer parkeren bedraagt maximaal 100 meter.

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor gebruiker bedraagt:

- | | | |
|------------------|---|-------|
| - Nieuweweg 85: | $((220/100) \times 16) =$ | 35,20 |
| - Nieuweweg 85A: | (gebruikersaandeel) $1 \times 2,10 - 1 \times 0,30 =$ | 1,80 |
| - Nieuweweg 85B: | (gebruikersaandeel) $1 \times 2,10 - 1 \times 0,30 =$ | 1,80 |

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt:

- | | | |
|------------------|--------------------------------------|------|
| - Nieuweweg 85A: | (bezoekersaandeel) $1 \times 0,30 =$ | 0,30 |
| - Nieuweweg 85B: | (bezoekersaandeel) $1 \times 0,30 =$ | 0,30 |

Het huidige pand aan de Allee 1/1A/3:

- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 1), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 1A), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- Appartement (huurhuis, vrije sector, Allee 3), huur (EUR 720,00/mnd): duur;
- De invloedssfeer parkeren bedraagt maximaal 100 meter.

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor gebruiker bedraagt:

- | | | |
|-------------|---|------|
| - Allee 1: | (gebruikersaandeel) $1 \times 2,20 - 1 \times 0,30 =$ | 1,90 |
| - Allee 1A: | (gebruikersaandeel) $1 \times 2,20 - 1 \times 0,30 =$ | 1,90 |
| - Allee 3: | (gebruikersaandeel) $1 \times 2,20 - 1 \times 0,30 =$ | 1,90 |

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt:

- | | | |
|-------------|--------------------------------------|------|
| - Allee 1: | (bezoekersaandeel) $1 \times 0,30 =$ | 0,30 |
| - Allee 1A: | (bezoekersaandeel) $1 \times 0,30 =$ | 0,30 |
| - Allee 3: | (bezoekersaandeel) $1 \times 0,30 =$ | 0,30 |

Gewijzigde situatie

Het nieuw te bouwen appartementencomplex heeft de bestemming "wonen".

Het betreft 24 huurappartementen (etage) in het duurdere segment (huurprijs EUR 720,00/mnd).

De invloedssfeer parkeren bedraagt maximaal 100 meter.

Wonen

Het aantal parkeerplaatsen voor gebruikers bedraagt: $(24 \times 2,10) - (24 \times 0,30) =$ 43,20

Het aantal bijbehorende parkeerplaatsen voor bezoekers bedraagt: $(24 \times 0,30) =$ 7,20

Te realiseren parkeergelegenheden

Het volgende aantal parkeergelegenheden moeten additioneel worden gerealiseerd:

- voor gebruikers: $43,20 - 44,50 =$ -1,30 $\approx$ afgerond 0 parkeergelegenheid extra;
- voor bezoekers: $7,20 - 1,50 =$ 5,70 $\approx$ afgerond 6 parkeergelegenheden extra.

Parkeren bewoners

Er dienen in bovenbeschreven situatie geen (0) extra parkeergelegenheden gerealiseerd te worden.

Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

Parkeren bezoekers

Er dienen in bovenbeschreven situatie zes (6) extra parkeergelegenheden gerealiseerd te worden.

Parkeren op eigen terrein is mogelijk: er worden 7 eigen parkeergelegenheden gerealiseerd.

Parkeren in de openbare ruimte

Omdat het mogelijk is de vereiste extra parkeergelegenheden op eigen terrein te realiseren, is verdere belasting van de openbare ruimte niet noodzakelijk.

Conclusies

Om een appartementencomplex met 24 appartementen en bijbehorende ruimten mogelijk te maken, is het nodig af te wijken van het bestemmingsplan.

Daarvoor zal een wijziging op het vigerende bestemmingsplan middels een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden, omdat het binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is van de huidige, vergunde maatvoeringen en bouwvlakken.

Inzake parkeren dienen in totaal 0 parkeerplaatsen voor bewoners en 6 parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein gerealiseerd te worden, teneinde de openbare ruimte niet verder te belasten. Er worden 7 eigen parkeergelegenheden gerealiseerd.