Informatie aan de Raad

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

Onderwerp

Oprichten appartementencomplex Dorpsweg 22-24 in Hattem

Inleiding

Op 10 februari 2022 hebben wij een aanvraag vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex op de locatie Dorpsweg 22 en 24 in Hattem. Op dit moment is op deze locatie een cafetaria en woning gesitueerd. Het initiatief voorziet in de realisatie van 17 huurappartementen waarvan 8 in de categorie midden huur (vanaf 800 tot maximaal 1000 euro per maand) en 9 vrije sector (> 1000 euro maand).

Kernboodschap

Het verzoek is strijdig met het bestemmingsplan “Kom Hattem”, dat aan het gehele perceel de bestemming “Horeca” 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 27 juni 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 17 appartementen aan de Dorpsweg 22-24 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 cafetaria en een woning gesitueerd.

- **Woonprogramma dat aansluit bij woonbehoefte onderzoek:** Het woonprogramma van 17 huurappartementen sluit aan bij de opgave zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Uit het woonbehoefte onderzoek uit 2021 blijkt dat er in Hattem vraag is naar huurappartementen in de categorie midden huur en de vrije sector. Met name door de woningzoekenden die geen woning kunnen of willen kopen en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Maar tevens door de oudere Hattemer die nu blijft wonen in een vaak te grote koopwoning vanwege het gebrek aan geschikte huurappartementen. Dit stagneert de doorstroming op het moment.

- **Ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundige inpassing**: Het initiatief is besproken in de grote commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie). Op 8 mei 2023 heeft de commissie het plan positief beoordeeld. Bijgevoegd is het ontwerp van dit initiatief.

- **Parkeren:** Initiatiefnemer heeft een parkeergarage geprojecteerd onder het appartementencomplex met 13 parkeerplaatsen. Hierdoor wordt het grootste deel van de benodigde parkeerplaats gerealiseerd op eigen terrein. Uit een eerste parkeeronderzoek blijkt dat voor de overige benodigde parkeerplaatsen (4 stuks) een beroep kan worden gedaan op de openbare parkeerplaatsen. Conform de parkeernota van de gemeente Hattem moet er dan een bijdrage worden betaald door de initiatiefnemer voor deze parkeerplaatsen.

- **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 heeft geen invloed op deze herinrichting.

Participatie en communicatie

Initiatiefnemer heeft conform ons participatiebeleid dat in het kader van de komende Omgevingswet is opgesteld gesprekken gevoerd met direct omwonenden aan de Dorpsweg en Hollewand. De input vanuit deze gesprekken heeft onder andere geleid tot het verschuiven van het appartementencomplex. Na het beoordelen van het participatieverslag door de gemeente is de initiatiefnemer voorgesteld 1 appartement aan de Dorpsweg zijde te laten vervallen, waardoor tegemoet wordt gekomen aan de wens van de bewoners aan deze zijde slechts 2 bouwlagen te bouwen. Initiatiefnemer is hiermee akkoord gegaan en heeft het ontwerp hierop aangepast. Hiermee is niet tegemoet gekomen aan alle wensen van de omwonenden, maar initiatiefnemer tracht hier in het verdere ontwerp nog zoveel mogelijk rekening mee te houden (positie van ramen en balkon). Participatie met overige belanghebbenden en belangstellende zal op een later moment nog plaatsvinden, zodra de plannen meer concreet zijn.

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
- Participatieverslag d.d. 15 juni 2023