

Werk: **Herbestemming: 7 seniorenappartementen, Wolput 28 te Vlijmen**

Opdrachtgever:

Onderdeel: **Ruimtelijke Toelichting**

Datum: **13-05-2024**

### Locatie:

Het perceel is eind 2021 aangekocht door [redacted] van [redacted]. Het betreft een perceel met bedrijfsbestemming, omsloten door woonbestemmingen. Wij begrepen van de gemeente dat de woning huisnummer 28b inmiddels al een woonbestemming heeft (gemengde bestemming, gerealiseerd middels een principeverzoek door de voormalige eigenaar) en dat dit in de komende bestemmingsplan herziening zal worden geactualiseerd in het bestemmingsplan. Het achterliggende perceel met de bedrijfsruimte huisnummer 28 heeft (nog) een bedrijfsbestemming.

### BAG registratie:

In de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) viewer wordt de woning aangeduid als woonfunctie.

Resultaat  
Wolput 28 B Vlijmen

<b>Pand</b>	ID	079710000008413		
	Oorsp. bouwjaar	1930		
	Status	Pand in gebruik		
<b>Verblijfsobject</b>	ID	079710000007112		
	Gebruiksdoel	woonfunctie		
	Oppervlakte	286 m2		
	Status	Verblijfsobject in gebruik		
<b>Nummeraanduiding</b>	ID	0797200000025993		
	Postcode	5251CG		
	Huisnummer	28		
	Huisletter	B		
	Huisnummer toev.	Status	Naamgeving uitgegeven	
<b>Openbare ruimte</b>	ID	079730000000808		
	Naam	Wolput	Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Woonplaats</b>	ID	3503		
	Naam	Vlijmen	Status	Woonplaats aangewezen
<b>Bronhouder</b>	ID	0797	Naam	Heusden

En het achterliggende pand als industrie functie:

Resultaat (1 huidige adressen)  
Wolput 28 B Vlijmen (historisch)

<b>Pand</b>	ID	079710000008132		
	Oorsp. bouwjaar	1930		
	Status	Pand in gebruik		
<b>Verblijfsobject</b>	ID	079710000007114		
	Gebruiksdoel	industrie functie		
	Oppervlakte	400 m2		
	Status	Verblijfsobject in gebruik		
<b>Nummeraanduiding</b>	ID	0797200000025992		
	Postcode	5251CG		
	Huisnummer	28		
	Huisnummer toev.	Status	Naamgeving uitgegeven	
<b>Openbare ruimte</b>	ID	079730000000808		
	Naam	Wolput	Status	Naamgeving uitgegeven
<b>Woonplaats</b>	ID	3503		
	Naam	Vlijmen	Status	Woonplaats aangewezen
<b>Bronhouder</b>	ID	0797	Naam	Heusden

## Doel

Het doel van het uiteindelijke plan is om de bedrijfsbestemming er af te halen en deze bestemming te vervangen door een woonbestemming.

Over de exacte invulling daarvan hebben wij met de afdeling ruimtelijke ordening om de tafel gezeten om de mogelijkheden te verkennen alvorens wij verder gaan met de nadere uitwerking van dit plan.

Vervolgens zullen wij een stedenbouwkundig bureau inschakelen voor doen van de diverse benodigde onderzoeken, het schrijven van de ruimtelijke onderbouwing enzovoorts.

## Gesprek

Hieronder volgt een korte samenvatting van ons gesprek met [redacted] op 12 september 2022 op het gemeentehuis:

In het algemeen zijn gemeentes geen fan van "2<sup>e</sup> lijns bebouwing", maar wij gaven aan dat er nu een redelijk zware bedrijfsbestemming zit én dat er in de directe omgeving meer van dit soort plannen gerealiseerd zijn.

We hebben de verschillende opties gepresenteerd, ik heb erbij gezet wat er toen in grote lijnen is besproken.

- **Optie 1: seniorenappartementen, 10 stuks.**

[redacted] Er is behoefte aan seniorenappartementen. Er is veel behoefte aan de sociale huursector, dat zou dan afgestemd moeten worden met de plaatselijke woningbouwvereniging Woonveste. Het woningbouwprogramma zit nu vol, pas in 2025 is er weer ruimte. Sociale woningen zijn eerder aan de beurt, het aanbod van woningen is nu groter dan ze op het gemeentehuis aankunnen.

- **Optie 2: bungalows, 2 stuks.**

[redacted] Dit is wat haar betreft geen goede optie. Ze denkt dat we meer moeten denken in een plan met 50% sociale huur en met woningen maximaal 70m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak en voor senioren.

- **Optie 3: tiny houses, 9 stuks.**

[redacted] Als we hier voor verder gaan dan is het wellicht nog een mogelijkheid om die "off grid" te maken, let ook op eventueel een gezamenlijke ruimte voor een groentetuintje.

- **Optie 4: rijwoningen, 11 stuks.**

[redacted] eventueel? Maar wellicht is dit wat te groot opgezet, zie ook opmerkingen bij punt 2.

- **Optie 5: nog leeg gelaten (nog eventueel in te vullen)**

[redacted] Haar sterke voorkeur gaat uit naar een gezamenlijke ontwikkeling met de burens, met een 2e inrit naar het achter gebied.

## Huidige stand van zaken:

Na het gesprek op het gemeentehuis hebben wij geprobeerd om de achterbuurman te overtuigen om mee te doen in de ontwikkelingen, omdat daar de voorkeur lag.

Uiteindelijk heeft de buurman aangegeven dat hij niet wil meedoen. Ook is er geprobeerd de bedrijfsruimte aan hem te verkopen, echter ook daar zijn ze ook niet uitgekomen.

In de tussentijd hebben wij een vergunningsaanvraag ingediend voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, als legalisatie van het daadwerkelijke toenmalige gebruik en als uitbreiding van dit gebruik. Deze vergunning is uiteindelijk niet verleend omdat er sprake zou zijn van overlast door de arbeidsmigranten naar de omliggende woningen.

## **Nieuw plan**

We willen nog steeds gaan voor optie 1, waarbij we dus het bestaande pand willen gaan ombouwen tot compacte levensloopbestendige appartementen met tuintje, uiteraard met de bijbehorende aanpassing van de architectuur meer passend bij een woongebouw. Dat past wat ons betreft prima in het kader van duurzaamheid, zodat het pand niet gesloopt hoeft te worden.

Wij hebben hiertoe op 23 april op het gemeentehuis een vervolgspraak gehad met de opvolger van [REDACTED] ook van de [REDACTED]. Dit was een fijn gesprek waarin we alle mogelijkheden opnieuw de revue hebben laten passeren.

## **Planomschrijving**

We hebben enkele ontwerpstudies gemaakt, waarbij we uiteindelijk komen tot het meest optimale plan van 7 stuks seniorenappartementen variërend in grootte van ca. 55m<sup>2</sup> tot ca. 80m<sup>2</sup>, met ieder een eigen buitenberging, tuin(tje) en een gezamenlijke gemeenschappelijke ruimte waar in een dagbestedingsprogramma zou kunnen worden georganiseerd. Ook zal er in de gezamenlijke tuin – naast de benodigde parkeerplaatsen - een fijne buitenruimte worden gerealiseerd met de diverse voorzieningen zoals een moestuin, ruime begroeiing, een vijver, bankjes, een speeltoestel voor de (klein)kinderen, een jeu de boules baan.

Ons doel is een plan te realiseren waar ouderen tot hoge leeftijd geheel zelfstandig of met een gedeeltelijke begeleiding kunnen blijven wonen.

Wij willen middels dit principeverzoek het college vragen om medewerking te verlenen. Wij hopen dat de gemeente zich kan vinden in dit initiatief, waarna wij de stukken verder zullen gaan uitwerken zodat e.e.a. in het omgevingsplan verwerkt kan worden.

## **Gemeentelijke "Woonvisie 2020-2025, tHuis in Heusden"**

Met dit inbreidingsplan willen wij "bouwen voor specifieke doelgroepen".

De Woonvisie is leidend, echter is dit in feite bedoeld voor grotere plannen. Dit plan is een relatief klein plan. Dit plan voldoet echter aan de cruciale punten zoals gesteld in de woonvisie. Om naar de toekomst zo flexibel mogelijk te zijn is de wens om iedere woning zijn eigen huisnummer te geven en notarieel te splitsen. De exacte verhouding tussen sociale huur, huur en koop zal nader worden bepaald, in goed overleg met de gemeente.

Wanneer er appartementen in de verkoop gaan, dan zal er een gezamenlijke Vve moeten worden opgericht.

De sociale huur appartementen zullen wij afstemmen met de lokale woningbouwvereniging Woonveste.

We noemen telkens "seniorenappartementen", omdat de appartementen volledig rolstoeltoegankelijk zullen worden ingericht. Echter zouden daar ook starters of alleenstaanden kunnen wonen, als in dat segment de vraag hoger is.

## **Wijziging bestemming in het bestemmingsplan / omgevingsplan**

De huidige bestemming is een redelijk "zware" bestemming voor de betreffende locatie. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, omsloten door woonpercelen, waarbij er ruime bouwmogelijkheden zijn.

Binnen het bouwvlak mag er volgens het bestemmingsplan een bouwwerk gebouwd worden met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 10 meter.

De wens is om de bedrijfswoning aan de straatzijde om te zetten naar een burgerwoning. En de volledige bestemming van het perceel te veranderen naar een woonbestemming.

Hieronder een fragment van de bestemmingsplankaart:



## 2<sup>e</sup> Lijns bebouwing

In het algemeen zijn gemeentes geen voorstander van 2<sup>e</sup> lijns bebouwing. Echter in dit geval zijn er onzes inziens redenen om hier van af te wijken. Het pand is goed te zien vanaf de straat. Middels aanvullende groenvoorzieningen langs de toegangsweg, een aangepaste architectuur van het gebouw zelf en bewegwijzering aan de straat (bijv. in combinatie met een dierenhotel) kunnen wij ervoor zorgen dat het gebouw herkenbaar wordt als woongebouw voor senioren.

Onlangs heeft de gemeente medewerking verleend aan het nabijgelegen plan aan de Achterstraat 64A, waarbij er ook sprake is van een woonerf welke verder achterop het perceel is gelegen.

## Parkeren

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan 1,1 parkeerplaats per appartement op eigen terrein. Indien niet of in onvoldoende mate op eigen terrein in deze parkeerbehoefte kan worden voorzien, dient door een deskundig parkeeronderzoek/parkeerbalans aangetoond te worden dat op andere geschikte wijze in deze parkeerbehoefte wordt voorzien.

- Wij zullen een aantal nieuwe parkeerplaatsen aanleggen (bij voorkeur met grastegels), waarmee wij voldoen aan de gestelde parkeernorm.



### **Omwonenden participatie**

Een initiatiefnemer / huisvester treedt vroegtijdig, in ieder geval vóór indiening van een aanvraag omgevingsvergunning, in overleg met de buurt en betreft de eventuele suggesties/opmerkingen vanuit de buurt bij zijn plan. Het resultaat van het overleg moet bij de aanvraag worden getoond.

- Wij zullen het overleg met de omwonenden opstarten nadat wij iets meer weten over het standpunt van de gemeente.

### **Algemeen**

- Wij willen een goed woon- en leefklimaat waarborgen voor zowel de nieuwe bewoners als de huidige omwonenden.
- Met dit plan wordt een antwoord gegeven aan de extreem grote vraag naar compacte één- en tweepersoons seniorenappartementen. Wij zijn van mening dat dit een geschikte locatie hiervoor is.
- Het volledige plan wordt voor het grootste deel gerealiseerd binnen de bestaande contouren van de bestaande bebouwing.
- Ieder appartement heeft een eigen tuintje en een eigen buitenberging.
- De algemene voorzieningen zijn ruimschoots toereikend.
- De brandveiligheid is op orde.
- Vanzelfsprekend zullen wij ervoor zorgen dat het bouwplan voor wat betreft de onderdelen "veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu" voldoet aan het besluit bouwwerken leefomgeving.