

1StroomKoning Willem-Alexanderplein 1
Postbus 6
6920 AA Duiven(088) 695 3000
info@1stroom.nl
www.1stroom.nl

datum : 10 december 2024
uw brief van : 15 oktober 2024
zaaknummer : Z2024-00001347
onderwerp : Principeverzoek Dorpstraat 18, Groessen
contactpersoon : Collin Nicolai

Beste heer Berendsen,

Op uw initiatiefvoorstel te Dorpstraat 18, Groessen voor de transformatie van functie 'Horeca' naar de functie 'Wonen' en wijziging bebouwing naar 14 nieuwbouwappartementen met bijbehorende bebouwing komen wij met de volgende reactie.

Ons Besluit

Het college heeft besloten in principe en onder voorwaarde medewerking te verlenen aan uw initiatief. Het principebesluit betreft een voorlopige uitspraak met de duur van één jaar over de wenselijkheid van het initiatief. Deze uitspraak geeft geen garantie over het slagen van de nog te doorlopen procedure. Uit de eerste beoordeling komen een aantal randvoorwaarden die relevant zijn om straks medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief.

Beoordeling

Het voorstel heeft ter ambtelijke advisering gelegen gedurende een intaketafel waarbij verschillende beleidsaspecten aanwezig waren.

Het wijzigen naar de functie wonen wordt een wenselijke ontwikkeling geacht. Conform de geldende beleidsnotitie 'Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige initiatieven en functieverandering' voldoet het voorgestelde initiatief grotendeels aan de randvoorwaarden gesteld voor functieverandering naar wonen. Echter voldoet het initiatief niet volledig, waar het beoogd aantal wooneenheden in conflict is met bestaande plannen uit de geldende 'Notitie Woningbouwprogramma'. De wenselijkheid om af te wijken van het bestaande beleid en deze transformatie mogelijk te maken komt voort uit de overweging dat realisatie hiervan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit verzorgd, waar horecagelegenheid gesloopt zal worden en hiervoor in de plaats woningen terecht komen, en de toevoeging van woningen wenselijk wordt geacht met het oog op de huidige maatschappelijke vraag.

Wel komt uit de ambtelijke advisering dat voorgestelde 14 appartementen als niet passend qua aantal en omvang wordt geacht. Graag willen wij u voor verdere uitwerking hierbij het volgende meegeven:

Locatie

Gelegen in het dorpshart van Groessen, naast een autogarage en tegenover een zalencentrum. Deze ontwikkeling is daarom prima voorstelbaar om te richten op 1-2 persoons huishoudens. Het noemen van een specifieke doelgroep binnen deze categorie is niet noodzakelijk. Dit omdat de woningvoorraad in Groessen vooral is opgebouwd uit vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen ligt. Het ligt in beginsel minder voor de hand om specifiek op ouderen te richten. Het is eerder voorstelbaar dat deze doelgroep (mits verhuis geneigd) verhuisd naar een kleinere grondgebonden levensloopbestendige woning.

Vanuit de locatie, de woonvisie de doelgroepenverordening, de Woonstandaard, en de overige woningbouwplannen in Groessen is het volgende advies geformuleerd.

Doelgroep:

1-2 persoons huishoudens

Typologie:

Appartementen

Groote in 2 categorieën:

Minimaal 60m² gebruiksoppervlakte

En minimaal 72m² gebruiksoppervlakte

Prijsniveau:

Appartementen van minimaal 60m² GO → maximaal 289.000 (betaalbare laag indexering CPI van toepassing)

Appartementen van circa 72m² GO → 405.000 (betaalbare koop hoog, landelijke betaalbaarheidsgrens, CPI indexering van toepassing)

Verhouding tussen prijsgrenzen:

70/30 → 70% betaalbare koop laag, 30% betaalbare koop hoog. Dit is de onderkant. Een verhouding van meer dan 70% betaalbare koop appartementen is goed voorstelbaar.

Woonstandaard 3.1:

PMC 7 of 8

Elk appartement moet beschikking hebben over een eigen berging op de begane grond.

Het is mogelijk dat bij een verdere ontwikkeling van het plan er nog andere aspecten aan het licht komen welke in deze beoordeling niet zijn meegenomen.

Overige informatie

Geen besluit in de zin van de Awb

Deze brief is te zien als een vorm van informatieverstrekking. Dit is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom staan tegen dit besluit geen bezwaar of beroep open.

Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid

De gemeente behoudt bij het voeren van toekomstige procedures te allen tijde volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publieksrechtelijk besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke

rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van voorliggend principebesluit of hierop volgende ruimtelijke besluiten.

Vragen?

Uw contactpersoon is de heer Collin Nicolai, bereikbaar via: c.nicolai@1stroom.nl. Heeft u vragen, neem dan gerust contact met hem op.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

Collin Nicolai
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling