gemeente Rheden

Gewijzigd exemplaar d.d. 13 december 2021

Raadsvoorstel

portefeuillehouder R. Haverkamp	**begrotingsprogramma** 3 Gebiedsontwikkeling	**draagt bij aan Global Goal(s)** 11 Duurzame steden en gemeenschappen
b en w-vergadering 21 oktober 2021	**agendapunt** Circ.	**bijlage(n) ter inzage** 4
rol raad Ter besluitvorming	**soort document** Raadsvoorstel en -besluit	
voorbereidende vergadering 30 november 2021	**agendapunt**	
raadsvergadering 14 december 2021	**agendapunt**	

onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5.

INHOUD VOORSTEL
- Vaststellen Nota van zienswijzen behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5;
- vaststellen bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?
Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?
Initiatiefnemer is voornemens het bestaande kerkgebouw, zalencentrum en dienstwoning aan de Parkstraat 3 te Velp te slopen om daarvoor in de plaats een appartementencomplex bestaande uit 8 appartementen te realiseren. Tevens wordt het terrein heringericht ten behoeve van een tuin, tuinkamer en overdekte parkeervoorziening.
Op 11 december 2019 heeft het college in principe ingestemd met het initiatief. Daarbij is gevraagd om de bedrijfsbestemming aan de Parkstraat 5 te wijzigen naar een woonbestemming.

Eind vorig jaar heeft het college ingestemd met de intentieovereenkomst waarin de voorwaarden voor het vervaardigen van dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Aan alle voorwaarden uit deze intentieovereenkomst is inmiddels voldaan. Er zijn geen belemmeringen om onderhavig verzoek planologisch mogelijk te maken. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan vervaardigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Vanwege gecoördineerde besluitvorming heeft van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 tevens de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegen. Op basis hiervan wordt de omgevingsvergunning voor de realisatie van 8 apartementen met bijgebouwen gecoördineerd met het bestemmingsplan en de procedure van de omgevingsvergunning samengevoegd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn twee zienswijzen ingediend.

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te zien hoe met de zienswijzen is omgegaan en of deze aanleiding vormen om het plan aan te passen.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Omgevingsvisie provincie Gelderland, Omgevingsverordening provincie Gelderland. Tevens de door u vastgestelde nota's en beleid waaronder de Nota standaard planmethodiek bestemmingsplannen dorpen Rheden 2015 en de Visie Wonen, Welzijn, Zorg.

Het plan past in de voorgaande Woonvisie 2014-2020, maar niet direct in de recent vastgestelde Woonvisie 2020-2026. De reden dat wij toch aan het plan willen meewerken heeft zijn grondslag in het volgende.

De eerste plannen die wij (vanaf eind 2018) ontvingen voor deze locatie gingen uit van veel meer woningen, zoals een plan met 32 woningen. Met een veel grotere bouwmassa, ook aan de achterzijde van het terrein.

Bij de beoordeling van deze plannen bleek dat de locatie een groot bouwplan niet direct kan verdragen. Bijvoorbeeld vanwege de vele verkeersbewegingen die het met zich meebrengt in een gebied waar de parkeerdruk al heel hoog is. Het is moeilijk om een parkeeroplossing te bedenken waarbij de parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen, of waarbij de ruimtelijke kwaliteit van de locatie niet onder druk komt te staan. Ook sloten eerdere plannen niet goed aan bij de omliggende bebouwing en tastte dit het woongenot van de omliggende woningen te veel aan. Bij deze locatie spelen de hoge sloop- en saneringskosten een grote rol.

Om die redenen was het college halverwege 2019 dan ook blij met het voorliggende plan, waarbij uitgegaan werd van minder woningen, met een pand direct aan Parkstraat gesitueerd. Het plan past goed tussen de omliggende bebouwing, de parkeervraag kan volledig op het eigen terrein worden opgelost en voor omwonenden is er geen achteruitgang voor het woongenot.

Uit de toetsing bleek vervolgens dat het plan aan al het toen geldende beleid (en wetgeving) kon voldoen. Ook aan het toen geldende woonbeleid, de Woonvisie 2014-2020, en de Structuurvisie Velp 2019. Vanuit dit beleid werd gestreefd naar grote woningen. Woningen van minimaal 100 m2, waarbij 80 m2 de absolute ondergrens was. Belangrijk hierbij was de doorstroming die het toevoegen van grotere (duurdere) woningen teweeg brengt op de woningbouwmarkt. Er was (en is) geen maximum oppervlakte voor appartementen aangegeven in het beleid.
Overigens wordt vanuit het voorgaande en het recent vastgestelde woonbeleid bij elke potentiële woningbouwontwikkeling ook gekeken of een vernieuwende woonvorm (zoals tiny houses of CPO) haalbaar kan zijn. Dat bleek hier niet het geval.

Het daarop volgende principebesluit (december 2019) is voor de initiatiefnemer het startpunt geweest om het plan verder uit te werken, de benodigde onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan uit te voeren en het participatietraject met de buurt aan te gaan.

Eind 2020 is de Woonvisie 2020-2026 vastgesteld. In het nieuwe beleid is (naast een minimumomvang van 70 m2 voor nieuwe woningen) ook de eis gesteld dat (bij plannen van meer dan 5 woningen) 70% van die woningen betaalbaar moet zijn. Dat wil zeggen onder de NHG-grens van 350.000 euro. De woningen in het voorliggende plan aan de Parkstraat 3 vallen hier duidelijk niet onder. Op dit punt wijkt het plan dus af van de nieuwe woonvisie.

Toch willen wij graag meewerken aan dit plan. Dit om de volgende redenen:

1. **Het plan was bij de vaststelling van de Woonvisie 2020-2026 al vergaand uitgewerkt en bij de beslissing om de medewerking aan dit plan voort te zetten speelt mee dat wij als overheid betrouwbaar willen zijn. Begin 2021 heeft de gemeenteraad besloten bij dit plan de vergunningenprocedure te combineren met de bestemmingsplanprocedure via de coördinatieregeling. Ook dat was een signaal dat de raad in beginsel kan instemmen met het plan (dat sindsdien niet is gewijzigd).**
2. **Ondanks de afwijking van de huidige Woonvisie heeft het plan ook een positief effect op het woningtekort in Velp. Het woningtekort geldt immers voor alle segmenten, ook voor het allerhoogste segment. Met het toevoegen van deze appartementen komen er elders in Velp woningen vrij en wordt de doorstroming bevorderd.**
3. **De verkoopprijs van de woningen is een kwestie van de markt. De prijs wordt door vele factoren bepaald, voornamelijk door de ligging. Een nieuw, levensloopbestendig en duurzaam appartement in Velp-Noord met een oppervlakte van meer dan 70 m2, op een locatie nabij voorzieningen, zal al snel meer dan de NGH-grens gaan kosten. Dit geldt zeker voor een locatie als de Parkstraat 3. Daarmee kan ook een ander plan niet voldoen aan het huidige woonbeleid is de verwachting.**
4. **Een plan met meer (en dus kleinere, goedkopere) woningen is ruimtelijk minder goed in te passen. Vanwege o.a. de hogere sloopkosten is er een behoorlijk aantal woningen nodig. Dit leidt al snel tot een grotere massa, dat bijvoorbeeld niet past in het straatbeeld, niet aansluit bij de omliggende woningen (schaduwwerking, privacy, uitzicht) en tot een grotere parkeervraag die niet op het eigen terrein opgelost kan worden. Het is zeer de vraag of er op deze locatie in Velp een plan ontwikkeld kan worden dat volledig in de nu geldende Woonvisie kan passen.**
5. **Wanneer de medewerking aan het plan wordt beëindigd blijft de locatie opnieuw langdurig leegstaan. Dit is onwenselijk. De kerk heeft jaren te koop gestaan en er heeft zich geen andere serieuze koper gemeld. Er zal een nieuw plan moeten komen waarbij het de vraag is of dat een plan kan zijn dat beter geschikt is voor deze locatie dan het plan wat nu voorligt. Dit zal weer enkele jaren in beslag gaan nemen.**
6. **De huidige initiatiefnemer is zeer zorgvuldig te werk gegaan bij de uitwerking van dit plan. De buurt is vanaf het allereerste begin nauw betrokken geweest en is grotendeels ontzorgd. De vraag is of dit gaat lukken bij een nieuw plan.**
7. **Het gaat hier om een plan met 8 woningen. Dat is marginaal vergeleken met de woningbouwplannen die we in totaal in Velp en in onze gemeente willen realiseren. Het streven om 70% van de woningen in Velp in de betaalbare categorie te realiseren kan naar verwachting op andere locaties worden gehaald.**

Om voorliggende redenen is het goed verdedigbaar af te wijken van de Woonvisie 2020-2026. Met het huidige plan is een passende invulling voor deze leegstaande locatie gevonden.

4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Een bestemmingsplan dat de voorgestane, hierboven beschreven ontwikkeling mogelijk maakt, wat onder meer door meer groen hittestress vermindert.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Met de initiatiefnemer is een, door burgemeester en wethouders goedgekeurde, intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is reeds voldaan, zoals het uitvoeren van de benodigde onderzoeken geluid, geur, bodem, flora en fauna en berekening stikstof. Voor onderhavig verzoek is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde nota van zienswijzen.

6 Wat zijn de financiële consequenties?
Geen.

7 Wat zijn de risico's?
Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor vertraging zou kunnen ontstaan of wat zou kunnen leiden tot het niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Er zijn twee zienswijzen ingediend. In bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe hier mee omgegaan wordt.
Door de direct omwonenden en belanghebbenden zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is tijdens het proces om te komen tot dit plan een zeer zorgvuldig traject met omwonenden doorlopen.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
Nee.

De Steeg, 21 oktober 2021

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.