



Raadsvergadering
14 december 2021

Agendapunt 4
DR

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Rheden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 2021;

gelet op het bepaalde van de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingsverordening Gelderland;

overwegende:

dat het gewenst is om tot een herinvulling van de locatie Parkstraat 3 en 5 te komen door de realisatie van 8 appartementen;

dat het ontwerpbestemmingsplan als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN22-ON01 met de daarbij behorende stukken met ingang van 15 juli 2021 tot en met 25 augustus 2021 voor eenieder in digitale en analoge vorm ter inzage heeft gelegen en raadpleegbaar was;

dat binnen die termijn met betrekking tot dit ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat de zienswijzen geen aanleiding zijn het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

dat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan is opgesteld omdat voor zover aan de orde, het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVN22-VA01;

b e s l u i t :

- a in te stemmen met de Nota van zienswijzen zoals opgenomen in bijlage I bij dit besluit;
- b aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing, met bestandsnaam o_NL.IMRO.0275.BPVN22-VA01;
- c met inachtneming van het hiervoor gestelde in het dictum langs elektronische weg, en met een volledige verbeelding daarvan op papier, vast te stellen het bij dit besluit behorende bestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5', met de daarbij behorende toelichting, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0275.BPVN22-VA01;
- d geen exploitatieplan vast te stellen.

De Steeg, 14 december 2021

De raad voornoemd,

voorzitter.

griffier.

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 ontwerpbestemmingsplan.

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.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
A	Bewoner Rozendaalselaan, mede namens een aantal senioren uit Velp en een aantal leden van het Velper Wooncollectief		
1	De zienswijzen is ingediend mede namens een aantal ondertekenaars die met elkaar een geschikte locatie zoeken om een woongemeenschap te vormen en een aantal senioren uit Velp die graag hun eengezinswoning willen verlaten om in een woning te gaan wonen die past bij deze levensfase. Indiener van zienswijzen wil niet naar een flat in Velp Zuid of op Den Heuvel en kan geen appartement op het terrein van de Parkstraatkerk kopen. Er is verder geen geschikte plek in Velp. De groep senioren is op zoek naar een locatie in het centrum van Velp om te wonen, in kleine woningen (50 à 100 m2) met een gemeenschappelijke tuin en een aantal collectieve voorzieningen zoals woon/eetkeuken. Het terrein van de parkstraatkerk is zeer geschikt om de plannen te realiseren. Er zijn gesprekken geweest met de projectontwikkelaar die aangaf dat een plan in lijn met de wensen bestudeerd en besproken zou kunnen worden. Wethouder mevrouw Hofstede gaf in een gesprek aan positief te staan ten opzichte van de wensen van gemeenschappelijk wonen voor ouderen, maar dat er reeds een principebesluit genomen was voor de locatie Het ontwerp bestemmingsplan is in strijd met de gemeentelijke beleidsstukken en -voornemens, zoals onder meer verwoord in het Coalitieakkoord 2018-2022 en in de Woonvisie 2020-2026. Het voornemen om op de locatie slechts acht appartementen in het luxe topsegment te realiseren is bovenal een gemiste kans om voor een bredere, lokale doelgroep een substantieel aanbod te creëren. Verzocht wordt om het bestemmingsplan niet vast te stellen en geen	Er is in december 2019 een principebesluit genomen over het meewerken aan het plan voor de Parkstraat. Op dat moment was de woonvisie "Wonen met toekomst 2.0, woonvisie 2014-2020" van toepassing. Daar is het plan destijds aan getoetst. Op dit moment is er een andere woonvisie namelijk "Samen wonen in Rheden, woonvisie 2020-2026". Bij deze woonvisie wordt voor nieuwbouw (in Velp Noord) het volgende aangegeven: • Meer dan 70% betaalbare woningen (vanaf 5 woningen). Afwijken van de genoemde 70% is mogelijk; indien aangetoond kan worden dat een project niet haalbaar blijkt. • Alle nieuwbouw levensloopgeschikt; • In Velp moeten woningen groter zijn dan 70m2 (GBO), in de overige kernen groter dan 60 m2 (GBO). Aan de tweede en derde voorwaarde wordt met dit plan voldaan. De eerste voorwaarde niet direct. Wel is gebleken dat dit project financieel niet haalbaar is met een lagere verkoopprijs van de woningen (binnen het betaalbare segment de NHG grens die op dit moment € 325.000,- is). Dit houdt ook verband met de panden die nog gesloopt moeten worden op het reeds aangekochte terrein. Hiermee past het plan ook binnen de huidige woonvisie. Door bezwaarmakers wordt aangegeven dat de meeste senioren graag een wat kleiner en goedkoper appartement willen. De woningen in de plan zijn groter en duurder. Die behoefte zal zeker kleiner zijn maar ook hier is een markt voor. Het gaat dan ook om 8 appartementen, dit kleine aantal past bij de behoefte.	

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
	vergunning te verlenen voor het bouwen van 8 appartementen op het terrein van Parkstraat 3-5 te Velp.		
2	De aanvraag voor de bouw- c.q. omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan is door dezelfde ontwikkelaar opgesteld en het ontwerp bestemmingsplan is volledig gebaseerd op het bouwplan. De gemeente geeft haar regierol volledig uit handen aan een marktpartij die niet gehouden is rekenschap af te leggen over sociaal-maatschappelijke partijen.		Het gebeurt vaker dat een bestemmingsplan door derden wordt betaald en opgesteld. Voor de inhoud van het bestemmingsplan maakt dat niet uit. Er dient nog steeds voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid. Verder wordt opgemerkt dat het vaker voorkomt dat een bestemmingsplan wordt afgestemd op een bouwplan. Het bouwplan is door verschillende vakdisciplines binnen de gemeente bekeken en beoordeeld, waaronder stedenbouw en volkshuisvesting. Door een bestemmingsplan af te stemmen op een concreet plan, weten we wat er kan komen. Door een heel globaal plan op te stellen, zouden er ook minder wenselijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden.
3	Hoofdstuk 6 van de toelichting is te mager om als 'economische uitvoerbaarheid' te worden beschouwd. Een marktverkenning ontbreekt. In de communicatie met potentiële gegadigden geeft de ontwikkelaar zelf aan dat hij moeite heeft om met een aannemer tot overeenstemming te komen. Dat betekent dat de economische uitvoerbaarheid nu al onder druk staat. Makelaars hebben bovendien hun bedenkingen over de verkoopbaarheid geuit en aangegeven dat de behoefte aan dergelijke grote appartementen in de voorziene prijsklasse ("exclusieve topsegment") op deze locatie voor Velpenaren erg klein is. Indien het bouwplan niet uitvoerbaar blijkt, dan is de gemeente Rheden financieel verantwoordelijk en kan zij voor de gevolgen aansprakelijk worden gesteld.		In de loop van de jaren (2014-2020) is de economische situatie erg veranderd en ook de woonbehoefte. In 2019 gaf het toen meest recente onderzoek aan dat er een behoefte lag op het gebied van duurdere woningen (vanaf € 350.000,-). Deze woningen passen binnen het destijds uitgevoerde woningonderzoek. Alles vanaf € 350.000,- valt onder het dure segment en daar vallen deze woningen onder. De prijs is door een ontwikkelaar vastgesteld, deze past binnen de eerder opgegeven prijscategorie. Door bezwaarmakers is aangegeven dat deze woningen niet goed aansluiten bij wat mensen willen en dat dit een gemiste kans is. Ook wordt aangegeven dat de woningen waarschijnlijk niet bij mensen uit Velp terecht komen maar bij mensen uit het westen van het land. Er zijn geïnteresseerden voor de woningen, de markt voor deze luxe en duurdere woningen is niet groot maar wel aanwezig. Het gaat om een nichemarkt waar met dit plan invulling aan wordt gegeven. Van de 20 geïnteresseerden komen er 19 uit de gemeente Rheden, de andere geïnteresseerde komt uit de regio Arnhem-Nijmegen. De woningen in dit plan zijn zeer ruim en levensloopgeschikt en daarmee ook geschikt voor de doelgroep senioren. Het gaat hier om een nichemarkt qua formaat en prijs maar het is goed om ook aan de nichemarkt ruimte te geven.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			Verder wordt opgemerkt dat het een initiatief van een ontwikkelaar is en het in eerste instantie aan de ontwikkelaar is om te beoordelen of zij het project kan uitvoeren en of het rendabel is. Verder wordt opgemerkt dat er een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalsovereenkomst met de ontwikkelaar is afgesloten. Gezien het bovenstaande zijn we van mening dat niet is gebleken van omstandigheden dat het project niet uitvoerbaar is.
4	In het Coalitieakkoord 2018-2022 'Rheden geeft Energie' zijn op het gebied van wonen vijf doelen opgenomen. Hiervan zijn er drie van belang: • het bevorderen van de doorstroming; • voldoende seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking; • het onderzoeken van nieuwe woonvormen. In de Woonvisie 2020-2026 komen deze drie punten in terug. Het plan wat nu ter inzage ligt is hiermee in strijd.		Genoemde punten hebben de aandacht. Dat wil niet zeggen dat er geen enkel bestemmingsplan meer vastgesteld kan worden zonder seniorenwoningen en aangepaste woningen.
5	In het principebesluit van 6 december 2019 heeft het college in principe ingestemd met de bouw van 11 appartementen aan parkstraat 3 met een omvang van 100 tot 150 m2. Dit wijkt af van de oppervlakte van 184 tot 224 m2 wat men nu wil gaan realiseren.		Een principebesluit is geen formeel onderdeel van de bestemmingsplan procedure. Ook zonder of in afwijking kan de raad een bestemmingsplan vaststellen.
6	Bij het ontwerp bestemmingplan ontbreekt een historisch morfologische analyse, evenals een typologische onderbouwing. Er wordt niet ingegaan op de bijzondere plek tussen bebouwing uit eind 19^e eeuw aan de Parkstraat en de bebouwing aan de Hoofdstraat en de Neaflat uit de wederopbouwperiode.		Art. 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden opgenomen 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.' In de Nota van Toelichting is aangegeven dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden – in al hun facetten – in een bestemmingsplangebied. Daar moeten vervolgens conclusies aan verbonden worden die in

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			een ruimtelijk plan verankerd worden. De cultuurhistorische waarden hebben betrekking op sporen, objecten, patronen en structuren die (zichtbaar of niet zichtbaar) onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In principe is de cultuurhistorische analyse vormvrij. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geeft aan dat iedere analyse maatwerk is. Zij schrijft bijvoorbeeld dat bij kleine consoliderende bestemmingsplannen het cultuurhistorisch onderzoek bescheiden kan zijn en de gemeente uit de voeten kan met de data en kennis in eigen huis. In deze situatie gaat het om de vervanging van een kerkgebouw uit de wederopbouwperiode door een appartementencomplex. De Phoenixkerk met zijn voorplein en markante toren is thans typologisch duidelijk een afwijkende element in de straat, die verder gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen en villa's. De Phoenixkerk was niet de eerste kerk op deze locatie. In 1915 werd hier naar ontwerp van de architect Tjeerd Kuipers de (gereformeerde) Parkstraatkerk opgetrokken in een neo-romaanse bouwstijl. In 1964 werd het gebouw door brand verwoest, waarna de huidige kerk gebouwd werd. In de zienswijze wordt gesteld: "Bij het ontwerp bestemmingplan ontbreekt een historisch morfologische analyse, evenals een typologische onderbouwing. Er wordt niet ingegaan op de bijzondere plek tussen bebouwing uit eind 19e eeuw aan de Parkstraat en de bebouwing aan de Hoofdstraat en de Neaflat uit de wederopbouwperiode." Dat de genoemde stukken niet letterlijk als bijlagen bij het bestemmingsplan zitten, wil niet zeggen dat er niet naar deze aspecten is gekeken. De cultuurhistorische bepalingen zijn grotendeels overgenomen uit het bestemmingsplan Velp-Midden, waaraan ook een analyse ten grondslag ligt, en er wordt in het bestemmingsplan Parkstraat 3-5 verwezen naar de Structuurvisie Velp 2017 waar een cultuurhistorische analyse op basis van bronnenmateriaal duidelijk een onderdeel van is. Het is ook de vraag wat het doel zou zijn van de typologische

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			onderbouwing. Dan zou de nieuwbouw ook een villa moeten worden, hoewel hier al sinds 1915 een kerk staat. Dat is economisch niet haalbaar en ook niet gewenst in het licht van de noodzaak om meer woningen te bouwen. Of is het de bedoeling het stedenbouwkundige accent dat de kerk aan de tweesprong Parkstraat – Boulevard is, op de één of andere manier mee te nemen in de nieuwbouw? Dat zou niet passend zijn, omdat een appartementengebouw heel duidelijk een andere functie heeft dan een (openbaar) kerkgebouw. Gezien het bovenstaande zijn we van mening dat het aspect cultuurhistorie voldoende is onderbouwd en indien ingezoomd wordt naar bepaalde specifiek aangedragen elementen er geen ander plan uitkomt.
7	De grootschalige 'parkeerschuur' achter op het binnenterrein, met het daarmee gepaard gaande autoverkeer en uitstoot, doet afbreuk aan de ecologische kwaliteit van de grote tuinen van de aangrenzende percelen.		Gezien de beperkte omvang van de parkeervoorziening en het beperkt aantal auto's wordt niet verwacht dat dit effecten heeft op de directe omgeving. Daarnaast wordt opgemerkt dat er onderzoek is gedaan naar ecologie en er onder meer naar omliggende natuurgebieden is gekeken. Hiervoor is een Aeriusberekening gemaakt. Hieruit blijkt niet dat er een overschrijding van de norm is. Overigens vallen de omliggende tuinen niet onder de beschermde gebieden.
B	Stichting Behoud Karakter Velp		
1	Het appartementencomplex past niet in de Woonvisie en niet binnen het door B&W in het principebesluit gedefinieerde 'hogere segment', omdat appartementen boven 1 miljoen euro tot het topsegment horen en deze moeilijk verkoopbaar zijn aan mensen uit de naaste omgeving, waardoor ze nauwelijks doorstroming bevorderen. De woningen worden gekocht door niet-senioren van elders. Dat is jammer omdat er weinig locaties in Velp zijn die zo centraal liggen, dicht bij voorzieningen. De grootte van de appartementen limiteert de bijdrage aan de doorstroming en staat haaks op het beleid.		Verwezen wordt naar de beantwoording onder A.1. Verder wordt het volgende opgemerkt. De woningen in dit plan zijn groter en duurder. Die behoefte zal zeker kleiner zijn maar ook hier is een markt voor. Het gaat dan ook om 8 appartementen, dit kleine aantal past bij de behoefte. In de loop van de jaren (2014-2020) is de economische situatie erg veranderd en ook de woonbehoefte. In 2019 gaf het toen meest recente onderzoek aan dat er een behoefte lag op het gebied van duurdere woningen (vanaf € 350.000,-). Deze woningen passen binnen het destijds uitgevoerde woningonderzoek. Alles vanaf € 350.000,- valt onder het dure segment en daar vallen deze woningen onder. De prijs is door een ontwikkelaar vastgesteld, deze past binnen de eerder opgegeven prijscategorie. Er zijn geïnteresseerden voor de woningen, de markt voor deze luxe en duurdere woningen is niet groot maar wel aanwezig. Het gaat om een nichemarkt waar met dit plan invulling aan wordt gegeven.

BIJLAGE I behorende bij raadsbesluit van 14 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan Velp-Midden, locatie Parkstraat 3 en 5
Nota van zienswijzen

Nr.	Aanleiding	Waar	Hoe
			Wat de doorstroming betreft wat indiener van zienswijze aangeeft wordt opgemerkt dat een doel van de woonvisie inderdaad betreft de inzet op doorstroming van senioren. Deze woningen zijn geschikt voor de doelgroep senioren en daarmee wordt voldaan aan dat doel. Het gaat bij dit project om een toevoeging van duurzame, levensloopgeschikte woningen die prima toegankelijk zijn voor senioren en daarmee voldoen een de vraag voor doorstroming. In dit plan gaat het om een nichemarkt qua formaat en prijs maar het is goed om ook aan de nichemarkt ruimte te geven.
2	Op de locatie kunnen in plaats van 8 appartementen van zo'n 200 m2 ook 12 appartementen van 130 m2 of 16 appartementen van 100 m2 gerealiseerd worden. B&W hebben, volgens het principebesluit, onderzocht of een alternatief plan financieel haalbaar is en dat leidde tot een negatieve conclusie. Een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van een alternatief met 12 of 16 appartementen is relevanter omdat een groter aantal kleinere appartementen de prijs per appartement verlaagt. Op deze wijze wordt de bijdrage aan doorstroming vergroot.		Er zijn bij deze locatie geen eisen gesteld aan het aantal woningen. Bij de bovenstaande antwoorden wordt aangegeven in hoeverre de woningen voldoen aan wat de gemeente stelt in de woonvisie. Er zijn 20 geïnteresseerden voor de woningen, de markt voor deze luxe en duurdere woningen is niet groot maar wel aanwezig. De gemeente wil graag dat iedereen een goede plak kan vinden die passend is bij de wooncarrière die iemand wil maken. Rheden bouwt voor heel verschillende doelgroepen.