



B en W-voorstel

portefeuillehouder
Paul Hofman

begrotingsprogramma
2 Leefomgeving

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
17-09-2024

agendapunt

bijlage(n)

rol raad
N.v.t

onderwerp

Realiseren appartementencomplex (9 appartementen) Willemstraat 30 Velp/Hugo de Grootstraat 36 t/m 52 Velp (nieuwe adres)

INHOUD VOORSTEL

- de omgevingsvergunning voor het realiseren van het appartementencomplex te verlenen met voorwaarden;
- (deels) af te wijken van het Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017 op het aspect welstand, namelijk door gebruik te maken van uw bevoegdheid uit artikel 4:84 Awb om wegens bijzondere omstandigheden af te wijken van het Kruimelgevallenbeleid.
- gebruik te maken van uw bevoegdheid uit het bij het bestemmingsplan Velp 2016 Woongebieden Zuid behorende parkeerbeleid om af te wijken van het uitgangspunt dat de benodigde parkeergelegenheid op het eigen terrein moet worden gerealiseerd. De afwijking bestaat uit de realisatie van 3 nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte naast het pand op kosten van initiatiefnemer;
- de burgemeester te verzoeken volmacht te verlenen aan de senior planbegeleider voor de ondertekening van de omgevingsvergunning.

1 Wat is de aanleiding?

Op de locatie Willemstraat 30 in Velp bevond zich tot augustus 2022 een kamerverhuurbedrijf. Er woonden met name arbeidsmigranten. Het pand is augustus 2022 afgebrand en daarna gesloopt. Initiatiefnemer heeft vervolgens een plan ingediend. Naar aanleiding van overleg over dat plan is initiatiefnemer gekomen tot een plan dat voorziet in woningbouw. Op 31 december 2023 is er een nieuw plan ingediend voor de bouw van 10 appartementen. Inmiddels is dit teruggebracht naar 9 eenheden om te kunnen voldoen aan de landelijke bouwvoorschriften.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid'; vanwege

- meer woningen realiseren dan is toegestaan (9 ipv 2)
- de overschrijding van bouwhoogte (9,1 meter ipv 8 meter)
- het realiseren van drie bouwlagen, in plaats van de toegestane 1 bouwlaag.

De aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, vandaar de verwijzingen naar de oude wetgeving in dit voorstel.

Onderzocht is of het wenselijk en mogelijk is af te wijken van het bestemmingsplan.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- Structuurvisie Velp (2017)
- Samen wonen in Rheden, woonvisie 2020 -2026;
- Bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid';
- Bestemmingsplan 'Parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen'
- Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 onderdelen 1 en 9;
- 'Kruimelgevallenbeleid gemeente Rheden 2017' vastgesteld op 30 september 2017.
- Welstandsnota (H1 Historisch dorpsgebied\dorps bebouwingslinten woongebieden). Voor dit adres geldt welstandsniveau 2.

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

Met het oog op de zeer wenselijke toevoeging van 9 appartementen aan de woningvoorraad in deze tijden van woningnood, stellen wij voor om deze vergunning te verlenen.

Toetsing beleid

Het plan voorziet in reguliere appartementen (studio's). Een complex met reguliere woningen zal tot minder druk en overlast op deze dichtbebouwde omgeving in Velp-Zuid leiden dan de voormalige functie van een kamerverhuurbedrijf dat voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten.

Het plan sluit ook aan bij de doelstellingen van het woonbeleid. Met dit plan kan op relatief korte termijn worden bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort. In alle gevallen zijn de woningen levensloopbestendig, er is bijvoorbeeld een lift aanwezig. Wel zijn 2 appartementen te klein (minder dan 45 m²). In de woonvisie staat opgenomen dat afwijken van de criteria in beperkte mate mogelijk is. Beoordeeld is dat het hier om een dergelijke beperkte afwijking gaat.

Vanuit het advies vanuit volkshuisvesting wordt het beëindigen van de bewoning door arbeidsmigranten op deze locatie ook als winst gezien. In een aparte overeenkomst is vastgelegd dat bewoning door deze doelgroep niet meer mogelijk is.

Op het vlak van parkeren wordt aan het parkeerbeleid voldaan. De toepasselijke parkeernorm uit het bestemmingsplan 'Velp 2016, Woongebieden-Zuid' (hierna: 'het parkeerbeleid') vergt 0,9 parkeerplaats per studio en daardoor $9 \times 0,9 = 8,1$ parkeerplaatsen. Het parkeerbeleid geeft echter ook de ruimte om bepaalde nieuw inzichten te verwerken als het beleid daar niet in voorziet. Door de verwerking van deze nieuwste inzichten (namelijk: gedetailleerdere aanwezigheidspercentages) van het CROW leidt dit tot 7,1 parkeerplaatsen, hetgeen volgens het parkeerbeleid naar boven afgerond moet worden naar 8 parkeerplaatsen. Daarin wordt voorzien: er komen 3 parkeerplaatsen op eigen terrein, voor 2 parkeerplaatsen kan de bestaande capaciteit in de directe omgeving worden benut en de overige 3 parkeerplaatsen worden nieuw gecreëerd in de openbare ruimte naast het pand. Deze aanleg van 3 nieuwe parkeerplaatsen is volgens het parkeerbeleid een afwijking van het uitgangspunt om de benodigde parkeergelegenheid op eigen terrein te creëren. Als u ermee instemt om van uw afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken, is daarmee voldaan aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid.

Ook vanuit andere beleidsdocumenten (zoals de structuurvisie Velp) zijn er geen bezwaren ten aanzien van het ingediende plan. Het plan is verder getoetst aan beleid en regelgeving op het gebied van onder andere, natuurwetgeving, bodem, brandveiligheid, Bibob. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om aan het plan mee te werken.

Inpassing plan

Getoetst is verder of het toevoegen van 9 woningen op deze locatie inpasbaar is. Daartoe is onderzocht hoe het gebouw zich voegt in de bestaande stedenbouwkundige context en hiërarchie.

Door het toevoegen van 7 extra wooneenheden dan is toegestaan (2) vanuit het geldende bestemmingsplan wordt er in een grotere volume (overschrijding bouwregels) gebouwd dan is vastgesteld op deze locatie. Er is daarom gekeken of dit plan hiermee enige onevenredige afbreuk doet aan de stedenbouwkundige structuur en/of het straatbeeld. Wij oordelen van niet uiteindelijk. Er wordt namelijk met dit bouwplan getracht aansluiting te zoeken bij de karakteristieken van de omgeving (zie de twee kopgevels aan de Willemstraat en toepassing van een (relatief) lage gootlijn). Wel wordt het volume als geheel enigszins opgerekt. Dit was onder andere nodig om de woningen goed bereikbaar en voldoende van omvang (zie het woonbeleid en landelijke bouwvoorschriften) te maken. Het nieuwe pand zal dan ook grotendeels hetzelfde volume en uitstraling hebben als het oude pand. De afwijkingen van de oude, vergunde situatie veranderen de uitstraling niet wezenlijk.

Een punt van zorg hierbij gaat over de locatie van één van de woningen. Deze ligt ingeklemd tussen bebouwing en is alleen bereikbaar via de binnenplaats, waardoor de relatie met de openbare ruimte ontbreekt. Dit is gezien de indeling van het perceel en het pand en de nadrukkelijke wens voor een groot programma op deze locatie ook niet anders mogelijk. Ondanks dit zorgpunt is er geen sprake

van onoverkomelijke stedenbouwkundige bezwaren en voldoet het plan dan ook geen onevenredige afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur en/of het straatbeeld ter plaatse.

Welstand

Het eerste advies van de commissie was op 20 augustus 2024. Hierop heeft aanvrager het plan aangepast en is het plan opnieuw beoordeeld door de commissie (4 september 2024). In het tweede advies geeft de commissie aan dat er stappen zijn gezet, maar het oordeel is nog steeds negatief.

Ook aan de hand van het tweede advies is het plan nog aangepast. Zo is de materialisering en vormgeving van de gevel verbeterd. De overgebleven aandachtspunten vanuit welstand beoordelen wij als volgt:

- *Advies:* De uitstraling van de gevel als geheel wordt als een te minimale kwaliteit beoordeeld.
Onze beoordeling: Na dit advies is het ontwerp en de materialisering van de gevel nogmaals aangepast, waarmee in onze ogen voldoende aan het advies wordt tegemoet gekomen.
- *Advies:* De uitstraling van de galerij (binnengebied) is onvoldoende. Geadviseerd wordt hier lamellen of groen toe te voegen.
Onze beoordeling: Dit is niet mogelijk in verband met de daglichttoetreding tot de appartementen (landelijke bouwvoorschriften). Wel worden enkele groenelementen toegevoegd zodat de privacy tussen de woningen enigszins geborgd wordt.
- *Advies:* De kwaliteit van het binnengebied (met drie parkeerplaatsen) is onvoldoende. Hier zou een groene binnenplaats de voorkeur hebben.
Onze beoordeling: Wij houden vast aan het parkeren in het binnengebied en daarmee op eigen terrein, omdat het plan anders niet kan voorzien aan de parkeernorm. Wij laten het belang van parkeren uitstijgen boven de kwaliteit van het binnengebied. Wel zijn er naar aanleiding van deze opmerkingen enkele plantenbakken aan het plan toegevoegd.
- *Advies:* De overgang privé-openbaar: omdat de woonkamers direct aan de straat gesitueerd zijn, is een overgang - zoals een groenvoorziening (bloembak of haag) - wenselijk.
Onze beoordeling: De ruimte tussen de voorgevels van het pand en de openbare ruimte is niet aanwezig. Een deel van de stoep wordt versmalt om meer ruimte voor de vereiste parkeerplaatsen te creëren.

Conclusie

Ondanks deze kanttekeningen vanuit het welstandsadvies, wordt, gezien de hiervoor genoemde positieve gevolgen van het toevoegen van reguliere woningen op deze locatie (hetgeen een groot maatschappelijk doel dient in deze tijden van woningnood), voorgesteld met het plan in te stemmen en de vergunning te verlenen.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

De ontwerpbeslissing zal conform het afwijkingenbeleid ter inzage worden gelegd voor een periode van 1 week (18 t/m 25 sept 2024). Dit stelt de omwonenden in de gelegenheid te reageren middels een zienswijze op het plan. Er is goed contact met (een afvaardiging van) de buurt. Ook tijdens het laatste gesprek van 29 augustus 2024 is er begrip voor het plan getoond en is men blij dat de oude situatie niet terugkomt. In het geval er geen zienswijze volgt dan zal de vergunning worden verleend na de terinzagelegging. Indien er wel een of meerdere zienswijzen volgen dan zal worden bekeken of deze een aanpassing van het voorgenomen besluit vereisen of dat de zienswijzen op de daartoe gebruikelijke wijze worden afgehandeld. Indien leiden tot een aanpassing van het voorgenomen besluit, zal dit met het college worden afgestemd.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

Niet van toepassing. De kosten worden gedekt door de leges.

6 Wat zijn de risico's?

Indien uw college besluit tot het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning dan zijn daaraan risico's verbonden:

- Afwijken van het beleid werkt mogelijk het niet naleven van de regels in de hand. Dit risico wordt echter als beperkt ingeschat. De afwijkingen zijn immers beperkt en goed gemotiveerd.
- Een bezwaar- of beroepsprocedure vanuit de buurt, met eventueel het gevolg dat de vergunning aangepast of in het uiterste geval toch geweigerd moet worden. Dit risico is nooit volledig te ondervangen. De verwachting is echter dat de vergunning stand houdt.

- Er bestaat mogelijk een risico op precedentwerking, maar alleen in specifieke gevallen waaraan soortgelijke ruimtelijke mogelijkheden berusten op een locatie. De kans dat een gelijk geval zich voordoet en de ontwikkeling desondanks ruimtelijk niet aanvaardbaar geacht wordt, is erg klein.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Met de omwonenden is vanuit zowel de initiatiefnemer als de gemeente contact geweest. Na enige uitleg lijkt er wel begrip voor dit plan. De wens van de direct aanwonenden is dat de situatie van voorheen niet weer terugkomt. Verder moet het draagvlak blijken uit de tervisielegging aankomende periode.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Na de terinzagelegging met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen (zie punt 4), wordt het besluit op de gebruikelijke wijze in het elektronisch gemeenteblad bekendgemaakt en toegezonden aan de aanvrager.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Niet van toepassing.

Velp, 10 september 2024