Informatie aan de Raad

Datum	**Auteur(s)**	
29 november 2023	S. Philips	**Commissievergadering**
Portefeuillehouder	**Keten**	n.v.t.
K. Castelein	Ruimte	**Raadsvergadering**
		n.v.t.
		Openbaar
Onderwerp		ja

Ontwerpbestemmingsplan “Hattem – Dorpsweg 23-25”

Inleiding

Op 21 maart 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek om tot herontwikkeling te komen van de Dorpsweg 23-25. Om het gewenste appartementencomplex met 7 woningen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De initiatiefnemer heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan aangeleverd, dat nu 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Kernboodschap

De herontwikkeling betreft de sloop van de bestaande showroom, bedrijfswoning en tankstation op de hoek van de Dorpsweg en Eijerdijk en de bouw van een appartementencomplex met 7 woningen. Omdat het plan niet past binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Hattem, waarbinnen de gronden de bestemming “Bedrijf” kennen, moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Met de plannen wordt er een zorgvuldige inbreiding op deze locatie gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur van de omgeving en bij de woningbouwbehoefte in de Omgevingsvisie. Het college heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Argumenten

- *Inbreiding conform Omgevingsvisie:* Het ontwerpbestemmingsplan draagt bij aan de uitbreiding en diversificatie van de woningvoorraad, binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten die zijn gehanteerd in de actieve raadsinformatie van 21 maart 2023. De appartementen zijn geschikt voor een oudere doelgroep. Het woonprogramma van 7 grote koopappartementen in grootte variërend van 100m2 tot 132 m2 sluit aan bij de opgave zoals die verwoord is voor seniorenwoningen in de Omgevingsvisie. Met de realisatie van het appartementencomplex wordt een bijdrage geleverd aan de doorstroming op de woningmarkt.
  Initiatiefnemer is ook de ontwikkelaar van de 9 starterswoningen aan de 3e Walsteeg in het centrum van Hattem, waarvoor een huurplafond is afgesproken. Het voorliggende initiatief aan de Dorpsweg tezamen met het project aan de 3e Walsteeg geeft een goede spreiding in prijsklassen.

- *Ontwerp:* Het ontwerp van het appartementencomplex is goedgekeurd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het volume met drie bouwlagen op deze hoek wordt zodanig ingepast dat het aan de ene kant recht doet aan het relatief stedelijke karakter van de Dorpsweg en aan de andere kant aansluit bij het kleinschaligere karakter van de Eijerdijk. Er wordt niet voor een maximale invulling van het perceel gekozen, maar voor een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Het ontwerpbestemmingsplan is op het ontwerp van het gebouw afgestemd.

- *Parkeren:* Het parkeren voor bewoners wordt volledig op eigen terrein opgelost. Het parkeerterrein bevindt zich aan de achterzijde van het appartementencomplex en ligt door de deels verdiepte ligging zoveel mogelijk uit het zicht.

- *M.e.r.:* Het college kan zich met de in de plantoelichting beoordeelde milieuaspecten er voldoende zeker van zijn dat het plan geen significante effecten heeft op de omgeving en besluiten dat geen m.e.r. rapport hoeft te worden opgesteld.

- *Molenbiotoop en akoestisch onderzoek:* Het initiatief is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' zoals bepaald in het bestemmingsplan 'Kom Hattem'. Binnen deze zone geldt een maximale bouwhoogte die wordt berekend aan de hand van een formule. De hoogte van het initiatief voldoet niet aan de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in de formule. Na advies van de molenbeheerder (de gemeente) kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte. Door middel van een windstudie laat initiatiefnemer nader onderzoek uitvoeren naar het effect van de nieuwe bebouwing op de werking van de molen, ook bezien in relatie tot nieuwbouw aan de overkant van de Dorpsweg.
  Zodra dit onderzoek is afgerond zal worden beoordeeld of er kan worden afgeweken van de maximale bouwhoogte in relatie tot de molen zoals bepaald in het bestemmingsplan. De molenaars zijn in een bestuurlijk gesprek geïnformeerd over de bouwplannen en zullen verder worden betrokken bij de afweging.
  Daarnaast zal initiatiefnemer, in verband met de ligging naast de kerk, een akoestisch rapport moeten indienen, waaruit blijkt hoe zij een binnenniveau van hooguit 33 dB bereiken.
  Het tot nu toe ontbreken van deze onderzoeken staat het ter inzage leggen wettelijk niet in de weg. Gelet op de voortgang van het project is er dan ook voor gekozen om deze stap te nemen en de onderzoeken te gaan betrekken bij de vaststelling.

- *Aansluiting aanpak Dorpsweg:* Het perceel grenst aan het kruispunt Eijerdijk en Dorpsweg. Binnenkort zal er een herinrichting van dit kruispunt worden gerealiseerd, waarop de vormgeving van het appartementencomplex zal aansluiten. Een deel van de particuliere gronden wordt betrokken bij het kruispunt.

- *Kostenverhaal:* Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

- *Aankoop gronden:* In het plan is voorzien om een deel van de particuliere gronden te gaan betrekken bij de openbare ruimte aan de Dorpsweg. Daar tegenover staat dat de initiatiefnemer een deel van het kadastrale perceel Hattem D 5344 van de gemeente moet aankopen om het appartementencomplex te kunnen bouwen.
  Deze gronden zijn getaxeerd in overleg met initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt nog een koopovereenkomst gesloten voor de uitruil van de gronden.

Communicatie

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en belanghebbenden vanuit hun rol als initiatiefnemers van de planvorming en de gemeente vanuit haar rol in de bestemmingsplanprocedure. Door initiatiefnemer heeft reeds een eerste ronde van participatie plaatsgevonden. Op korte termijn wordt er door initiatiefnemer nog een informatieavond georganiseerd voor de omwonenden en andere geïnteresseerden.

Vervolg

Het plan ligt vanaf 7 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage (t/m 17 januari 2024). Na deze termijn zullen de mogelijke zienswijzen 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

1. Ontwerpbestemmingsplan “Hattem – Dorpsweg 23-25” (toelichting, verbeelding, regels).
2. Publicatie ontwerpbestemmingsplan “Hattem – Dorpsweg 23-25”.