



## Raadsvoorstel

<b>portefeuillehouder</b> R. Haverkamp	<b>begrotingsprogramma</b> 3 Gebiedsontwikkeling	<b>draagt bij aan Global Goal(s)</b>  11 Duurzame steden en gemeenschappen
<b>b en w-vergadering</b> 19 mei 2020	<b>agendapunt</b> 5	<b>bijlage(n) ter inzage</b> div.
<b>rol raad</b> Ter besluitvorming	<b>soort document</b> Raadsvoorstel en -besluit	
<b>voorbereidende vergadering</b> 2 juni 2020	<b>agendapunt</b>	
<b>raadsvergadering</b> 2 juli 2020	<b>agendapunt</b>	

**onderwerp**

Meewerken aan een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ten behoeve van Wabo projectbesluit voor transformatie van kantoorgebouw naar 60 wooneenheden aan de Waterstraat 11 te Velp.

**INHOUD VOORSTEL**

De raad voor te stellen een verklaring van geen bedenkingen af te geven, conform de uitgebreide afwijkingsprocedure Wabo, ten behoeve van het bouwplan transformatie kantoorgebouw naar 60 wooneenheden aan de Waterstraat 11 te Velp.

**1 Waartoe is het voorstel gedaan?**

Het onderhavige bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden Zuid'. Om de realisering in juridisch planologisch opzicht mogelijk te maken, dient toepassing te worden gegeven aan de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo. De procedure schrijft voor dat het college de raad moet verzoeken een verklaring van geen bedenkingen te geven. Alvorens de raad dit kan doen dient zij een ontwerpbesluit daartoe met de ruimtelijke onderbouwing ter inzage te leggen voor een ieder. Dat wordt in dit voorstel beoogd.

**2 Wat is de aanleiding?**

Op 7 juli 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de Waterstraat 11 te Velp naar 60 wooneenheden en herinrichting van het omliggende terrein.

Het kantoorgebouw staat al geruime tijd leeg. Het is niet te verwachten dat zich binnen afzienbare termijn een nieuwe kantoorhuurder zal aandienen. Om die reden wordt een transformatie van het gebouw beoogd. Een functieverandering naar wonen ligt daarbij voor de hand. Het pand aan de Waterstraat 11 wordt getransformeerd naar zestig energiezuinige wooneenheden. Er wordt een bouwlaag toegevoegd en een aanbouw aan de zuidwestzijde van het gebouw gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk om ook grotere appartementen te realiseren in het complex. Om te komen tot een toekomstbestendige invulling is er gekozen voor een variatie in het type appartementen. Hierdoor wordt het appartementencomplex voor meerdere doelgroepen geschikt. De appartementen zijn ook geschikt voor bewoning door senioren.

In de structuurvisie staat dit gebied aangegeven als 'zone geschikt voor middelhoge bouw voor grotere voorzieningen'. Dit gebied is geschikt voor sommige grotere voorzieningen op gemeentelijke en regionaal niveau. Voorwaarde is wel dat het functioneel en ruimtelijk goed afstembaar is met het wonen eromheen. Het perceel is gelegen aan de rand van een woonwijk, functioneel sluit het transformeren van het kantoorgebouw naar 60 wooneenheden dus goed aan. Ruimtelijk gezien ligt het perceel in een gebied met meer middelhoge bouw en sluit het daarmee ook goed aan.

Het is een compact stedelijke woonomgeving met een variatie in dichtheid, bouwmassa en bouwhoogte. De bouwhoogte in de omgeving varieert van 1 tot 3 bouwlagen. Rondom het winkelcentrum wordt de bouwhoogte grootschaliger en worden 4 tot 8 bouwlagen toegepast. Onlangs is in aanloop naar het opstellen van een nieuwe woonvisie een woningmarktonderzoek uitgevoerd, door Companen. Hieruit blijkt dat het forse aantal appartementen dat als gevolg van transitie van bestaande panden in dit gebied (transformatie van bebouwing op het complex bij Rijnstate wordt ook onderzocht) onvermijdelijk is en minder problematisch is, dan gebleken is uit eerder onderzoek. Stedelijke woonblokken met gestapelde woningen zijn dus een goede woontypologie.

In eerste instantie is ervoor gekozen om de vergunning te verlenen in het kader van een kruimelgeval, maar omdat het initiatief niet voldoet aan het kruimelgevallenbeleid zoals dat door uw raad is vastgesteld is ervoor gekozen de omgevingsvergunning te verlenen via een projectbesluit.

In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven en heeft een toetsing aan bestaand beleid (rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid) plaatsgevonden. Korthedshalve verwijzen wij naar de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing.

Voor het plan moet ook gelet op artikel 76a van de Wet geluidhinder een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting ten behoeve van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking worden vastgesteld. Een ontwerpbesluit hiertoe is bijgevoegd. Deze wordt gelijktijdig met de andere stukken ter inzage gelegd en na afloop van deze periode kunnen wij, na eventuele heroverweging naar aanleiding van ingediende zienswijzen, het definitieve besluit nemen.

### **3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?**

Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden Zuid' (vastgesteld 11 december 2019).  
Wet ruimtelijke ordening.  
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).  
Structuurvisie Velp 2017.

### **4 Wat willen wij bereiken?**

Het planologisch mogelijk maken van het bouwplan en hiermee een goed leefklimaat creëren met meer groen en openbare ruimte en voorzien in de behoefte aan huisvesting voor meerdere doelgroepen.  
Dat de raad de verklaring van geen bedenkingen kan afgeven opdat de uitgebreide afwijkingsprocedure afgerond kan worden en de benodigde vergunningen verleend kunnen worden.

### **5 Wat gaan wij ervoor doen?**

De ontwerpomgevingsvergunning (ontwerpbesluit) met de ruimtelijke onderbouwing en alle bijlagen, het ontwerpbesluit hogere waarden (Wgh) en uw voornemen om een verklaring van geen bedenkingen te verlenen, zullen wij ter visie leggen. Tijdens de terinzagelegging kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.  
Vervolgens besluit u of u definitief de verklaring van geen bedenkingen wilt afgeven (en ons college over de omgevingsvergunning). Wanneer een zienswijze (mede) betrekking heeft op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, dan moet u die zienswijze afwegen. Daarna volgt een tweede terinzagelegging van alle stukken in definitieve vorm. Ook de definitieve verklaring van geen bedenkingen valt daaronder. Deze moet wederom afgegeven worden door de raad. Door recente jurisprudentie kan dit niet meer worden gedelegeerd aan het college.

### **6 Wat zijn de financiële consequenties?**

De Legesverordening is van toepassing, daarin is vastgelegd wat de legeskosten voor de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de uitvoering. Door middel van een gesloten planschadeverhaalsovereenkomst is de gemeente gevrijwaard van kosten als gevolg van planschade.

**7 Wat zijn de risico's?**

Er bestaat het risico dat zienswijzen naar voren worden gebracht tegen de ontwerpverklaring. Daarna is er nog de mogelijkheid van bezwaar en beroep. In het kader van de verdere procedure kan ook blijken dat het plan vanwege bijvoorbeeld wettelijke, beleidsmatige of politieke belemmeringen niet haalbaar blijkt of alleen in gewijzigde vorm kan doorgaan.

**8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Omdat in eerste instantie is gekozen om de omgevingsvergunning met een kruimel te verlenen heeft de ontwerpomgevingsvergunning begin 2020 reeds ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 4 maart 2020 is er een informatieavond geweest om belanghebbenden nader te informeren over de ontwikkeling en de gelegenheid te geven voor het stellen van vragen. Hiervoor zijn de omwonenden en andere belanghebbenden in een straal van 100 meter rondom het pand circa twee weken voorafgaand aan de informatieavond uitgenodigd.

Er zijn circa 15 tot 20 belangstellenden op de informatieavond geweest. De belangstellenden zijn ook in de gelegenheid geweest vragen schriftelijk achter te laten. Deze vragen zijn schriftelijk beantwoord door de initiatiefnemer. De belangrijkste vraag/zorg van de omwonenden is of het gebouw bedoeld is voor arbeidsmigranten. Dit is niet de intentie van de ontwikkelaar. Met de huidige regelgeving is het echter niet mogelijk bepaalde doelgroepen uit te sluiten. Ambtelijk is hier een werkgroep mee bezig om tot aanpassing van regelgeving te komen, waarbij regulering van doelgroepen mogelijk wordt gemaakt.

**9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

De terinzagelegging wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt.

**10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

Nee.

De Steeg, 19 mei 2020

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,  
burgemeester.

Nadja Renkema,  
secretaris.