

Onderwerp	Principeverzoek nieuwe woningbouw Voorstraat 10 Vlijmen
Portefeuillehouder	De heer dr. M.G.M. van der Poel

Aanleiding / voorgeschiedenis

We ontvingen een principeverzoek nieuwe woningbouw van een zorgpartij om een kleinschalige woonzorgvoorziening te realiseren aan de Voorstraat 10 in Vlijmen.

Feitelijke informatie

Alle verzoeken om mee te werken aan nieuwe, niet geplande, woningbouw, worden op een eensluidende manier ambtelijk beoordeeld voordat deze ter besluitvorming aan u worden voorgelegd. Van elk verzoek worden allereerst de ruimtelijke en technische aspecten verzameld in een verzameldocument. Genaamd "het paspoort". De beoordeling betreft de 'ruimtelijke inpasbaarheid' van het betrokken verzoek. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden conform de Verordening Ruimte van de provincie. Zo nodig wordt de aanvrager om extra informatie gevraagd om deze beoordeling goed te kunnen doen.

Daarna wordt ook gekeken naar het verzoek in het grotere geheel, op basis van de op dit moment bekende feiten en omstandigheden. Past het verzoek in de gemeentelijke woningbouwplanning, lopen er andere ontwikkelingen of projecten die invloed hebben op dit verzoek? En daarbij wordt ook beoordeeld of realisatie van het verzoek binnen drie jaar tot de mogelijkheden behoort. Zo niet, dan wordt voorgesteld om negatief te besluiten. Een principebesluit is altijd gebaseerd op de op dat moment bekende feiten en omstandigheden en die kunnen in een periode van drie jaar wijzigen.

De initiatiefnemer vraagt om medewerking aan het realiseren van 28 onzelfstandige woonruimtes voor mensen met indicatie 5 of 7 in het kader van de Wet langdurige zorg. De bebouwing komt te staan op het perceel Voorstraat 10 in Vlijmen. Dit perceel ligt tussen bestaande bebouwing. Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan.



Afweging

Woonvisie

De realisatie van 28 onzelfstandige woonruimtes past binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Ook kijkende naar de vergrijzing is deze ontwikkeling positief vanuit de woonvisie bezien. Kanttekening hierbij is dat er maximaal één beheerderswoning mag komen. Het huidige verzoek gaat niet in op een beheerderswoning.

Zorg

De zorgpartij/initiatiefnemer biedt gespecialiseerde zorg aan mensen met de ziekte van Alzheimer of een andere vorm van dementie. Men zet in op huisvesting met een kleinschalig karakter in de vorm van een woongroep/-huis. De zorg wordt bij de zorgpartij aan de hand van zeven kwaliteiten gekenmerkt:

- gespecialiseerd in dementiezorg;
- echte aandacht;
- privacy, ook met de familie;
- volop leefruimte;
- activiteiten op maat;
- nooit meer verhuizen;
- geen zorgen meer.

De vraag naar dergelijke voorzieningen is groot in onze gemeente. Verder gaat het om bewoners die allemaal een indicatie hebben op grond van de Wet langdurige zorg. De bekostiging van de zorg gebeurt dus ook op grond van deze wetgeving en drukt niet op het gemeentelijk zorgbudget in het kader van het sociaal domein. De vormgeving van de woonruimtes zal toegespitst zijn op de relatief zware zorgvraag van de toekomstige bewoners.

Planologisch

Stedenbouwkundig, kijkende vanuit het beoogde gebruik en kijkende vanuit groen/water lijkt het complex overvraagd voor wat betreft bouwmassa. Er is slechts een beperkte hoeveelheid groen als inpassing. Belangrijkste aandachtspunten voor een verdere uitwerking van het plan zijn:

- zestien appartementen kijken uit op een zeer smalle 'tuin' en op de aangrenzende gesloten, dichte gevelwand van de Boerenbond. Het complex mist hierdoor warmte en een gevoel van geborgen zijn. Ook biedt de directe omgeving voor de bewoners niet echt een impuls. Deze impuls is, ook voor een deel van deze doelgroep, toch een belangrijke woonfactor;
- de breedte van het geprojecteerde groen is zodanig, dat de gemeenschappelijke tuin met diverse plekken niet of onvoldoende kan worden gerealiseerd. De nadruk ligt te sterk op maximalisering van de bouwmassa;
- de referentiebeelden trachten wel een positieve sfeer te duiden, maar het concept geeft dit niet weer. In het geduide 'historisch hof' zijn kleinschalige wooneenheden gegroepeerd rond een gemeenschappelijk tuin met een ruime breedte- en lengtemaat. De omvang van het perceel laat een dergelijk concept niet toe;
- groendaken om hittestress te voorkomen. Ook in het kader van waterberging/infiltratie zal er meer groene ruimte moeten komen.

Planologisch zijn er verder op voorhand geen bezwaren. Wel moet uiteraard nog worden aangetoond dat voldaan wordt aan aspecten zoals bodem, stikstof, archeologie, infiltratie, et cetera. Ook wordt nadrukkelijk geadviseerd om de buurt in een vroeg stadium bij de ontwikkeling te betrekken.

Voorstel: in principe positief, mits maximaal één beheerderswoning en het plan in stedenbouwkundig opzicht verder ter goedkeuring wordt uitgewerkt. En: wanneer een beheerderswoning zal worden gerealiseerd deze toe te voegen aan de woningbouwplanning.

Inzet van middelen

Voor de kosten die voor de behandeling van het verzoek zijn gemaakt, worden leges bij verzoeker in rekening gebracht. Dit voorstel heeft verder geen financiële gevolgen.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

Als u volgens dit voorstel besluit, krijgt de verzoeker hiervan bericht met bijgevoegde brief.

Openbaar/ niet openbaar

Besluiten op principeaanvragen zijn in het kader van het door u aangescherpte beleid omtrent transparant bestuur voortaan openbaar, voor zover er geen Wob-uitzonderingen van toepassing zijn, zoals onevenredige benadeling en privacybescherming. Aanvrager heeft aangegeven geen problemen te hebben met de openbaarheid.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 18 mei 2021

besloten:

- om in principe in te stemmen met het verzoek om onzelfstandige woonruimtes te realiseren aan de Voorstraat 10 in Vlijmen, mits er maximaal één beheerderswoning komt en het plan in stedenbouwkundig opzicht verder ter goedkeuring wordt uitgewerkt;
- wanneer een beheerderswoning zal worden gerealiseerd, deze toe te voegen aan de woningbouwplanning.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans