Schriftelijke vraag m.b.t. Bestemmingsplan Woonzorgzone Geldersedijk

Bij het ontwerpplan Woonzorgzone worden diverse bijlage benoemd echter ontbreken de volgende bijlagen.

- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Bodemonderzoek Oude IJsbaan
- Bijlage 1 bedrijvenlijst
- Verbeelding: Plattegrond bestemmingsplan

Vraag:

> Wat is de reden dat deze niet bij de stukken zitten. Voor een juiste en volledige besluitvorming dient te raad te beschikken over alle informatie. Deze z.s.m. toevoegen bij de stukken.

Reactie:
De genoemde documenten horen bij het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen op ruimtelijkeplannen.nl. Per abuis zijn genoemde documenten niet toegevoegd aan de stukken bij het agendapunt; dat is nu hersteld.

In de zienswijzenota Woonzorgzone Hattem wordt gewezen op verschillende onvolkomenheden als het gaat om benamingen en uitgangspunten voor berekeningen en onderbouwingen. De zienswijze geeft aanleiding voor aanvullende onderzoeken.
Wat opvalt, zie *bijlage bij de stukken, is dat er geen consistentie zit in de gebruikte tekeningen voor deze onderzoeken.
Vraag:

> Wat is de reden dat de bij de gebruikte onderzoeken niet het definitief ontwerp (datum 21/9/2021) is gebruikt?
> Hoe betrouwbaar zijn de uitkomsten van de onderzoeken als niet het definitief ontwerp wordt gebruikt?
> Is het niet zo dat deze onderzoeken voor een goede besluitvorming opnieuw gedaan moeten worden met het definitief ontwerp met inkleuring van rood/grijs en groen?

*Bijlage
1.1 Akoestisch onderzoek
1.2 Passende beoordeling stikstofdepositie Woon-zorgzone Hattem
1.3 Stedenbouwkundigplan
1.4 geluidsbelasting bestaande woningen plan woonzorgzone
1.6 Besluit hogere waarde wet geluidshinder
1.8 Geluidsbelasting wegverkeer op woonzorgzone Geldersedijk
1.9 Plan MER, alleen een gebiedskaart, geen ingetekende kaart.

Reactie:
Het bestemmingsplan is het kader voor bouwplannen. De onderzoeken die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan hebben het maximale ruimtelijke effect onderzocht. Er kunnen best al wel concept- of ontwerpbouwplannen zijn, maar binnen het wettelijk kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet worden

de definitieve bouwplannen pas uitgewerkt nadat het bestemmingsplan (planologisch kader) is vastgesteld. Het bouwplan past alsdan binnen het bestemmingsplan.
De uitgangspunten voor de gebruikte rekenmodellen kloppen, gegeven de doelstelling van de rekenopgaven. De doelstelling is namelijk om aan te tonen dát er bouwplannen kunnen worden gerealiseerd en dat er dan toch sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening en daarmee een uitvoerbaar bestemmingsplan te hebben. De doelstelling van de rekenopgave is niet om een bouwplan door te rekenen. Nu er zicht komt op een definitief bouwplan leidt dat weliswaar tot begrijpelijke vragen, maar hetgeen in het bestemmingsplan staat is wel juist. Overigens wordt de voortgang van het ontwerp voor het IKC telkens getoetst aan de uitgangspunten van het planologisch kader zoals dat voorligt.

In de beantwoording van de zienswijze nummer 1 bij punt 5 staat dat de bouwhoogte van 10 meter wordt gerekend vanaf de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer.
Vraag:

> Hoe groot is het hoogteverschil tussen de afgewerkte begane grondvloer van de flats en het straatniveau van de Hollewand?

Reactie:
De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer komt op zodanige hoogte te liggen dat de maximale toegestane bouwhoogten binnen de grenzen van de molenbiotoop blijven en tegelijkertijd de nieuwe bewoners droge voeten houden bij een maatgevende bui. Het peil van de afgewerkte begane grondvloer wordt nog vastgelegd in de uitwerking van het inrichtingsplan openbare ruimte, dat nu in voorbereiding is. Hierdoor is het hoogteverschil tussen peil begane grondvloer en peil straatniveau nog niet aan te geven.

In de beantwoording van zienswijze nummer 2 bij punt 5 staat: Bestaande parkeerplaatsen buiten het plangebied worden niet meegenomen in de berekening. Bestaande parkeerplaatsen binnen het plangebied zijn meegenomen bij het opstellen van de parkeerbalans voor de toekomstige situatie. Op pagina 40 van het Stedenbouwkundig Plan dd. 6 oktober 2021 staan in de parkeerbalans 20 en 23 plaatsen parkeerruimte buitendijks opgenomen.
Vraag:

> Gezien bovenstaand zouden de 43 parkeerplekken, gezien bovenstaand antwoord op zienswijze, niet meegenomen mogen worden in deze parkeerbalans klopt dat en zo ja waarom zijn ze meegenomen?

Reactie:
De 43 parkeerplaatsen buitendijks bij de jachthaven vallen niet binnen de bestemmingsplansgrens Woonzorgzone. Ze maken echter wel onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan en in die zin vallen ze binnen het plangebied. Juist hierom zijn deze parkeerplaatsen ook expliciet benoemd in de parkeerbalans zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.
Deze parkeerplaatsen, inclusief de oversteek over de Geldersedijk, zijn juist opgenomen om enerzijds voldoende parkeergelegenheid te faciliteren en anderzijds voldoende kwaliteit in de openbare ruimte te kunnen bieden. Met deze parkeerplaatsen wordt voldoende aanbod gegenereerd zo wijst de parkeerbalans uit, waardoor parkeren in de omliggende straten voorkomen wordt.

In bijlage 1.2. (pagina 12 t/m 14) Passende beoordeling stikstofdepositie is de toename van het aantal verkeersbewegingen van IKC en de flats samen 1918 mvt, terwijl op pagina 39 van het Stedenbouwkundig Plan dd. 6 oktober 2021 een toename van het aantal mvt in de foto op 452 voor Hollewand Noord, 452 voor Hollewand Zuid en 443 voor Hof van Blom staat vermeld.
Vraag:

> Hoe kunnen deze aantallen, en met name de verschillen, verklaard worden?

Reactie:
In het stedenbouwkundige plan is een realistisch beeld geschetst op basis van tellingen, terwijl in de Passende beoordeling ter zekerstelling het maximale ruimtelijke effect is onderzocht en daartoe als het ware "worst-case" het aantal verkeersbewegingen hoger uitkomt.
In die Passende beoordeling komt het getal "1918 mvt" niet voor. Mogelijk zijn hier door de fractie een aantal getallen bij elkaar opgeteld die niet zonder meer bij elkaar kunnen worden opgeteld. We vermoeden dat onder meer de verkeersbewegingen zijn per schooldag (200 per jaar) zijn geteld, waar dat nog een omrekening vraagt naar kalenderdagen per jaar (365).

Op pagina 11 wordt aangegeven dat er deels onder het gebouw wordt geparkeerd.
Vraag:

> Wat is het (financieel) risico van parkeren onder de grond als het gaat om het waterpeil?

Reactie:
Voor de gebouwen Hollewand Noord en Hollewand Midden wordt bij de aanbesteding c.q. verkoop als eis gesteld de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening onder de twee gebouwen. De gemeente loopt hierbij geen financieel risico; het is aan de ontwikkelaar om de ontwerpeis te verwerken in een vergunbaar bouwplan.

Participatie pagina 33:
Vraag: Wat is er concreet n.a.v. de inspraak daadwerkelijk aan de door de gemeente opgestelde plannen veranderd.

Reactie:
Het stedenbouwkundig plan zoals dat door de raad in november 2020 is vastgesteld, is tot stand gekomen via een interactief traject met omwonenden, belanghebbenden en organisaties. Het stedenbouwkundig plan is onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan. Na vaststelling van het SP is op basis van nadere inspraak ervoor gekozen om het aantal bouwlagen van de woongebouwen langs de Hollewand te beperken tot drie. Dat is een signifcante verandering die ook gewaardeerd wordt door de omgeving (zie zienswijze 1, tweede alinea).
Verder worden op basis van de zienswijzen wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan – deze zijn opgesomd in de zienswijzennota op pagina 31-33 (paragraaf 4).

Het stedenbouwkundigplan voorziet in maximaal 120 woningen.
Als we het aantal woningen optellen met en zonder bouw IKC.
Vraag:

- klopt onderstaande berekening dat er circa **75** woningen op de plek van het IKC gebouwd hadden kunnen worden?
- Wat is de totaal aantal woningen wat in mindering wordt gebracht door de komst van de beweegboulevard, uitgaande van 3 hoog.
- indien de berekening onjuist is, dan zou HattemCentraal graag de berekening zien wat wel juist is in aantallen. (vorige keer kregen we geen volledig antwoord, dus graag nu wel een concreet antwoord)

Gebouw	m2	%	3 Laags /IKC	3 Laags/zonder IKC
IKC	5443	40		**75**
Hollewand Noord	1394	10	14	14
Hollewand Midden	1394	10	18	18
Hollewand Zuid	1394	10	22	22
Carre	3984	29	53	53
Totaal woningen	13609	99	107	**182**

Reactie:
Het bestemmingsplan maakt maximaal 120 woningen mogelijk. In het stedenbouwkundig plan is een mogelijke invulling van de bouwvlekken opgenomen ten aanzien van aantallen en typen woningen per gebouw. Die optelsom komt uit op 117 woningen en niet op 107. Het verschil tussen 117 en 120 laat ruimte voor optimalisatie door de markt, bij inschrijving op de aanbesteding van de vier woningbouwkavels.
Zou in een hypothetisch geval het IKC niet gebouwd worden, dan nemen we hier nu even aan dat de Van Heemstraschool dan op de huidige locatie blijft. Op de Van Heemstralocatie kunnen dan geen woningen worden gebouwd, zodat we voor de vergelijking hier alleen kunnen veronderstellen dat die geprojecteerde woningen op de locatie IKC IJsbaan zouden komen. De aantallen totaal blijven dan gelijk, namelijk 117, mits dat binnen de maximaal toegestane bouwhoogte (molenbiotoop) past. Van die voorstelling van zaken is geen schetsontwerp of doorrekening gemaakt, omdat de opname van het IKC in het gebied een vast uitgangspunt is (raadsbesluit maart 2019).