

Zaaknummer: 1319139

Openbaar

Portefeuillehouder: Désiré van Laarhoven - van Abeelen

Team: RMEO

Steller: P Handels

Betrokken medewerker(s): F. van Meurs, M. Weering, A. Sengers, T. Zandboer, J. Altena

Onderwerp

Principeverzoek realisatie drie levensloopbestendige seniorenwoningen, Vendelstraat 2, Liempde

Samenvatting

Het initiatief ziet toe op de realisatie van drie levensloopbestendige seniorenwoningen gelegen 'achter de Pastorie' aan de Vendelstraat te Liempde. De te ontwikkelen woningen dienen aan te sluiten bij de naastgelegen ontwikkeling en de gevels van de woningen dienen conform het advies van de monumentencommissie uit te worden.

Voorstel college

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van drie levensloopbestendige seniorenwoningen op de locatie Vendelstraat 2 te Liempde.
2. Vraagt aan initiatiefnemer een nadere uitwerking, welke in overleg met de gemeente wordt vormgegeven en welke voldoet aan beleid-, wet- en regelgeving, in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan tegemoet te zien.

Inleiding

'Achter de Pastorie', ook bekend als Vendelstraat 2 te Liempde - kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie B, nummer 3346 – kent een braakliggend terrein precies tussen het kerkhof, de Pastorie, de Pastorietuin en de Parochiekerk Sint Jans Onthoofding. De initiatiefnemer, die tevens de monumentale Pastorie heeft herontwikkeld naar wooneenheden, heeft in 2019 een eerste verzoek gedaan tot het innemen van een standpunt of het voor de gemeente in principe voorstelbaar is (onder voorwaarden) dat er op deze locatie twee seniorenwoningen zouden worden gebouwd. De gemeente heeft aan de initiatiefnemer middels brief aangegeven dat zij hier mee akkoord kan gaan.

Op 21 juli 2020 is er wederom een verzoek ingediend door de initiatiefnemer voor deze locatie. Dit maal met de vraag voor een principe medewerking voor het ontwikkelen van drie levensloopbestendige seniorenwoningen met een woningbouwprogramma op de begane grond. Door diverse oorzaken heeft de behandeling van het vraagstuk langer geduurd dan verwacht wat maakt dat er tot op heden nog geen officieel antwoord is gegeven op het principeverzoek uit 2020; de bouw van drie levensloopbestendige seniorenwoningen.

Beoogd resultaat

Een collegebesluit nemen om in principe medewerking te verlenen om drie levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Behoeftte aan woningbouw voor ouderen in Liempde

Er is behoefte aan woningbouw in Liempde. Met name voor ouderen die willen doorstromen vanuit hun gezinswoning is er nog altijd onvoldoende beschikbaar binnen de huidige woningvoorraad.

Het voornemen van initiatiefnemer is om drie levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren met een op rolstoelgebruik afgestemde begane grond conform 'Woonkeur'. De woningen hebben een verkoop richtprijs tussen de € 350.000,- en € 400.000,- v.o.n.

1.2 Plan past in omgeving

De plannen die initiatiefnemer heeft ingediend worden geacht te voldoen aan de gemeentelijke kaders. Hieromtrent vindt een nadere afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer plaats. Daarnaast moet in het bestemmingsplan de milieu- planologische haalbaarheid van het plan worden aangetoond.

De totaalontwikkeling gelegen aan de Vendelstraat 2, waarbij we het hebben over het project 'de Pastorietuin' en 'achter de pastorie', dient gezien te worden als één parkeeropgave. Dit houdt in dat de parkeeropgave voor 11 woningen (de Pastorietuin) én de 3 woningen (achter de pastorie) zou neerkomen op 25 te verwezenlijken parkeerplaatsen. Initiatiefnemer heeft twee parkeerplaatsen binnen het plangebied verworven en realiseert daarnaast 3 extra parkeerplaatsen waardoor het totale aantal parkeerplaatsen tot beschikking van de bewoners neerkomt op 25.

Uit de brief van 2019 is aangegeven door de gemeente dat ze instemmen met de woningbouw onder voorwaarden. Een van de voorwaarden was de realisatie van een looproute tussen de Vendelstraat en de Dorpsstraat. Hieraan heeft de initiatiefnemer aangegeven te willen voldoen.

Inpassing van het plan in de omgeving wordt gevonden door aansluiting bij de naastgelegen ontwikkelingen. De hoogte van de woningen zal in overeenstemming zijn aan dat van de woningen van de Pastorietuin. De gevels van de woningen zullen conform het advies van de monumentencommissie wit dienen te worden. Stedenbouwkundig is het advies dat het voorstelbaar is dat er drie woningen op de planlocatie geplaatst worden.

De bestaande boom blijft gehandhaafd en rondom de boom, zal door initiatiefnemer grondverbetering/cultivering worden toegepast.

Vanwege privacy van de tegenoverliggende woning zullen openingen in de voorgevels op de verdieping worden voorzien van ondoorzichtige vaste beglazing. De initiatiefnemer heeft zijn plannen in de

omgeving laten landen en naar aanleiding van inspraak door omwonenden, zijn de tekeningen hierop aangepast.

1.3 Integraal advies: plan is realiseerbaar

De verschillende vakdisciplines zijn geraadpleegd om tot een eenduidig oordeel te komen en om een inschatting te maken naar de realiseerbaarheid van het plan. Hierbij hebben er verschillende overleggen plaatsgevonden en zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij op dit moment inschatten dat het plan realiseerbaar is in de ruimte waar zij voor staat.

2.1 Doorlopen RO-procedure

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd een ontwerpbestemmingsplan voor te leggen zodat de procedure opgestart kan worden.

Kantttekeningen

N.v.t.

Financiën

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de afspraken die gemaakt zijn over onder meer het kostenverhaal en de planschade worden opgenomen. Hiermee heeft dit bestuurlijk voorstel geen financiële consequenties voor de organisatie.

Uitvoering

Bij een voor de initiatiefnemer positief besluit zal het verzoek worden uitgewerkt naar een concreet plan welke juridisch zal worden vormgegeven door middel van een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan zal u voor besluitvorming worden aangeboden.

Communicatie

Initiatiefnemer wordt via de afdeling in kennis gesteld van het besluit.

Bijlagen

1. Impressie beoogde situatie