Informatie van het college aan de raad

Datum 28 augustus 2023	**Auteur(s)** Sander Philips	**Commissievergadering** n.v.t.
Portefeuillehouder K. Castelein	**Team** Leefomgeving	**Raadsvergadering** n.v.t.

Onderwerp Principebesluit extra woning Hessenweg 78	**Openbaar** ja

Inleiding
Wij hebben een principeverzoek ontvangen voor het realiseren van een extra woning op de Hessenweg 78 in Hattem. De eigenaren willen graag op hun eigen perceel blijven wonen. De huidige woning is hier niet meer geschikt voor. Daarom willen ze op de plek van een bestaand bijgebouw een nieuwe, levensloopbestendige woning bouwen. De bestaande woning wordt behouden en verkocht.
Het verzoek is strijdig met het bestemmingsplan 'Kom Hattem'. Om de tweede woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig, waarbij er een extra bouwvlak wordt toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen – 1' en waarbij de woonbestemming voor een deel zal worden teruggebracht naar de bestemming 'agrarisch met waarden'. Beide toekomstige percelen zullen worden ontsloten via de bestaande inrit.
Wij zijn akkoord gegaan met het principeverzoek om tot voorbereiding voor de benodigde bestemmingsplanherziening te komen. Door middel van deze brief informeren wij u over de argumenten.

Kernboodschap
- Het initiatief past binnen de koers voor de deelgebieden van de Omgevingsvisie. Het perceel ligt op de grens van deelgebied Woongebieden en deelgebied Kernrand, met landschapstype 'open enken'. In deelgebied Woongebieden is de toevoeging van woningen mogelijk, mits deze voorzien in voldoende kwaliteit. In deelgebied Kernrand, landschapstype 'open enken' is de toevoeging van woningen mogelijk, mits de openheid van de enk blijft behouden.

- Het initiatief draagt bij aan de doelstelling om tot 1100 woningen voor 2040 te realiseren, met voorkeur voor het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woning is levensloopbestendig en bevindt zich, hoewel gelegen aan de rand van Hattem, binnen bestaand stedelijk gebied.

- De woning zal levensloopbestendig worden gerealiseerd, waardoor het voor de initiatiefnemers mogelijk is zo lang als mogelijk is op deze locatie te blijven wonen. Op deze manier dragen ze zelf voor een langere periode zorg voor een hun woonzorgvraag.

- De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd heeft al een woonbestemming, waar in de huidige situatie bijgebouwen staan. In de nieuwe situatie wordt een extra bouwvlak toegevoegd op de plek van de huidige bijgebouwen, het vlak met de woonbestemming wordt verkleind waarbij een deel de bestemming 'agrarisch met waarden' krijgt. Daardoor wordt de afstand van de woonbestemming tot de omgeving (de enk) vergroot en wordt de druk van de woonbestemming verminderd.

- Om dit alles goed in te passen. Gelet op de ligging van het perceel op de grens van Woongebieden en Kernrand, wordt gevraagd om een erfinrichtingsplan waarbij rekening dient te worden gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Met het plan worden groen en natuur niet aangetast en blijft het zicht richting

de enk behouden, waardoor het plan aansluit bij de koers die de Omgevingsvisie beoogt voor deze beide deelgebieden.

- Het perceel ligt in het bestaande lint van de Hessenweg. De nieuwe woning bevindt zich achter de bestaande woning en bevindt op circa 150 m vanaf de dichtstbijzijnde weg (Hessenweg), waardoor de nieuwe woning vanaf de weg (bijna) niet te zien zal zijn. Ook vanaf andere percelen verandert het zicht door de toevoeging van een nieuwe woning niet tot nauwelijks.

- Het volume en de maat van de nieuwe woning willen we door toepassing van strikte maatvoering, die we borgen in de bestemmingsplanregels, ondergeschikt houden aan de bestaande woning. Voorwaarde voor verdere planuitwerking is behoud van het ensemble van bebouwing op het huidige erf. De ruimtelijke kwaliteit van het bestaande erf zal daardoor maximaal behouden blijven.

- De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit acht een woning op deze locatie voorstelbaar, mits maatvoering en uitstraling aansluiten op het bestaande erf. De CRK streeft naar opwaardering van het bestaande bijgebouw tot woning. Een nader uitgewerkt ontwerp inclusief erfinrichtingsplan zal nog worden voorgelegd aan de CRK. Positief advies van de CRK is voorwaarde voor verdere medewerking.

- De initiatiefnemers hebben al een participatietraject doorlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met meerdere buren, waaruit zij de conclusie hebben getrokken dat de buren op voorhand geen bezwaar hebben tegen de toevoeging van een extra woning.

Bevoegdheid / Juridisch kader
Voor wat betreft de ruimtelijke procedure is de gemeenteraad het bevoegd gezag om over de herziening van het bestemmingsplan uiteindelijk een besluit te nemen.

Communicatie
De initiatiefnemers hebben al een participatietraject doorlopen. Er zijn gesprekken gevoerd met meerdere buren, waaruit zij de conclusie hebben getrokken dat de buren op voorhand geen bezwaar hebben tegen de toevoeging van een extra woning. Bij de planuitwerking zullen initiatiefnemer het voortouw moeten nemen in verdere participatie met de omgeving.
De initiatiefnemers zijn door middel van een brief geïnformeerd over het principebesluit.

Vervolg
Initiatiefnemers zullen starten met het opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan en een nader uitgewerkt ontwerp. De ambtelijke kosten worden geborgd door middel van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het plan heeft daardoor geen directe financiële consequenties voor de gemeente.
Zodra het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, wordt u daarvan op de hoogte gesteld.

Bijlage
1. Kaarten locatie