Raadsvoorstel

Raadsvergadering	**Eenheid en opsteller**
13 maart 2023	Ontwikkeling & Advies
Commissie	U. Linthorst
commissie Algemene en Ruimtelijke zaken	**Portefeuillehouder**
	K.D.J. Castelein
	Programma
	Programma 2

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan “Poort van Hattem”

Voorstel
De raad besluit om:

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan “Poort van Hattem, Hattem”;
2. het bestemmingsplan “Poort van Hattem” vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Daarnaast biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In het geval van dit bestemmingsplan Poort van Hattem gaat het om de percelen Allee 1, 1a en 3 en Nieuweweg 85, 85a en 85b, waarbij de bestaande bestemmingen uit het bestemmingsplan Hattem Zuidoost 'gemengd' en 'wonen-1' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woongebouw'.

Ter plaatse van de adressen Allee 1, 1a en 3 en Nieuweweg 85, 85a en 85b, te Hattem bevinden zich een restaurant met terras en twee bovenwoningen. Op het adres Allee 1a – 3 is een bestaande, vrijstaande woning aanwezig die is opgedeeld in drie appartementen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied voorziet in de sloop van de huidige bebouwing en de vervangende nieuwbouw van een woongebouw. In het plangebied zullen in totaal 24 appartementen gerealiseerd worden. Het

woongebouw zal bestaan uit maximaal 3 bouwlagen en een maximale bouwhoogte verkrijgen van 11 meter op het hoogste punt. Tevens worden er in het plangebied 8 parkeerplaatsen en een gezamenlijke berging ten behoeve van de woningen gerealiseerd. Op de hoek van het pand wordt een accent gelegd door middel van het draaien van het dakvlak waardoor de topgevel richting de Nieuweweg komt te staan. De bebouwing aan de Nieuweweg wordt hoger dan aan de Allee waardoor het de schaal van het straatbeeld volgt.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan “Poort van Hattem” vast te stellen.

Bevoegdheid / Juridisch kader
De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Het college is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Na vaststelling door de raad kan er gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (inclusief verzoek om voorlopige voorziening). Als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp–omgevingsvergunning ongewijzigd worden vastgesteld, kan beroep worden ingesteld door diegenen die tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben ingediend. Als het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gewijzigd worden vastgesteld, kan door een ieder beroep worden ingesteld.

In het kader van het coördinatiebesluit van de raad van 25 mei 2020, zullen beide besluiten gelijktijdig worden gepubliceerd in de Staatscourant en De Hattemer van 21 december 2022, waarna tegen beide besluiten gelijktijdig beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eerdere besluitvorming en kaders
- Coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) door de raad (benodigde besluiten worden gelijktijdig en in één (beroeps)procedure behandeld) (25 mei 2020).
- Omgevingsvisie Hattem
- Woonvisie Hattem 2015.
- inzicht in de Hattemse woningbehoefte 2019
- Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder (vastgesteld in de collegevergadering van 8 november 2022).

Argumenten
1. *Nieuwe aerius-berekening*
   Het vast te stellen plan is besproken in de Commissie Algemene Ruimtelijke Zaken van 28 november 2023. In aanloop naar de raadsvergadering ontstond het besef dat de aerius-berekening die mede dient als onderbouwing bij het plan niet actueel was. Er is toen besloten het plan niet voor te leggen aan de raad. Inmiddels is er een nieuwe aerius-

berekening gemaakt op basis van de nieuwe release van 26 januari 2023. De ODNV heeft ingestemd met deze nieuwe berekening waardoor er nu sprake is van een goede en actuele onderbouwing ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan.

2. *Er zijn zeven zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht*
   Nadat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage hebben gelegen is de volgende stap het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. Tijdens de inzagetermijn zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Eén van deze zienswijzen is inmiddels weer ingetrokken, omdat de initiatiefnemer in de tussentijd overleg heeft gehad met de betreffende persoon waarbij afspraken zijn gemaakt waar de betreffende indiener tevreden mee is. De overige ingediende zienswijzen zijn in de bijgevoegde reactienota samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen geven geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

3. *Er bestaat aanleiding een ambtshalve wijziging in de toelichting aan te brengen*
   De toelichting van het bestemmingsplan wordt ambtshalve op enkele onderdelen aangepast en aangevuld. De initiatiefnemer heeft een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd en dat wordt toegevoegd aan de toelichting. Wij hebben zelf voor de omgeving van de Poort van Hattem een parkeeronderzoek laten doen en ook dat wordt toegevoegd aan de toelichting. Omdat het gaat om een aanpassing van de toelichting en dus niet om een aanpassing van de verbeelding en/of de regels, is er **geen** sprake van een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

4. *De omgevingsvergunning wordt door het college verleend*
   Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad kan de omgevingsvergunning worden verleend door het college. De omgevingsvergunning wordt immers verleend op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

5. *Besluiten publiceren*
   De omgevingsvergunning wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan gepubliceerd op 22 maart 2023. De stukken voor alle besluiten liggen daarna 6 weken ter inzage. De indieners van zienswijzen zijn door middel van een brief op de hoogte gebracht van de behandeling van het bestemmingsplan in de raad. Ook worden de indieners na vaststelling door de raad tijdig op de hoogte gesteld van de termijn van terinzagelegging. De agendacommissie heeft geoordeeld dat het plan niet opnieuw voorgelegd hoeft te worden aan de Commissie Ruimte en Duurzaamheid.

6. *Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig; kosten zijn anderszins verzekerd*
   Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk wordt gemaakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als verhaal van kosten op een andere manier is verzekerd. Met initiatiefnemer wordt is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten. Om die reden kan worden besloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiën
Om dit project mogelijk te maken is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de ontwikkelaar en de gemeente Hattem. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal, de uitvoering van het inrichtingsplan en mogelijke planschade.

Communicatie
De publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vindt plaats in de Staatscourant, huis-aan-huisblad De Hattemer en op de website van de gemeente Hattem. Daarna wordt het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepsprocedure in het stadhuis van de gemeente Hattem. Hierbij is sprake van één rechtsgang, namelijk rechtsreeks beroep voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in plaats van afzonderlijk beroep tegen de verschillende besluiten. Het bestemmingsplan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website.

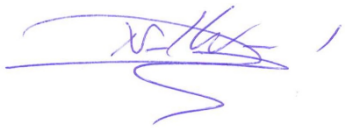
Uitvoering

n.v.t.

Hattem, 13 maart 2023

Burgemeester en wethouders van Hattem

gemeentesecretaris, burgemeester,





Bijlagen:

1. Reactienota zienswijzen “Poort van Hattem”.
2. Vast te stellen bestemmingsplan “Poort van Hattem”.
3. Raadsbesluit bestemmingsplan “Poort van Hattem”.