REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
“DE BONGERD, HATTEM”

Reactienota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
De Bongerd, Hattem ”.
Versie 2 februari 2023

GEMEENTE HATTEM
REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
DE BONGERD, HATTEM”

INHOUDSOPGAVE **blz**

1.	**INLEIDING**	**1**
2.	**TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN**	**2**
3.	**BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**	**3**
4.	**BEWONERSAVOND 19 DECEMBER 2022**	**32**
5.	**OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**	**35**

1. INLEIDING

In deze Reactienota Zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan De Bongerd, Hattem” per onderwerp samengevat en voorzien van een gemeentelijke beoordeling. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven. Daarna wordt in hoofdstuk 3 aangegeven welke zienswijzen/onderwerpen zijn ingediend door welke reclamanten. In totaal zijn er 70 brieven ingekomen door 69 reclamanten, zodat 69 zienswijzen zijn binnengekomen. Van deze zienswijzen zijn er 32 waarvan de argumenten zich tegen het plan richten en 38 waarvan de argumenten zich uitspreken ten faveure van het plan. Twee brieven zijn van dezelfde reclamant. Op 19 december 2022 organiseerde het college van B&W, na een toezegging daartoe aan de gemeenteraad, een extra bewonersavond. In hoofdstuk 4 is het volledige overzicht van de reacties van die avond opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 5 een overzicht opgenomen van wijzigingen die ambtshalve worden doorgevoerd.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 augustus 2022 gedurende zes weken (t/m 28 september 2022) voor een ieder digitaal ter visie gelegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad en het Veluws Nieuws.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van een zienswijze is door 69 reclamanten gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn, op 1 na, tijdig ontvangen respectievelijk tijdig aangevuld en zijn daarom ontvankelijk. De te laat ingediende zienswijze is ambtshalve meegenomen.

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 zienswijzen is de opdeling per onderwerp gevolgd. Er zijn 5 onderwerpen:

1. Participatie
2. Inpassing
3. Verkeer/Parkeren/Ontsluiting
4. (Woningbouw)behoefte
5. Onderzoeken

Per onderwerp zijn de zienswijzen samengevat. Per onderwerp is de inhoud van de zienswijze per rij genummerd weergegeven. In de kolom Reclamanten zijn de reclamanten vermeld, welke de (samengevatte) zienswijze hebben ingediend. Dit kan de gehele zienswijze of een gedeelte ervan zijn. Eerst wordt kort de inhoud van de zienswijze weergegeven en vervolgens de gemeentelijke beoordeling en of er aanleiding is tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Onderwerp 1 Participatie

	Inhoud Zienswijze	Reclamanten	Beoordeling
1.1	Er is op geen enkele wijze tijdens het participatieproces rekening gehouden met bezwaren van de omwonenden. Is de participatiecode juist en goed gehanteerd? Teleurstellend is de wijze waarop de gemeente en de initiatiefnemers de zorgen en bijdragen van de buurt van de hand wijzen. Een heroverweging van dit plan is nodig, want het is een gegeven, dat op andere locaties geen actieve grondpolitiek nodig is en ruimte is om de benodigde woningen te realiseren. Het verslag van de inspraak op basis van 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is een beknopte en onvolledige weergave van de participatie van omwonenden, want veel meer bewoners hebben zich niet gehoord gevoeld tijdens de inspraakmomenten van initiatiefnemers en de gemeente.	2, 14, 17, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 38, 41, 67, 69	Alle zes uitgangspunten van de participatiecode gemeente Hattem zijn uitgangspunt voor het participatieproces geweest. De communicatie naar inwoners qua helderheid en duidelijkheid door Habion had doortastender gekund. Habion heeft hiervan gedurende de participatieperiode geleerd en de geleerde lessen waar mogelijk toegepast in het vervolg van de participatie. Voor dit participatieproces komt de participatieladder uit op de stap ‘raadplegen’. Het lijkt erop dat bij omwonenden het gevoel kan zijn ontstaan dat ze mochten ‘adviseren’ en mogelijk ‘(mee)beslissen’ blijkens bijvoorbeeld de volgende zienswijze: “*een heroverweging van dit plan is nodig, want het is een gegeven, dat op andere locaties geen actieve grondpolitiek nodig is en ruimte is om de benodigde woningen te realiseren.”*. Dat was echter niet de gekozen stap op de ladder. De participatie voldoet aan de participatiecode en aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Van actieve grondpolitiek door de gemeente is geen sprake; het betreft hier een particulier initiatief waar de gemeente medewerking aan wil verlenen.

1.2	Met de huidige ter inzage legging wil het college het ontwerpbestemmingsplan buiten de werking van de Omgevingswet houden. Terwijl participatie binnen de Omgevingswet een verplicht onderdeel is bij vaststellen van het omgevingsplan. De participatie van dit proces heeft een ondermaatse vorm en invulling gehad door de gemeente en Habion, waarbij ook geen gespreksverslagen zijn gemaakt. Het plan heeft daardoor onvoldoende draagkracht vanuit de buurt en wijkt af van eerder gepresenteerde plannen.	23, 28, 29, 30, 36, 41, 67, 69	De invoering van de Omgevingswet zal inhoudelijk geen invloed hebben op het participatieproces. Verschil is dat na invoering van de Omgevingswet voor initiatiefnemers een toolbox participatie is ontwikkeld. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.1.
1.3	Reclamant is belanghebbende in procedures voor dit plan.	23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 66, 67, 69	Door het tijdig indienen van een zienswijze is reclamant belanghebbende in de bestemmingsplanprocedure voor dit plan.
1.4	Tot op heden is op het Wet open overheid verzoek van 6 juli 2022 geen enkele informatie ontvangen.	23	Het verzoek op grond van de Woo wordt conform de procedure uit die wet behandeld.
1.5	De wijze waarop deze plannen zijn vormgegeven middels meerdere bijeenkomsten, live dan wel digitaal, met individuele gesprekken, met toelichtingen et cetera is voor mij een mooi voorbeeld van hoe participatie in een gemeente kan werken.	3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 70	Het is goed om te lezen dat reclamant het gevoerde participatieproces heeft gewaardeerd.

1.6	Bij concrete zaken heeft reclamant minder van de participatie ervaren. De plaats van gebouw B is zeer belangrijk en gebouw B is verder van de erfgrens gesitueerd. Hierdoor kunnen bomen aan onder andere de Van Galenstraat blijven staan en extra worden aangeplant, waarbij de muren aan de noordzijde van gebouw B met name blinde muren worden. Blij is reclamant met de hoofdingang aan de Eijerdijk, want zeer regelmatig laden en lossen vrachtwagens op alle tijden via het smalle weggetje De Bongerd.	17, 22, 26, 38	Reclamant is content met het resultaat van de participatie in hoofdlijnen. Zoals beschreven bij het gestelde onder 1.1 voldoet de participatie aan de participatiecode. Uit de zienswijze lezen wij af dat reclamanten content zijn met de wijzigingen in het plan als gevolg van de gesprekken tussen initiatiefnemers en reclamanten, zodat er inhoudelijk geen bezwaren meer zijn.
1.7	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de uitkomsten van het artikel 3.1.6 lid 1 sub c juncto 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg met de provincie Gelderland niet ter inzage gelegd. Dit wettelijk gebrek in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is uitermate belangrijk, want, aan Gedeputeerde Staten is duidelijk een actieve wettelijke rol toebedeeld in de beoordeling of in het ontwerpbestemmingsplan de nieuwe woningen mogelijk zijn op grond van artikel 2.1 en 2.2 van de Omgevingsverordening Gelderland.	14	In artikel 3.1.6 lid 1 Bro staat dat het bevoegd gezag rekenschap moet geven van het vooroverleg door de uitkomsten ervan op te nemen in de toelichting. Op die manier kan iedereen er kennis van nemen. Hiervoor hoeft de provinciale reactie niet bij een ontwerpbestemmingsplan gevoegd te worden en is dit hier ook niet gedaan. Voor de volledigheid is de provinciale reactie als bijlage I bij deze nota gevoegd. Omdat het voor de reclamant op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is geweest om zonder een integrale vooroverlegreactie de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen is geen sprake van een wettelijk gebrek.

1.8	Het college geeft meer prioriteit aan het verdienmodel van Habion en het zakelijk belang, dan voor het algemeen belang van Hattem, de buurt en de direct omwonenden.	66	Bij het vaststellen van elk bestemmingsplan, ook dit bestemmingsplan, weegt de gemeenteraad af of sprake is van een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarbij de financieel economische uitvoerbaarheid door de initiatiefnemer randvoorwaarde is; de gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd via een anterieure overeenkomst. Ook voor ons college is dit het wettelijk afwegingskader geweest. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan, zoals nu voorgesteld, is ook sprake van deze goede ruimtelijke ordening.

Conclusie
In Onderwerp Participatie wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 2 Inpassing

	Inhoud Zienswijze	Reclamanten	Beoordeling
2.1	De bestemming “Wonen-Woongebouw” biedt onvoldoende waarborg en bescherming, dat daadwerkelijk een “woonzorgzone” ontwikkeld wordt. Het plan biedt de ruimte voor volledige “normale” woonbestemming.	23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 67, 69	De bestemming “Wonen-Woongebouw” biedt inderdaad onvoldoende waarborg voor realisatie van de beoogde woonzorgzone en daarom wordt de functieaanduiding ‘zorgwoning’ toegevoegd met in de regels een beschrijving die zowel wonen als zorg toe staat. In het kader van het scheiden wonen / zorg in Nederland is de toekomst zelfstandig wonen. Levering van zorg (afhankelijk van de behoefte) is mogelijk, zodat verhuizen niet meer noodzakelijk is. De woningen in de Bongerd zijn huurwoningen en zijn geschikt om ouderen in te verzorgen en te verplegen.
2.2	Reclamant kan zich niet vinden in de inpassing van het plan. Het feit, dat gebouwen (direct op de grens van de kavel gebouw A) gerealiseerd worden met (zware) zorg met 63 appartementen met 3 tot 4 bouwlagen hoog, want: ▪ Dit betekent een toename van 45 appartementen (bijna de helft van het totaal aantal appartementen, ▪ Dit past niet het straatbeeld van de Van Galenstraat en in het centrum van pittoresk Hattem.	14, 17, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 39, 40, 69	Woonzorgzone de Bongerd is samen met de woonzorgzone Geldersedijk de plek voor wonen met zorg voor ouderen en waar zorggebouwen in de gemeente Hattem gerealiseerd zullen worden. Deze zorggebouwen hebben over het algemeen een andere schaal dan individuele woongebouwen. Voor de stedenbouwkundige inpassing en bouwmassa voor het aantal appartementen is juist aansluiting gezocht bij de groene karakter van de locatie. In de stedenbouwkundige opzet wordt de overgang van woonzorggebouwen naar de bestaande omgeving

	Het plan betekent een inbreuk van woongenot, privacy (in huis en tuin), kappen van bomen en struiken, verlies van zon- en daglicht, verkeerstoename door verplaatsing van de hoofdingang naar de Van Galenstraat. Bomen moeten in ieder geval niet worden gekapt om overschrijding van de molenbiotoop te compenseren en mogelijk te maken. Tot slot zijn er zorgen over de (lawaai)overlast tijdens de sloop en nieuwbouw voor de geplande periode van 5 jaar.		vloeiend vormgegeven door de hoogte in het hart van het gebied (4 lagen) “af te trappen” naar de randen (3 lagen) en met ruimte om de gebouwen heen in te passen in de omgeving. Realisatie van het plan betekent: • voor een aantal omwonenden (mogelijk) inbreuk van woongenot en privacy (in huis en tuin); • het kappen van bomen en struiken in het plangebied en het herplaatsen van nieuw opgaand groen; • uit de bijgevoegde bezonningstudie van 23 september 2021 | 190103 De Bongerd Bewonersavond, bijlage II van deze nota, blijkt voor een aantal omwonenden verlies van zon- en daglicht in december; • een verkeerstoename door verplaatsing van de hoofdingang naar de Van Galenstraat Deze (mogelijke) inbreuk, verlies van groen en zonlicht en verkeerstoename is niet dusdanig dat het plan op deze wijze niet gerealiseerd kan worden en er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Bomen worden in ieder geval niet gekapt om overschrijding van de molenbiotoop te compenseren en mogelijk te maken. In het na de bestemmingsplanprocedure volgende

			vergunningentraject zal binnen de wettelijke mogelijkheden aandacht zijn om de (lawaai)overlast tijdens de sloop en nieuwbouw voor de geplande periode van 5 jaar voor de omgeving te beperken. De omwonenden worden door de initiatiefnemer betrokken bij het vergunningtraject.
2.3	Gebouw blok “C” zal gedeeltelijk 12,3 meter en 9,3 meter hoog worden. Een gebouw van vier bouwlagen is in het geheel te hoog, maar in ieder geval aan de zijde van de Eijerdijk. Een bouwwerk van 12,3 meter hoog heeft een zeer ingrijpend ruimtelijk effect voor de Eijerdijk. Op geen enkele wijze is de invloed van een dergelijke verhoging op de omliggende omgeving meegenomen in de afwegingen. Ook lijkt er geen aandacht te zijn voor precedentwerking voor hoogbouw in Hattem.	2, 22, 23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 66, 67, 69	Zoals beschreven onder 2. hierboven is de beoordeling van bouwhoogtes maatwerk specifiek voor het project, deze situatie en deze locatie. Van een precedentwerking kan daarom ook geen sprake zijn. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 2.
2.4	Inpassing van de petanquevereniging. De sloop van de sporthal biedt de petanquevereniging de ruimte om: ▪ de wedstrijden en bondtoernooien zoals nu uit te blijven oefenen; ▪ voldoende parkeergelegenheid voor het gehele plan te bieden;	7, 9, 14, 23, 28 , 29, 30, 34, 36, 41, 67, 69	In theorie kan de sloop van de sporthal ruimte bieden voor de petanquevereniging, maar de sporthal heeft ook een functie en gebruikers. Er zijn geen alternatieven voor de huidige gebruikers van de gymzaal/sporthal op andere locaties binnen de gemeentegrenzen. Ook zonder de sloop van de sporthal is bij realisatie van het plan sprake van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast hebben de

	▪ het gebouw C 12 meter zuidwaarts op te schuiven; ▪ en een toegangsweg aan de Bongerd te realiseren voor een veiliger ontsluiting van het terrein dan een ontsluiting aan de Eijerdijk.		initiatiefnemers aangegeven geen behoefte te hebben aan (verwerving van) de gymzaal
2.5	De gebruiksmogelijkheden, inclusief parkeren en verkeersbewegingen, van de in de sporthal gevestigde sportverenigingen worden beperkt. Privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar, de gemeente Hattem, maar ook onderbouwing en motivering hiervoor ontbreekt.	23, 28, 29, 30, 36, 41, 67, 69	Het gebruik en functioneren van de sporthal is niet in het geding. Privaatrechtelijk heeft de gemeente (als eigenaar van de grond onder de sporthal) op 18 mei 2021 een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Dit is destijds gepubliceerd en een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst heeft vanaf donderdag 10 juni 2021 t/m woensdag 21 juli 2021 (zes weken) op afspraak ter inzage gelegen in het stadhuis https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-29135.html.
2.6	Een directe verkoop van het perceel kadastraal bekend Hattem-D-6833 aan één van de initiatiefnemers is een schending van het “Didam-arrest”. Reclamant meldt zich als gegadigde voor de verkrijging van de onroerende zaak.	23, 28, 29, 30, 34, 36, 41, 67, 69	Directe verkoop van een perceel grond door de gemeente aan één partij is niet in alle gevallen een schending van het genoemde ‘Didam-arrest’. Alleen als er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria meerdere serieuze gegadigden zijn, dan zal er een selectieprocedure plaatsvinden. De gemeente zal dan tijdig voorafgaand aan de verkoop haar voornemen tot verkoop van de grond met bijbehorende criteria op een dusdanige wijze bekend maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen (passende mate van openbaarheid).

			Daarnaast is in dit geval sprake van een verkoop aan een toegelaten instelling (woningcorporatie) en die is uitgezonderd van de werking van bedoeld arrest.
2.7	Het ontwerpbestemmingsplan is niet getoetst aan de Omgevingsvisie Hattem 2040. Het huidige bestemmingsplan is getoetst aan de structuurvisie 2025, dit is onjuist en het ontwerpbestemmingsplan vindt grondslag in een achterhaalde juridische basis. De omgevingsvisie biedt geen grondslag voor dit hoogbouwplan, want de woonzorgbestemming verdwijnt, het aanbod in zorgwoningen neemt af en er is geen sprake van een kleinschalig initiatief. De aanleunwoningen verdwijnen en het aantal zorgwoningen neemt met 15 af. De afname van zorgwoningen wordt niet gekoppeld aan toename van het aanbod van zorg op locatie ’t Veen. In de Omgevingsvisie volgt dat voor een hoogbouwinitiatief eerst met de gemeenteraad wordt afgestemd en ook een “programma wonen” is niet opgesteld. Hoogbouw is alleen een middel om beoogde woonaantallen te halen en niet om	14, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 66, 67, 69	Het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid, waaronder de Structuurvisie. De Omgevingsvisie 2040 is tijdens de planvorming tot stand gekomen – het plan is niet strijdig met de beleidsuitgangspunten van beide visies. In de Omgevingsvisie 2040 staat over hoogbouw het volgende: hoogbouw kan mogelijk zijn, onder voorwaarden: hoogte, extra aandacht voor aantrekkelijke (openbare) ruimte voor bewoners om elkaar te ontmoeten, goed ingepast in de omgeving en afstemming met de raad. Bij de beoordeling van zienswijze 1 van dit onderwerp Inpassing, is aangegeven dat het plan gewijzigd wordt in de zin dat de aanduiding ‘zorgwoning’ wordt toegevoegd met in de regels een beschrijving die zowel wonen als zorg toe staat. Een woonprogramma, als uitwerking van de Omgevingsvisie 2040, wordt momenteel opgesteld. De Omgevingsvisie biedt mogelijkheden voor hoogbouw als aan randvoorwaarden wordt voldaan. Bij dit plan wordt aan deze randvoorwaarden voldaan. De locatie ’t Veen is niet betrokken bij voorliggende bestemmingsplanherziening.

	bij te dragen aan de woonzorgbehoefte in Hattem. Ook is natuurinclusief bouwen niet meegenomen in het plan.		Aan het argument van reclamant ten aanzien van natuurinclusief bouwen wordt tegemoet gekomen. De initiatiefnemer zal de aanbevelingen over natuurinclusief bouwen in § 3.6 van de Quick scan flora en fauna De Bongerd, Hattem d.d. 15 september 2020 (bijlage 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) in overleg met omwonenden uitvoeren. Vanuit ecologisch oogpunt zijn de aanbevelingen voor de inrichting: • Beplanting van inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten. • Voor nieuwe verlichting gebundelde en naar beneden gerichte armaturen die niet uitstralen naar de omgeving. • Nieuwbouw geschikt voor vleermuizen. • Nieuwbouw geschikt voor huismus en gierzwaluw.
2.8	Bij het realiseren van hoogbouw van drie en vier bouwlagen hoog moet extra aandacht besteed worden aan de aantrekkelijke openbare ruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Bij dit plan is hier geen sprake van, want groen en de dierenweide verdwijnen en in plaats daarvan komen een zeer grote extra hoeveelheid parkeerplekken als gevolg van het grote aantal gekozen wooneenheden. Met ondergronds parkeren zouden zichtlijnen op pittoresk Hattem behouden zijn gebleven. Dit plan is daarom in strijd met de	2, 14, 15, 21, 22, 23, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 41, 66, 67, 69	In de Quick scan flora en fauna De Bongerd, Hattem d.d. 15 september 2020 zijn de natuurwaarden onderzocht. Ook zal bij een aanvraag Omgevingsvergunning voor kap van bomen een afweging plaatsvinden op basis van de opgestelde en vastgestelde bomenlijst van 2017 met de mogelijkheid van herplantplicht om “groen” te borgen. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 7. Daarnaast is het zo dat de exacte wijze van invulling van de groene omgeving geen onderwerp is van de voorliggende bestemmingsplanwijziging, maar bij het vergunningtraject wordt betrokken. De initiatiefnemer

	Omgevingsvisie Hattem 2040. De vraag is hoe groen in het plan maximaal kan blijven bestaan, want natuur ter plekke is niet vervangbaar.		heeft toegezegd een co-creatieproces met omwonenden in die fase te organiseren.
2.9	Aan het plan ligt géén stedenbouwkundig plan noch visie ten grondslag anders dan bij de Woonzorgzone Hattem. Onduidelijk is waarom het college een stedenbouwkundig plan niet noodzakelijk heeft geacht.	23, 28, 29, 30, 34, 36, 41, 67, 69	De ontwikkeling heeft de maat van een stedenbouwkundig ensemble en daarom is er voor gekozen om voor het plan een samenhangende visie op landschap, architectuur en stedenbouw te ontwikkelen. Omdat de ontwikkeling volledig op het perceel van initiatiefnemer plaatsvindt en er sprake is van een faseringsvraagstuk voor de ontwikkeling, is initiatiefnemer gevraagd hiervoor een ontwerper opdracht te verlenen. Namens de gemeente heeft een extern stedenbouwkundige de stedenbouwkundige planbegeleiding voor het ontwerpproces op zich genomen. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 2.
2.10	Het onderzoek molenbiotoop en het plan zijn in strijd met de provinciale Omgevingsverordening, want: ▪ Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bij advies van de beheerder van de molen met een omgevingsverordening een verstoring van de biotoop mogelijk te maken. ▪ In artikel 6.1.1. van de planregels is een schrijffout uit het huidige bestemmingsplan direct	23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 67, 69	• In de provinciale Omgevingsverordening staat, dat "*in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de Molenbiotoop wordt geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt.".* Daarom wordt aan reclamant tegemoet gekomen en wordt een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen om de molenbiotoop niet te verstoren.

	overgenomen: ‘het bouwwerken van bouwwerken’.		• In artikel 6.1.1. van de planregels is inderdaad een schrijffout uit het bestemmingsplan *Kom Hattem* overgenomen: ‘het bouwwerken van bouwwerken’. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen en wordt aangepast als: ‘*het bouwen van bouwwerken’*
2.11	Artikel 6.1.1. van de planregels moet in acht worden genomen, terwijl bij blok A en C een overschrijding is van 85 respectievelijk 40 centimeter onder geschikte bouwdelen niet meegerekend. Een hogere overschrijding valt te verwachten bij realisatie van het plan. Het plan voldoet daarom niet aan de vrijwaringszone molenbiotoop. Vraag is of het geoorloofd is om deze overschrijding toe te staan.	1, 14, 33, 34, 66	Bij realisatie van het plan mag de molenbiotoop niet worden verstoord. Hiervoor wordt een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen. Aan de zorgen van reclamant wordt tegemoet gekomen. Hiermee moet het plan voldoen aan de molenbiotoop.
2.12	Het advies aan de gemeente van de molenvereniging ‘Vereniging De Hollandsche Molen’ over de effecten van de ontwikkeling op de molen is geen onderdeel van de stukken van het ontwerpbestemmingsplan.	23	Voor de volledigheid is het advies aan de gemeente van de molenvereniging ‘Vereniging De Hollandsche Molen’ als bijlage III bij deze nota gevoegd. Voor de reclamant is het ook zonder dit advies overigens mogelijk om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te beoordelen.
2.13	Het advies van De Hollandsche Molen van 21 oktober 2021 is onvoldoende geborgd, vooral aangaande opgaande beplanting en eventuele grondophoging. Tenslotte is de reikwijdte van artikel 6.1 onvoldoende en	19, 33	Aan het verzoek van reclamant wordt tegemoet gekomen. Voor opgaande beplanting en eventuele grondophoging. wordt een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen in lijn met de tekstvoorstel door reclamant. Verdere maatregelen zijn niet nodig.

	ontbreekt een aanlegvergunningstelsel. Hiervoor worden tekstvoorstellen gedaan door reclamant. Aanvullend wordt aangedrongen op compenserende en mitigerende maatregelen voor eventuele aanpassing van de molenbiotoop.		
2.14	In het ontwerpbestemmingsplan is geen enkele aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van de Eijerdijk en de laanstructuur zoals opgenomen in het Groenstructuurplan en de Groenvisie van de gemeenteraad van 2 juni 2021. Voor de Eijerdijk is vastgesteld, dat de Eijerdijk behoort tot de 'Cultuurhistorische lijnen' van Hattem. Om deze lijnen te bewaren en te beschermen zijn maatregelen beschreven om de doorlopende laanstructuur met bomen met gelijke groeivorm en groeisnelheid te stimuleren. Het plan beoogt het groenaanzicht van De Bongerd aan de Eijerdijk zelfs te verwijderen.	23	Van het verwijderen van een groene zichthoek aan de Eijerdijk/Bongerd is geen sprake. Maar bij herinrichting van de buitenruimte na realisatie van het plan zullen waar mogelijk cultuurhistorische lijnen worden versterkt met groen/bomen in overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden. De acties vanuit de groenvisie zijn gepland over 5 jaar en later. Er wordt –los van dit bestemmingsplan- nog nader onderzocht waar exact mogelijkheden liggen. In de groenvisie zijn hiervoor kansen en mogelijkheden beschreven om nader te onderzoeken.
2.15	In de toelichting van het plan is niet gemotiveerd welke afweging gemaakt is en	23	Bij herinrichting van de buitenruimte is groen/bomen uitgangspunt om te komen tot een aantrekkelijke

	welk effect de verwijdering van de breed gewaardeerde groene (zicht)hoek aan de Eijerdijk en De Bongerd op de openbare ruimte op de Eijerdijk heeft. Het wordt als tegenstrijdig ervaren, dat zonder enkele afweging een groene long in de stadskern verdwijnt, terwijl de gemeente wel enthousiast meewerkt aan het NK Tegelwippen.		(openbare) ruimte voor bewoners. Deze herinrichting zal in overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden plaatsvinden. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 14.
2.16	In het plan moet rekening gehouden worden met energieneutralteit.	Reactie uit inloopbijeenkomst (6 september 2022)	Op basis van het Bouwbesluit wordt gasloos gebouwd en voldoet het bouwplan aan de wettelijke eisen met betrekking tot energie. Het plan is dus niet energieneutraal.
2.17	Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting om altijd groen met hoge bomen tussen het gebouw en bestaande woningen te verplichten.	17	Bij herinrichting van de buitenruimte is groen/bomen uitgangspunt. Omdat de precieze positionering, aantal en type bomen en struiken nog in overleg tussen initiatiefnemer en omwonenden plaats moet vinden, is een voorwaardelijke verplichting een belemmerende beperking voor realisatie.
2.18	Het is niet te begrijpen, dat de verouderde sporthal niet betrokken is bij de ontwikkeling. De sporthal wordt hoofdzakelijk gebruikt door “Hanze Gym Hattem”, maar ook door petanquevereninging ‘Gelre’ en tafeltennisvereniging ‘squash 70’ Het	7, 9, 14, 23, 28 , 29, 30, 34, 36, 41, 67, 69	Verwezen wordt naar het gestelde onder 4.

	opnemen van het gehele terrein is een zeer logische optie.		

Conclusie
In Onderwerp Inpassing wordt aanleiding gevonden het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. Aan de bestemming “Wonen-Woongebouw” wordt de functieaanduiding ‘zorgwoning’ toegevoegd met in de regels een beschrijving die zowel wonen als zorg toestaat.
2. Om de molenbiotoop niet te verstoren wordt een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan opgenomen.
3. Artikel 6.1.1. van de planregels wordt aangepast in: ‘het bouwen van bouwwerken’.

Onderwerp 3 Verkeer/Parkeren/Ontsluiting

	Inhoud Zienswijze	**Reclamanten**	**Beoordeling**
3.1	Er is een tekort van 14 parkeerplaatsen op het drukste moment van de dag en ’s nachts is er een tekort van 3 parkeerplaatsen. Terwijl op andere momenten er een overschot is. Gesteld wordt dat dit opgelost kan worden in openbaar gebied met toename van de parkeerdruk in de buurt. Er is niet inzichtelijk gemaakt om welke restcapaciteit het gaat en of dit daadwerkelijk binnen 100 meter mogelijk is binnen de gehanteerde parkeernormen.	15, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 41, 67, 69	Het parkeeronderzoek en de daarin opgenomen parkeerbalans zijn uitgevoerd en opgesteld overeenkomstig de relevante geldende voorschriften. Daarbij heeft het onderzoek in een representatieve periode plaatsgevonden. In de parkeeronderbouwing is onderbouwd, dat: • de restcapaciteit binnen 100 meter in het openbaar gebied opgelost wordt;

	Reclamant vindt het onderzoek uitgevoerd voor de gegevens als uitgangspunt onvoldoende, want: ▪ Slechts op 7 oktober tot en met 10 oktober 2021 is onderzoek ter plaatse geweest. ▪ Er is geen rekening gehouden met de “Corona-tijd”. ▪ in het onderzoek ontbreekt de parkeerbehoefte van de sporthal, de petanque-vereniging en de tafeltennisvereniging met evenementen. ▪ in het onderzoek ontbreekt de verkeerstoename van “kiss&ride” verkeer bij de sportlocaties en de achteringang van de school het Pallet en de toenemende aantal parkerende bezorgdiensten. ▪ Gemist worden vaststellingen en waarnemingen in het weekend op de avondmomenten. ▪ Regelmatig zijn uitritten geblokt en rijden vrachtwagens zich vast.		• en het onderzoek in oktober 2021 juist opnieuw uitgevoerd is, omdat er geen corona-maatregelen meer van kracht waren. • de sportverenigingen zijn op dezelfde wijze meegenomen in het onderzoek als de omliggende woningen, De feitelijke situatie in het onderzoek is gemeten. Gezien de functies in de omgeving is het aannemelijk dat de parkeersituatie op weekendavonden in lijn ligt met de metingen. In de parkeeronderbouwing wordt het maatgevende moment uitgelicht, dit is naar verwachting het drukste moment. Tot slot zal de aanvoerroute voor logistieke diensten van de Bongerd worden verlegd naar de Eijerdijk waardoor het vastrijden van vrachtauto’s in de straat de Bongerd tot het verleden behoort.
3.2	De gehanteerde normen in de parkeerbehoefte zijn niet duidelijk te herleiden, want:	23, 28, 29, 30, 34, 36, 41, 67, 68	De parkeerbalans is het parkeerbehoefte onderzoek op basis van het gemaakte plan met inachtneming van de daarbij geldende normen. In de Parkeerbalans

	▪ niet gemotiveerd is waarom zorgmedewerkers niet zijn meegenomen. ▪ Ook zijn de uitgangspunten bij de bestemming “Wonen” hoger dan bij een gebruik als woonzorgfunctie. Er is dus geen onderzoek gedaan naar de maximaal te benutten capaciteit van de bestemming.		zijn - in paragraaf 3.2 Parkeernormen op pagina 6 - de normen die gebruikt worden benoemd. Deze zijn afkomstig uit de nota parkeernormen van de gemeente Hattem en waar normen ontbreken zijn deze aangevuld met CROW (landelijk kennisinstituut) normen. Uit de CROW-normering volgt dat de norm per unit bij zorgwoningen 0,7 is waarvan 0,28 voor werkers. De normen omvatten het gehele parkeren dat behoort bij een functie, dus zowel bezoek, bewoning en werken.
3.3	De kruising Grote Gracht/Bongerd is nu al niet overzichtelijk; door toename van auto’s en fietsers zullen hier vaker onveilige situaties ontstaan. De straat Bongerd is als weg niet ingericht op drukverkeer wat elkaar tegemoet komt en er is weinig ruimte om elkaar te passeren.	15	Uit het onderzoek akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat het aantal verkeersbewegingen op het kruispunt Grote Gracht/Bongerd minder wordt. Dit als gevolg van een herverdeling van het verkeer door een andere verdeling van parkeervoorzieningen. De toekomstige verkeersintensiteit kan veilig worden afgewerkt op dit type weg.
3.4	Gevreesd word voor meer verkeer langs de woning van reclamant. De toekomstige situatie genereert 597 verkeersbewegingen per weekdag ten opzichte van 246 nu. De	17, 21, 22, 24, 33, 34, 35, 37, 38	Uit het onderzoek akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat de

	Eijerdijk, Dorpsweg en Verlengde Parklaan en kruispunten hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen en op een veilige wijze, ook voor schoolgaande kinderen, af te wikkelen wordt beweerd. Een groot deel van de parkeerplaats bezoekers komt en gaat via de Grote Gracht en dit is niet voldoende meegewogen in de beoordeling van de verkeersafwikkeling.		extra verkeersbewegingen veilig worden afgewerkt via het aanwezige type weg.
3.5	Het beeld is al langer dat de parkeerdruk nu regelmatig groot is rondom de woning van reclamant, met name veroorzaakt door De Bongerd. Het aantal woningen en de parkeervraag neemt door het plan toe. De gemeente berekent dat 85 parkeerplaatsen nodig zijn, maar: • De 10 woningen Tinneborgh zijn parkeerplaatsen op nummerbord; • De Bongerdveste is buiten het plan gelaten en voor dat gebouw van 52 woningen staan 14 parkeerplaatsen grotendeels gereserveerd op nummerbord. Het aantal parkeerplaatsen op het terrein is 70 en niet 62 dus neemt het aantal parkeerplaatsen met 32 in plaats van 40 toe.	17, 22, 38	Uitgangspunt voor het parkeeronderzoek en de Parkeerbalans is de gemeten bezetting. Deze is opgenomen in de berekening op pagina 10, paragraaf 5.4 van de Parkeerbalans. De genoemde “bezette” parkeerplaatsen zijn meegenomen in de metingen, en zijn vervolgens niet meegenomen in de Parkeerbalans als beschikbare restcapaciteit. Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder 1. Het plaatsen van elektrische laadpalen behoort inderdaad bij een ontwikkeling als deze. Voor de parkeeronderbouwing geldt echter dat parkeerplaatsen die gereserveerd worden voor laadpalen onderdeel uit maken van de totale

	Reclamant telt op het terrein meer dan 34 bezette plekken en niet gesproken wordt over: • Het verwijderen van het fietsenhok; • De invalide parkeerplekken worden generiek en breed inzetbaar geteld; • De parkeerdruk wordt overdag ervaren in plaats van in de avond of nacht, terwijl de doelgroep overdag heel veel de auto op de parkeerplaats parkeert. • Er zullen elektrische laadpalen moeten komen. Kortom het parkeren is veel te rooskleurig geschetst, waardoor veel druk in de buurt op de beschikbare parkeerruimte dreigt.		parkeercapaciteit en dus niet separaat berekend moeten worden.
3.6	De verkeerssituatie rondom de sportlocatie en het zebrapad op de Eijerdijk wordt met de komst van de extra weg naast de sporthal extra complex, want bezorgend verkeer zal achterwaarts de weg op draaien door het ontbreken van een keermogelijkheid aan de achterkant van gebouw A.	21, 24, 35, 37	Voor bezorging heeft de gebruiker van gebouw A toegezegd te gaan werken met busjes in plaats van vrachtauto's. Hierdoor kan er gewoon gekeerd worden op de parkeerplaats. Van een extra weg is geen sprake, het is een parkeerterrein dat wordt uitgebreid. Bovendien is er nu ook al een uitrit op die locatie. Los van deze ontwikkeling wordt de Eijerdijk heringericht, waarbij een

			maximumsnelheid van 30 km/uur wordt ingesteld. Hierdoor verbeteren de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.
3.7	Achteruitrijdend verkeer op de Eijerdijk zorgt voor onveilige verkeerssituaties en forse geluidshinder. Hier is in het geluidsonderzoek geen enkele rekening mee gehouden.	30	Verwezen wordt naar het gestelde onder 2. bij Onderwerp 5 Onderzoeken.

Conclusie
In Onderwerp Verkeer/Parkeren/Ontsluiting wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan te wijzigen. In relatie tot zienswijze 2.4 melden we hier dat voor de petanque een oplossing gevonden zal worden in één van drie scenario's, namelijk 1) inpassing binnen het plangebied volgens optie 12+6 banen, 2) verplaatsing naar een alternatieve locatie (in principe beschikbaar) of 3) integratie van de activiteiten op de locatie Tinneplein i.s.m. de andere petanquevereniging. Afhankelijk van welk scenario gerealiseerd wordt, is de verdere vormgeving c.q. inpassing van parkeren en ontsluiting een uitwerking voor de volgende fase, die van uitwerking naar definitief ontwerp en inrichtingsplan voor de omgevingsvergunning. Op het niveau van het bestemmingsplan is er geen aanleiding tot wijziging van de regels van de betreffende bestemmingen waar groen, parkeren en speelvoorziening waaronder begrepen petanquebanen zijn toegestaan.

Onderwerp 4 (Woningbouw)behoefte

	Inhoud Zienswijze	**Reclamanten**	**Beoordeling**
4.1	De onderbouwing van het aantal woningen (zorg, sociale huur en vrije huur) in	21, 22, 23, 28, 29, 30, 33, 34, 36, 41, 67, 69	De toevoeging van het woningbouwprogramma voor deze locatie is passend in het gemeentelijk woonbeleid. De diverse uitgevoerde woningmarktonderzoeken hebben uitgewezen dat er in Hattem sprake

	een woonzorgzone ontbreekt, is onvoldoende en vindt geen grondslag in gemeentelijk beleid. Met een vergrijzende bevolking is een toename van “normale” appartementen en een afname van speciale “zorgappartementen” slecht te begrijpen. Onvoldoende is vastgesteld dat met dit plan de zorgbehoefte wordt weggenomen én of deze behoefte niet kan worden ingevuld met een hogere graad laagbouw. Een definitieve uitwerking van het woningbouwprogramma ontbreekt.		is van een groot tekort aan seniorenappartementen in zowel de goedkope als de dure prijsklasse. Er is aangetoonde behoefte aan woningen voor ouderen die niet aan de inkomenseisen voor een sociale huurwoning voldoen. Dit geldt zeker voor woningen waarbij in meerdere of minder mate zorg geleverd moet worden. In de komende 10 tot 15 jaar wordt dit tekort alleen maar groter. Daarnaast biedt het de mogelijkheid voor echtparen om bij elkaar te blijven als er (zware) zorg nodig is, op basis van VPT (volledig pakket thuis). Alle appartementen in het plan zijn bedoeld voor het leveren van zorg, alleen de financieringscategorie en de zwaarte van de zorg variëren. Of hierbij sprake is van een intramurale plek of een zelfstandig appartement is daarin niet relevant. Het verlagen van het aantal appartementen/wooneenheden is onverstandig vanuit het perspectief van de hoge vraag naar dit type woningen. Daar komt bij dat er maar een heel beperkt aantal locaties in Hattem geschikt is voor dit type zorgwoningen.
4.2	De gemeente doet voorkomen, dat alle toekomstige appartementen voor Hattemers zijn, maar dit is met de mogelijkheid van vrije vestiging onjuist.	31	Het klopt dat er sprake is van vrije vestiging in Hattem. De ervaring leert wel dat bij dit type woningen het percentage inschrijvingen van personen uit Hattem hoger ligt dan bij reguliere woningen. Dit geldt in nog sterkere mate voor de sociale huurwoningen en de intramurale plekken. Daarbij geldt dat de huidige bewoners meeverhuizen in de nieuwe situatie. Overigens werkt het twee kanten op. Er zijn er ook personen uit Hattem die naar een andere gemeente verhuizen.

4.3	De Woningbouwbehoefte Hattem en in de regio Zwolle is niet 600 woningen autonoom én 1100 middenstand én een X-aantal regionaal. Hattem heeft behoefte aan 305 woningen.	33	De exacte woningbehoefte bepalen is lastig omdat het afhankelijk is van veel verschillende factoren. Daarom laten onderzoeken soms verschillende resultaten zien. Het meest recente woononderzoek (Companen 2021) gaat uit van 390-450 woningen tot 2030. Ondertussen is duidelijk dat de woningbouwopgave groter is door een sterkere bevolkingsgroei en een veranderende bevolkings- en huishoudenssamenstelling. Het Rijk vraagt dan ook om een intensivering van de woningbouwproductie in de periode t/m 2030. Voor deze verstedelijkingsopgave wordt per regio gezocht naar mogelijkheden om die behoefte op te vangen. Hattem valt onder de regio Groot-Zwolle. Bovendien zal de bevolkingsgroei na 2030 doorgaan.
4.4	Met deze nieuwbouw zal de zorg voor deze oudere doelgroep én de werkgelegenheid voor de medewerkers voor de komende decennia gewaarborgd zijn in Hattem. Daar ben ik blij om.	3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 20, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 70	Uit reactie van reclamanten is uit te maken, dat aan de woonbehoefte van (een deel) van de Hattemers wordt voldaan. Daarom is komt initiatiefnemer ook met dit plan..
4.5	Reclamant staat achter de vernieuwing van De Bongerd, want deze is aan vervanging toe om in de toekomst volwaardige zorg te kunnen blijven bieden aan ouderen.	15, 27, 32, 39, 40, 69	Zoals reclamant stelt, is ook uit de schouw van de gemeenteraad https://www.dehattemer.nl/nieuws/algemeen/267510/informatiesessie-gemeenteraad-de-bongerd gebleken, dat vernieuwing van De Bongerd vereist is om in de toekomst volwaardige zorg te kunnen blijven bieden aan ouderen in Hattem.

Conclusie

In Onderwerp (Woningbouw)behoefte wordt geen aanleiding gevonden het bestemmingsplan te wijzigen.

Onderwerp 5 Onderzoeken

	Inhoud Zienswijze	Reclamanten	Beoordeling
5.1	Uit onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van gebouw C op de woningen aan de Eijerdijk een belasting hoger dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB veroorzaakt (namelijk 50 dB). De Eijerdijk is een 50 km/uur weg. Voor de overschrijding zal een ontheffing hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd.	23, 24, 28, 33, 35, 36, 37, 41, 67, 69	Via het “Verkeersbesluit 30km/u zone Dorpsweg“ 2-4-2020 (Staatscourant 2020 nr. 19652) is ook de Eijerdijk (van Dorpsweg tot Verlengde Parklaan) aangewezen als 30km/u zone. Daarmee heeft de Eijerdijk geen zone (meer) in het kader van de Wet Geluidhinder en is een aanvraag ‘hogere waarde‘ niet aan de orde.
5.2	Er is niet onderzocht wat effecten van de verkeers- en geluidstoename (milieutechnisch) voor de woningen in de directe omgeving zijn en overschrijding van de geluidsnormen is niet uit te sluiten onder andere door achteruitrijdend verkeer op de Eijerdijk, onveilige verkeerssituaties en forse geluidshinder.	22, 23, 24, 28, 34, 35, 36, 37, 41, 67, 69	Er vervallen 96 wooneenheden en er komen 129 woningen voor terug. Het akoestisch rapport van Econsultancy van 31 mei 2022 berekent voor 129 woningen gemiddeld 597,3 verkeersbewegingen per weekdag. Bij de huidige 96 wooneenheden zijn dat, volgens dezelfde berekening, 444,5 verkeersbewegingen, dat is een toename van 152,8

			verkeersbewegingen, die zich -conform het rapport- voor 40% afwikkelen via de noordkant, voor 50% via de westkant en 10% via de zuidkant. De extra verkeersbewegingen per straat zijn dan dermate gering, dat daardoor geen wezenlijke toename plaats vindt van de reeds aanwezige geluidsbelasting op de omliggende woningen.
5.3	In het flora en fauna onderzoek wordt ten onrechte verwezen naar een ander plan.	66	Voor een quickscan flora en fauna is het essentieel om te weten wat er verandert aan de huidige situatie. Beide plannen (eerdere versie en definitieve versie) gaan uit van sloop en nieuwbouw. Het verschil zit in hoe de nieuwbouw gerealiseerd wordt. Dit heeft geen gevolgen voor de soortgerichte onderzoeken die vooraf gedaan moeten worden. Ook het aantal nieuwe woningen is hetzelfde, wat van belang is voor het aspect stikstof.
5.4	In de quickscan ‘Flora en fauna’ valt op dat het rapport gebaseerd is op een achterhaalde ontwikkeling van het plangebied (medio juli 2020), terwijl alle	23	Soortgericht onderzoek is drie jaar geldig, tenzij er grote veranderingen zijn opgetreden waardoor de potentie voor soorten is veranderd.

	gebouwen op een andere wijze gepositioneerd zijn en in bouwhoogte zijn toegenomen. Ook is er twijfel of er ondertussen toch geen vleermuisnesten in de bestaande bebouwing zitten.		Zoals beschreven in het nader ecologisch onderzoek (d.d. 16 september 2021) zal de initiatiefnemer een ontheffing van de Wet natuurbescherming aanvragen. Er is geen reden om aan te nemen dat de benodigde ontheffing op grond van de Wnb niet zal kunnen worden verleend.
5.5	Er wordt verwezen naar de bomeninventarisatielijst versie 2013, terwijl de versie van 2017 bekend is.	23	Aan het verzoek van reclamant wordt niet tegemoet gekomen. Want de laatst vastgestelde bomeninventarisatielijst is de lijst van 2013.
5.6	Er is geen aandacht besteed aan PFAS in het uitgevoerde bodemonderzoek, terwijl nader onderzoek gedaan moet worden of het verantwoord is om op de locatie te bouwen.	14	Het bodemonderzoek bij het plan is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Dat is de gangbare norm. Bij dit type bodemonderzoek hoeft geen PFAS te worden meegenomen. Als grondverzet plaatsvindt (grond wordt aan- of afgevoerd), dan is bij deze partij grond een partijkeuring vereist, inclusief PFAS.
5.7	Bij waardevermindering van de woning van reclamant door realisatie van het plan wordt aanspraak gemaakt op planschade. Ook	15, 17, 22, 38	Bij vermeende waardevermindering van de woning van reclamant door realisatie van het plan kan reclamant een verzoek tot vergoeding indienen conform de

	wordt verzocht om compensatie van overlast tijdens de bouwfase.		geldende planschaderegeling. Deze regeling geldt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
5.8	Door het plan zullen de woningen dichter bij de woning van reclamant komen met meer geluidhinder door apparaten op het dak. Is deze apparatuur bij de geluidsberekeningen meegenomen, inclusief het verkeer van de Grote Gracht?	17, 22, 38	Altijd zal voldaan moeten worden aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer voor plaatsen van apparaten op het dak. Geluid van het verkeer van de Grote Gracht is onderzocht in het akoestisch onderzoek van Econsultancy van 31 mei 2022. Conclusie is dat door de Eijerdijk overschrijdingen zijn op de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor de te realiseren appartementen in gebouw C aan de zijde van de Eijerdijk. Voor deze nieuw te realiseren appartementen wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen voor geluidwerende maatregelen aan deze appartementen.
5.9	In de toelichting is de al geplande herinrichting van de Eijerdijk en een deel van de verlengde Parkweg met bijbehorende afweging nergens te vinden. In de bijlagen is dus uitgegaan van een verkeerd vertrekpunt.	24, 35, 37	Het akoestisch onderzoek van Econsultancy (rapportnr 12497.006) versie D5 van 31 mei 2022 gaat al wel uit van een heringerichte (30 km/u) Eijerdijk. De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is onjuist; de drie laatste zinnen onder het kopje

			‘Planspecifiek’ in paragraaf 4.1.3. Geluid worden geschrapt.
5.10	Is het stikstofrapport eenduidig en compleet genoeg of zijn er andere invalshoeken rondom stikstofproblematiek in Hattem die spelen die het college de gemeenteraad in haar afweging mee zou moeten geven. En hoeveel zekerheid kan het college de gemeenteraad geven, dat vanuit het stikstofvraagstuk en de juridische valkuilen het plan daadwerkelijk gerealiseerd wordt.	66	Intussen is er op 2 november 2022 een uitspraak gedaan door de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3159), met als consequentie dat de partiële vrijstelling van de realisatiefase weer berekend moet worden. Vanwege deze uitspraak is de stikstofuitstoot opnieuw berekend. De verschilberekeningen van de aanleg- en gebruiksfase zijn verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2022). Uit de verschilberekening volgt een verschil in projecteffect van 0,00 mol/ha/jaar tussen de referentiesituatie en de aanleg- en gebruiksfase. Aangezien er geen verschil in projecteffect is tussen de referentie- en toekomstige situatie kunnen significante negatieve effecten worden uitgesloten en is het plan niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
In Onderwerp Onderzoeken wordt aanleiding gevonden het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

1. De drie laatste zinnen onder het kopje ‘Planspecifiek’ in paragraaf 4.1.3. Geluid worden geschrapt.

2. Het nieuwe stikstofonderzoek is bijgevoegd als bijlage IV van deze nota. De bijlagen IVa en IVb zijn onderdeel van het stikstofonderzoek en bevatten een overzicht van de invoer en de rekenresultaten.
3. Voor de te realiseren appartementen in gebouw C aan de zijde van de Eijerdijk wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen voor geluidwerende maatregelen aan deze appartementen.

4. BEWONERSAVOND 19 DECEMBER 2022

Op 19 december 2022 organiseerde het college van B&W, na een toezegging daartoe aan de gemeenteraad, een extra bewonersavond. Dit om gehoor te geven aan het verzoek om "binnen het voorliggende krappe tijdspad nog een ultieme inspanning te doen naar omwonenden, de initiatiefnemer, de petanquevereniging en de molenaars aangaande de terreininrichting en de parkeersituatie, teneinde meer draagvlak voor het zo mogelijk gewijzigde ontwerp bestemmingsplan te krijgen".
Het doel van de avond was om op de aspecten parkeren, de inrichting van het terrein en het vervolgproces gedachten op te halen, waarbij opgemerkt moet worden dat er ruimte tijdens de gesprekken was om ook andere aandachtspunten in te brengen. Veel van de aandachtspunten komen ook naar voren in de zienswijzennota.

Hieronder het volledige overzicht van de reacties:

Aandachtpunten parkeren

- De wens is uitgesproken voor een controle van de parkeertelling, er werd aangegeven dat er te weinig geteld is en er uitgegaan wordt van een verkeerd getal.
  Reactie: Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 3.1, 3.2 en 3.5.
- Ook is aangegeven dat het paaltje bij Stadslaan moet opschuiven zodat er een eigen oprit komt voor de ‘Tinneborgh’.
  Reactie: Met het opvolgen van deze suggestie kan worden bereikt dat bewoners van de Tinnenborgh via een alternatieve route naar hun woning rijden, waardoor de straat De Bongerd ontlast kan worden van dat verkeer. Deze suggestie wordt meegenomen bij het opstellen van het inrichtingsplan.
- De suggestie wordt gedaan dat de ‘auto te gast’ moet zijn op de nu al drukke punten bij de Bongerd.
  Reactie: Het begrip ‘auto te gast’ is een verkeerskundig begrip en impliceert een andere categorisering van een weggedeelte en bijbehorende fysieke maatregelen. Uit de beantwoording van de zienswijzen (onderwerp 3) blijkt dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat deze maatregel nu nodig is. Mocht na ingebruikname blijken dat de verkeerstoename inderdaad leidt tot structurele opstoppingen, dan kan de maatregel overwogen worden.

- In de bocht van de Van Galenstraat ontstaan nu al regelmatig onveilige situaties, dit is bij de nieuwe hoofdingang. Ook wordt hier erg veel parkeerdrukte verwacht, dat is nu namelijk ook al het geval.
  Reactie: Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze 3.1, 3.2 en 3.5.
- Er moet worden gestuurd op het gedrag bij parkeren, het is nu al druk. De vrees is er dat bezoekers en personeel in de straat bij de hoofdingang gaan parkeren. Dan staat de hele dag de straat vol. Aangegeven is dat er op andere plekken, bijvoorbeeld bij de Verlengde Parklaan, vaak ruimte is. Maar mensen kiezen er vaak toch voor om zo dichtbij mogelijk te gaan staan.
  Reactie: Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze 3.1, 3.2 en 3.5. Aanvullend kan dit aandachtspunt terugkomen in het co-creatieproces over de inrichting van het plangebied om op dat niveau sturingsmiddelen toe te voegen.

Aandachtpunten inrichting

- Bewoners aan de Van Galenstraat ervaren nu al geluidsoverlast door de verbouwing/verhoging van het brandweergebouw, deze is al hoger geworden. Het verkeersgeluid weerkaatst tegen dit gebouw en zorgt voor geluidsoverlast.
  Reactie: Voor de verbouwing/verhoging van het brandweergebouw is een aparte vergunningprocedure gevolgd.
- Materiaalkeuze van de gevels is daarom van groot belang voor de beleving van de Bongerd en de hoogte, maar ook voor het geluid. Wellicht is geluiddempend materiaal mogelijk.
  Reactie: Deze reactie wordt meegenomen in de volgende fase van het project, namelijk het co-creatieproces om te komen tot een definitief ontwerp voor de aanvraag omgevingsvergunning.
- Een groene invulling van de omgeving is van groot belang voor veel aanwezigen, het kappen van bomen is iets waar ze zich zorgen over maken.
  Reactie: Deze reactie wordt meegenomen in de volgende fase van het project, namelijk het co-creatieproces om te komen tot een definitief ontwerp voor de terreininrichting (als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning).
- Een voorstel voor een groene invulling is een doorlopende groenstrook in de Van Galenstraat tot aan de brandweer.
  Reactie: Deze reactie wordt meegenomen in de volgende fase van het project, namelijk het co-creatieproces om te komen tot een definitief ontwerp voor de terreininrichting (als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning).
- Betrek de gymzaal bij het plan en maak appartementen van de gymzaal, op die manier krijgt deze plek een mooie opwaardering en kan elders op de locatie meer groen worden gerealiseerd;

Reactie: De gymzaal maakt geen onderdeel uit van het plangebied, noch is er aanleiding om deze aan het plangebied toe te voegen. Opwaardering van het groen wordt meegenomen in de volgende fase van het project, namelijk het co-creatieproces om te komen tot een definitief ontwerp voor de terreininrichting (als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning).

- Aandacht voor in- en uitvoer van bevoorrading is nodig, er is weinig vertrouwen dat dit nu op een veilige manier kan gebeuren;
  Reactie: Deze reactie wordt meegenomen in de volgende fase van het project, namelijk het co-creatieproces om te komen tot een definitief ontwerp voor de terreininrichting (als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning).
- Daarnaast blijft de hoogte en de invulling van het complex een aandachtspunt, net als in de zienswijzen wordt aangegeven dat de hoogte (4 verdiepingen) niet past in Hattem.
  Reactie: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze 2.2, 2.3 en 2.8.
- Tot slot blijft de vraag opkomen of er wel vraag is naar het duurdere segment woningen. De indruk bestaat dat bijvoorbeeld Hof van Blom op dit moment niet vol zit.
  Reactie: Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze 4.1.
- Waarom geen contact Hanzegym en Petanque?
  Reactie: De gymzaal die wordt gehuurd door Hanzegym maakt geen deel uit van het plangebied. Voor het bestemmingsplan is het niet relevant of er contact is tussen Hanzegym en Gelre Petanque.
- Wat zijn de kosten voor het verplaatsen van de Petanque?
  Reactie: Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

5. OVERZICHT AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Toelichting
N.v.t.

Regels

- Onder 3.1 onder b. wordt toegevoegd bij speelvoorzieningen: *waaronder in ieder geval wordt verstaan petanquebanen*
- Onder 9.1 a wordt toegevoegd*: tenzij dit ten koste gaat van de molenbiotoop*

Verbeelding
N.v.t.