Informatie aan de Raad

Datum	Auteur(s)	Commissievergadering
21 maart 2023	Johan Boer	
Portefeuillehouder	**Keten**	**Raadsvergadering**
K.D.J. Kastelein	Ruimte	
Toestemming pfh		**Openbaar**

Onderwerp

Oprichten appartementencomplex Dorpsweg 23-25 in Hattem

Inleiding

Op 4 juli 2022 hebben wij een aanvraag vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex op de locatie Dorpsweg 23 en 25 in Hattem. Op dit moment is op deze locatie een garagebedrijf, tankstation en woning gesitueerd. Het initiatief voorziet in de realisatie van 7 koopappartementen in het hogere segment met een prijscategorie vanaf €320.000,= .

Kernboodschap

Het verzoek is strijdig met het bestemmingsplan “Kom Hattem”, dat aan het gehele perceel de bestemming “Bedrijf” toekent. Om het initiatief mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Voor wat betreft de ruimtelijke procedure is de gemeenteraad het bevoegd gezag om over de herziening van het bestemmingsplan uiteindelijk een besluit te nemen. Op 21 maart 2023 hebben wij positief gereageerd op het verzoek om vooroverleg (principebesluit) wat inhoud dat wij in principe akkoord gaan met het starten van het proces om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het oprichten van een appartementencomplex met 7 appartementen aan de Dorpsweg 23-25 in Hattem. In deze brief bieden nemen wij u ter kennisgeving mee in de uitgangspunten die wij hebben gehanteerd bij het beoordelen van dit initiatief.

Inhoudelijk

Bij de beoordeling van dit initiatief hebben wij verschillende uitgangspunten gehanteerd op basis waarvan wij tot een positief principebesluit zijn gekomen:

- **Inbreidingslocatie conform Omgevingsvisie:** Het initiatief betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Op dit moment is op deze locatie een garagebedrijf, tankstation en woning gesitueerd.

- **Woonprogramma dat aansluit bij woonbehoefte onderzoek:** Het woonprogramma van 7 grote koopappartementen in grootte variërend van 100m2 tot 132 m2 sluit aan bij de opgave zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Uit het woonbehoefte onderzoek uit 2021 blijkt dat er in Hattem vraag is naar koopappartementen in het hogere segment onder de oudere Hattemer die nu vaak in een te grote koopwoning blijven wonen vanwege het gebrek aan geschikte koopappartementen. Dit stagneert de doorstroming op het moment.

  Initiatiefnemer is ook de ontwikkelaar van de 9 starterswoningen aan de 3e Walsteeg in het centrum van Hattem. Voor deze woningen is een huurplafond afgesproken, dat deze woningen (±45 m2) toegankelijk maakt voor lagere inkomens. Het voorliggende initiatief aan de Dorpsweg tezamen met het project aan de 3e Walsteeg geeft een goede spreiding in prijsklassen. Een dergelijke koppeling van de initiatieven sluit aan bij het instrumentarium zoals wij overwegen op te nemen in het Programma Wonen.

- **Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige inpassing**:

  Het initiatief is besproken in de grote commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie). Op 9 december 2022 heeft de commissie het plan positief beoordeeld. Bijgevoegd is het ontwerp van dit initiatief.

- **Parkeren:** Door het relatief geringe aantal appartementen en de grootte van het perceel kan het parkeren geheel op eigen terrein worden opgelost.

- **Aansluiting aanpak Dorpsweg:** Het perceel grenst aan het kruispunt Eijerdijk en Dorpsweg. Dit jaar zal er een herinrichting van de kruispunt worden gerealiseerd. De ontwikkeling van het appartementencomplex komt te laat om deze volledig mee te nemen in het ontwerp van het kruispunt, maar de omgeving van het appartementencomplex zal wel moeten aansluiten (qua vormgeving en materiaal) op het nieuwe kruispunt. Hierover vinden gesprekken plaats met de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie

Initiatiefnemer heeft conform ons participatiebeleid en de bijbehorende toolbox die in het kader van de komende Omgevingswet zijn opgesteld op 11 en 13 januari 2022 gesprekken gevoerd met direct omwonenden aan de Eijerdijk 4 en 6 en de Dorpsweg 27. De input vanuit deze gesprekken wordt door de initiatiefnemer meegenomen in het verdere ontwerp van het appartementencomplex. Zodra de plannen meer concreet zijn zal de initiatiefnemer een informatieavond organiseren.

Vervolg

Een principebesluit zit in de voorfase om te komen tot realisatie van een initiatief. De initiatiefnemer zal op basis van dit principebesluit starten met het opstellen van een concept-bestemmingsplan binnen de uitgangspunten zoals hierboven beschreven. Conform de wettelijke procedure die dan van kracht is zal dit uiteindelijk resulteren in een ontwerpbestemmingsplan dat door het College wordt vastgesteld en ter inzage zal worden gelegd. Na deze ter inzage termijn zullen de mogelijke zienswijze worden beantwoord en meegenomen waarna deze beantwoording tezamen met het bestemmingsplan ter beoordeling en vaststelling aan uw raad zal worden gestuurd. Zoals gebruikelijk houden wij u op de hoogte van de voortgang in dit proces.

Bijlagen:

- schets ontwerp