

## COLLEGEVOORSTEL

**Onderwerp** : Principeverzoek Dorpstraat 18, Groessen

---

**Zaak- & documentnr.** : Z/24/130549/ADV/24/201679898 **Opsteller:** Collin Nicolai

**Portefeuillehouder** : G.J.C. Schrijner **Afdeling** : Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

---

**Openbaarheid** : Openbaar

**Afstemming met** : A. Aalbers, O. van Beers, D. Boschman, A. Karremans, P. Sessink & A. de Vries

---

### Samenvatting

Er is een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de functie 'horeca' naar 'wonen' en het realiseren van nieuwbouw in de vorm van appartementen en bijbehorende bouwwerken te Dorpstraat 18, Groessen. Het college staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling nu het plan passend is in de omgeving. De initiatiefnemer kan zijn plannen nu verder uitwerken en hierna een formele procedure opstarten.

### Beslispunten

Het college besluit tot het:

1. In principe en onder voorwaarden mee te willen werken aan het wijzigen van de functie 'horeca' naar de functie 'wonen' en het realiseren van nieuwbouw in de vorm van appartementen en bijbehorende bouwwerken aan de Dorpstraat 18 te Groessen;

### Aanleiding

Op de locatie Dorpstraat 18 te Groessen is momenteel in de functie 'horeca' horecagelegenheid 'het wapen van Groessen' gevestigd, waar voorheen de lokale bingo werd georganiseerd. Door beëindiging van de horeca ter plekke is initiatiefnemer voornemens het pand te slopen en ter plekke nieuwbouw te realiseren in de vorm van appartementen. Na een verkennend gesprek, waaruit is gebleken dat initiatief niet passend is in huidig beleid, heeft initiatiefnemer besloten een principeverzoek in te dienen.

### Beoogd effect

Het nemen van een besluit op de vraag om principemedewerking te verlenen op voorliggend initiatief.

## Argumenten

- 1.1 *Bestaande bebouwing heeft conform het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Groessen en Loo' een bestemming anders dan de bestemming 'wonen' en het gehele perceel wordt in gebruik genomen ten behoeve van de woonfunctie.*

Initiatief heeft betrekking op een locatie waar voor het gehele perceel de bestemming 'horeca' vigerend is. Initiatiefnemer is voornemens om volledige bestemming te transformeren naar 'Wonen'. Hiermee versnippering van bestemmingen voorkomend en aansluiting vindend op bestaande bestemmingen in de directe omgeving.

- 1.2 *Het verzoek heeft betrekking op een locatie binnen de begrenzing van de bebouwde kom Groessen.*

Door toevoeging van wonen op voorgestelde locatie vind er inbreiding in de bestaande kern van Groessen plaats, conform voornemens in het woningbouwprogramma. Door in te breiden wordt een eventuele noodzaak voor verdere uitbreiden van de kern beperkt.

- 1.3 *De maatvoering van de te realiseren wooneenheden van minimaal 50m<sup>2</sup> zal meegegeven worden als leidend bij verdere uitwerking van het initiatief.*

In de praatprent (bijlage 2) wordt er gesproken over 14 appartementen, welke in eerste instantie allemaal lijken te voldoen aan de ondergrens gesteld van 50 m<sup>2</sup>. Ze lijken te variëren tussen de 50 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>2</sup>. Echter zal er een verdere uitwerking worden gevraagd, zie argument 1.7, waarbij meegegeven zal worden dat er een gestelde minimale maatvoering behaald moet worden.

- 1.4 *Het invullen van de leegkomende locatie met betrekking tot horeca met een woningbouwinitiatief geeft invulling aan de wens voor inbreiding binnen bestaande kernen en is een oplossing van een mogelijk ruimtelijk-maatschappelijk probleem.*

Met als achtergrond de Woonvisie met de daarbij behorende uitgangspunten 'invulling van de lokale behoeften', 'inbreiding voor uitbreiding' en 'het bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit in de kernen' kan deze inbreidingsmogelijkheid worden ingekleed in de wenselijkheid. Zowel het beperken van uitbreiding zoals eerder aangegeven in argument 1.2, als ook het voorkomen van leegstand en bijdragen aan invulling naar behoefte van de kern wordt er een ruimtelijk-maatschappelijk probleem opgelost.

- 1.5 *Het woonmilieu van bestaande woningen en het functioneren van overige bestaande functies in de omgeving worden met voorgestelde inbreiding niet onevenredig aangetast en/of geschaad.*

Bij voorgestelde invulling van locatie door woningen is aannemelijk dat er geen verdere inbreuk is op privacy- en bezonningsaspecten van omliggende bebouwing en functies. Plaatsing wordt iets naar achteren van de huidige locatie gerealiseerd en beoogde bouwhoogte neemt maar weinig toe. Beiden hiervan dienen in verdere uitwerking aangetoond te worden. Hierdoor zouden de omliggende woonfuncties geen hinder moeten ondervinden (groter dan huidige) op mogelijke zicht in bebouwing, danwel schaduwwerking. Betreffende bedrijfsvoering aangelegen aan het perceel is deze al beperkt in haar bedrijfsvoering door bestaande omliggende functies. Door toevoeging van een extra bestemming 'wonen' zal hier geen extra beperking op liggen.

- 1.6 *Het toevoegen van woningen is, hoewel in conflict met 'Notitie Woningbouwprogramma', wel voorstelbaar en wenselijk met het oog op de huidige vraag naar woningen en toekomstige ontwikkelingen.*

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het goed voorstelbaar om deze locatie te transformeren naar woningbouw. In de kern van Groessen is conform de woonvisie behoefte aan woningen die gericht zijn op 1-2 persoons huishoudens. Deze woningen vergroten de diversiteit van de voorraad van Groessen Huidige woningbouwprojecten in Groessen die net zijn opgeleverd danwel richting realisatie gaan zijn 'Onder de Toren' en 'Bloesemgaarde. Hierin is voor het overgrote deel plek voor grondgebonden woningen. Een toevoeging van appartementen gericht op 1-2 persoons huishoudens op de locatie van de Dorpstraat 18 is voorstelbaar.

- 1.7 *Initiatiefnemer wordt gevraagd in verdere uitwerking gevraagd in lijn met woningbouwprogramma een ander aantal appartementen en ander indeling hiervan uit te werken.*

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 60m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte

En minimaal 72m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte

**Prijsniveau:**

Appartementen van minimaal 60m<sup>2</sup> GO → maximaal 289.000 (betaalbare laag indexering CPI van toepassing)

Appartementen van circa 72m<sup>2</sup> 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 koopappartementen is goed voorstelbaar.

Woonstandaard 3.1:  
PMC 7 of 8

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

## **Kanttelingen**

1.1. *Het is niet bekend wat de directe omgeving van het plan vindt*

Er heeft nog geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het is daarom niet bekend of er draagvlak is voor het plan in de directe omgeving.

## **Financiële paragraaf**

Voor de behandeling van voorliggend principeverzoek zijn de leges conform de Verordening leges omgevingsvergunning 2024 in rekening gebracht.

De kosten voor het toekomstig opstellen van de wijziging van het omgevingsplan, benodigde onderzoeken, producten, vergunningaanvragen en overige benodigde planvormingsdocumenten zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

## **Participatie en communicatie**

De initiatiefnemer wordt per brief (bijlage 3) geïnformeerd over uw besluit.

Een van de voorwaarden is dat voordat de formele aanvraag wordt ingediend initiatiefnemer een dialoog is aangegaan met direct omwonenden. De communicatie ligt beginsel dus bij initiatiefnemer. Indien nodig zal de gemeente een actievere rol op zich nemen.

## **Uitvoering**

De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over het besluit. Het is dan aan de initiatiefnemer om de vervolgstappen te zetten onder de gegeven voorwaarden en een formele aanvraag in te dienen.

## **Bijlagen**

201679904 - Bijlage 1 – Verzoekformulier principeverzoek Dorpstraat 18, Groessen, d.d. 15-10-2024;

201679905 - Bijlage 2 - Praatprent principeverzoek Dorpstraat 18, Groessen, d.d. 15-10-2024;

201679906 - Bijlage 3 – Conceptbrief uitkomst principeverzoek Dorpstraat 18, Groessen.