B&W-voorstel

Algemene gegevens

Titel	:	Principeverzoek Vlashofstraat / Rozendaalselaan te Velp
Portefeuillehouder	:	R. Haverkamp
Begrotingsprogramma	:	Algemene dekkingsmiddelen
Draagt bij aan Global Goal(s)	:	Duurzame steden en gemeenschappen
		Leven op het land
Rol van de gemeenteraad	:	Ter kennisname
Zaaknummer	:	817267
Bijlage(n)	:	5

Voorstel

In principe akkoord te gaan met de ontwikkeling van 22 woningen aan de Vlashofstraat / Rozendaalselaan te Velp.

Aanleiding

Walvoort Ontwikkelaars heeft een verzoek ingediend voor het ontwikkelen van 22 huurwoningen in de vrije sector aan de Vlashofstraat / Rozendaalselaan. De woningen komen op de plek waar nu nog bebouwing staat met 787 m2 winkelruimte en 5 (boven)woningen. De gevraagde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Welk resultaat willen we met dit voorstel behalen?

Met deze ontwikkeling worden 17 woningen aan het dorp Velp toegevoegd. Vijf bestaande woningen (en commerciële ruimten) worden afgebroken. 18 appartementen met daaronder een parkeerkelder en 4 grondgebonden woningen die ook van de inpandige parkeervoorziening gebruik maken, komen daarvoor in de plaats.

Welke argumenten zijn er voor dit voorstel?

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien past de ontwikkeling qua maat en schaal goed op deze plek. De bestaande straatwanden worden op een logische wijze vervolmaakt. De welstandscommissie heeft op hoofdlijnen een positief advies gegeven over het bouwplan.

Verkeer

De voorgestelde aansluiting van de in- en uitrit van de parkeerkelder op de Rozendaalselaan is verkeerskundig akkoord.
Qua parkeren zijn er nog een aantal vragen die, in samenhang met de afweging of wij deze ontwikkeling hier willen, moeten worden beantwoord. Vooralsnog voldoet het plan niet aan de parkeereis, maar in de totale afweging van de gemeentelijke belangen kan hier van worden afgeweken. Daarvoor moeten afspraken worden vastgelegd over het gebruik van de parkeergarage door de bewoners van de grondgebonden woningen. De parkeerdruk in het openbaar gebied neemt dan af van 27 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar 8 parkeerplaatsen in de nieuwe.

Woonbeleid

Op grond van de Woonvisie 2020-2026 (vastgesteld september 2020) moet 70% van de woningen betaalbaar zijn bij woningbouwinitiatieven met meer dan vijf woningen. In dit project worden 21 woningen in de dure huur verhuurd en één in de midden dure huur. De gemeente is al sinds september 2019 over dit plan in gesprek met de initiatiefnemer. De eis van 70% betaalbaar was toen nog niet van kracht en zelfs nog niet bekend. Ambtelijk is bij de ontwikkelaar aangestuurd op de eisen uit de op dat moment geldende woonvisie. Toen was de wens van de gemeente om vooral middeldure en dure huur- en koopwoningen toe te voegen. Daar voldoet dit plan aan. Deze ambitie in de huidige woonvisie ook nog steeds aan de orde. De nu voorliggende 21 dure huurwoningen zijn de enige van de gewenste, nog te realiseren 98, waarvan concreet zicht is op uitvoering.
Uit bijgaand overzicht blijkt, dat dit het enige resterende plan is, dat nog onder de oude woonvisie tot stand is gekomen en waarover niet eerder besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Volgens de Woonvisie 2020-2026 moeten nieuwbouwwoningen in Velp groter dan 70m2 zijn en levensloopgeschikt. Aan het oppervlaktecriterium voldoen deze woningen met uitzondering van één woning. Omdat het maar om een woning van de 22 gaat en de plattegronden niet anders kunnen worden ingedeeld, kan hiermee akkoord worden gegaan.
Ten aanzien van de levensloopgeschiktheid geldt voor de grondgebonden woningen het volgende. Beneden voldoen de ruimten van de vier grondgebonden woningen aan de minimale maatvoering. Het aanbrengen van een traplift op een trap met twee kwarten maakt deze trap niet veilig. De traplift komt dan uit pal voor de badkamer waar een draaicirkel is van circa 0,9 meter. In de badkamer is geen draaicirkel van 1,2 meter omdat er een wasbak zit. Geadviseerd wordt om dit aan te passen.

Economie

De plek ligt in het secundaire winkelgebied. Op basis van de Detailhandelsstructuurvisie is omvormen van winkelruimte naar andere functies, zoals wonen, toegestaan.

Wat zijn de risico's van dit voorstel?

Er zijn geen andere risico's, dan de normale risico's bij een planologische procedure van zienwijzen en/of beroep tegen het (ontwerp)bestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties. Indien akkoord zal als eerstvolgende stap een intentieovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Daarbij worden leges in rekening gebracht, van waaruit de werkzaamheden aan het bestemmingsplan worden bekostigd.

Personele consequenties

Er zijn geen personele consequenties

Communicatie en participatie

Dit principebesluit wordt aan de initiatiefnemer gecommuniceerd met de brief die in concept bij dit voorstel is gevoegd. De bestemmingsplanprocedure houdt in dat te zijner tijd zienswijzen kunnen worden ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden betrokken bij het raadsbesluit om het bestemmingsplan vast te stellen. In principe is het verder aan de initiatiefnemer om het participatieproces te organiseren en dus ook de omwonenden in het proces te betrekken.

Evaluatie

Evaluatie is niet nodig.