

Onderwerp	Verzoek nieuwe woningbouw Grote Kerk 17 in Vlijmen
Portefeuillehouder	De heer M.A.W. Meesters

Aanleiding / voorgeschiedenis

We ontvingen een principeverzoek van de adviseur van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend als sectie P, nr. 380 aan de Grote Kerk 17 in Vlijmen (restaurant Jatapasu). Hij vraagt medewerking om de locatie te herontwikkelen van horeca/restaurant naar 28 appartementen. De tekeningen treft u bijgaand aan.

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 paspoort. De beoordeling hiervan 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. Voor verzoeken om nieuwe bedrijvigheid geldt een vergelijkbare procedure.

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.

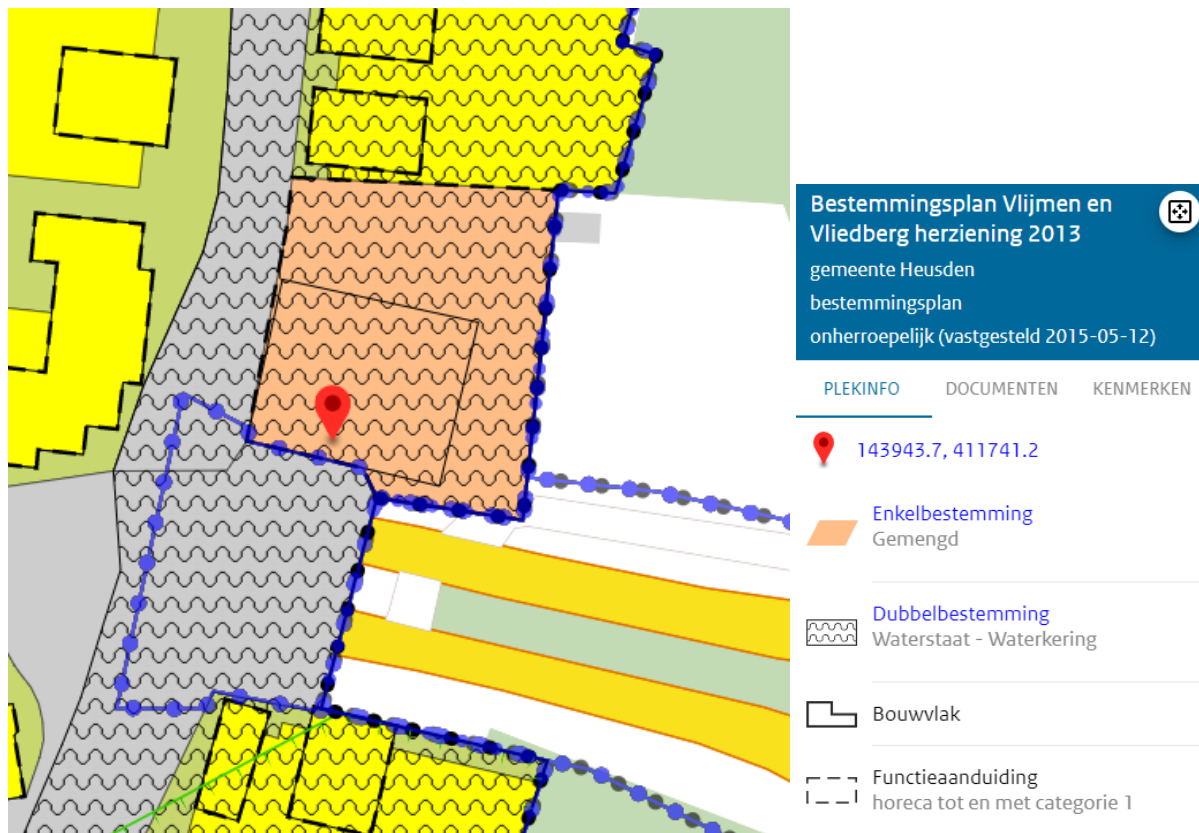
Hierna wordt het ingekomen verzoek kort toegelicht en afgewogen. Onderstaande afbeelding duidt de locatie aan.



Ruimtelijke ontwikkeling

De locatie heeft in het bestemmingsplan 'Vlijmen en Vliedberg herziening 2013' de bestemming 'Gemengd' met functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Het plan voorziet in bebouwing buiten het bouwvlak en het bestemmingsplan staat de bouw van woningen niet toe. Medewerking is enkel mogelijk met een planologische procedure. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling zijn er geen bezwaren tegen het initiatief.

Op grond van de dubbelstemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd. Er kan hiervan worden afgeweken als de belangen van de waterkering niet onevenredig worden aangetast en advies wordt ingewonnen bij het waterschap Aa en Maas. Dit zal bij de verdere planvorming aan bod komen.



Daarnaast zijn een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 noodzakelijk. Het woon- en leefklimaat ter plaatse moet te allen tijde aanvaardbaar blijven.

Stedenbouw

De kapvorm en gevelverdeling voegen zich goed naar het straatbeeld. Hierdoor oogt de hoogte van drie bouwlagen met kap minder massief. Door de inpandige balkons ontstaat er een overstek ter hoogte van de raampartijen en dat komt het binnenklimaat van de woningen ten goede. Er wordt qua hoogte voldoende afgebouwd naar de woning aan de Vlijmense Dijk 4. Door het realiseren van de bebouwing als 'u-vorm' komt het gebouw vanaf de oostzijde ook voldoende tot zijn recht. Er ontstaat door het afbouwen aan beide kanten een hoekaccent aan de Grote Kerk/Vlijmense Dijk.

De bergingen als wand zijn een toegevoegde waarde; het voorkomt een rommelig beeld van het parkeerterrein en ze vormen een goede afscheiding naar de andere percelen.

Vanuit stedenbouw bestaat er geen bezwaar tegen het initiatief.



Welstand/ Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

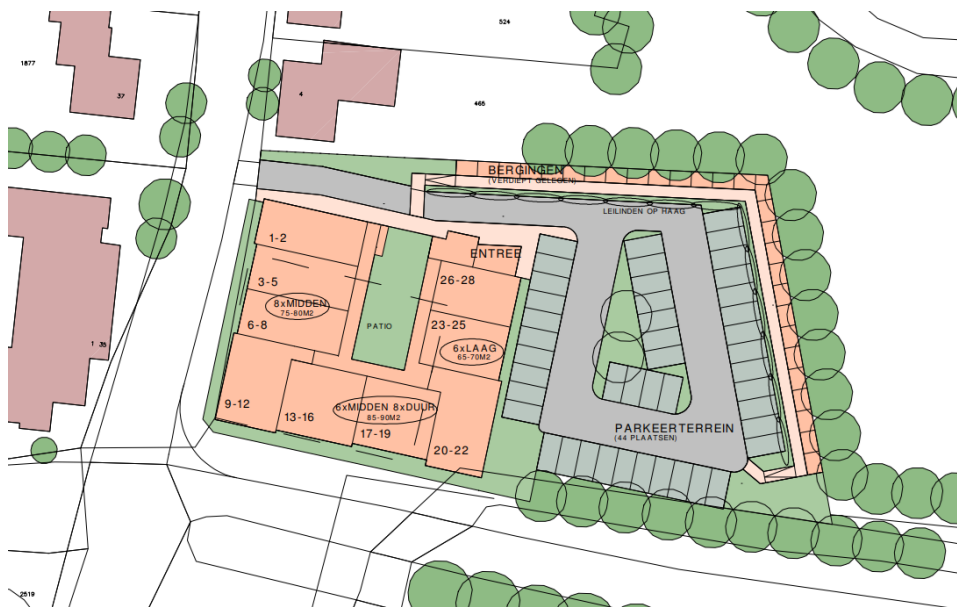
Het initiatief is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en die vindt dat het ontwerp in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand, mits de gemaakte aandachtspunten, zoals omschreven in het bijgevoegde advies van 1 september 2022 worden verwerkt in het verder uit te werken ontwerp.

Volkshuisvesting

Één van de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie is dat woningen op inbreidingslocaties voor tenminste 50% moeten bestaan uit sociale huurwoningen, starterswoningen (maximaal 70m² woonoppervlakte) en / of nultredenseniorenwoningen (maximaal één bouwlaag met eventueel een kleine ondergeschikte opbouw, maximaal drie kamers en gebouwd volgens de checklist levensloopbestendig bouwen). Het initiatief bestaat uit 28 appartementen, waarvan acht met een oppervlak van 75-80 m² en veertien met een oppervlak van 85-90 m². Daarnaast zijn er zes huurappartementen van een lage prijsklasse met een oppervlak van 65-70 m².

Met de realisatie van zes starterswoningen (< 70m²) wordt nu niet voldaan aan de uitgangspunten van de woonvisie. Wanneer een deel (minimaal acht) van de woningen groter dan 75 m² zal voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenseniorenwoningen/levensloopbestendig bouwen, voldoet het initiatief wel aan de uitgangspunten van de woonvisie. Dit moet dan bij de verdere uitwerking worden aangetoond door de initiatiefnemer.

De gevraagde ontwikkeling zit nu nog niet in de huidige woningbouwplanning.



Natuur

Natuur en groen moet in het definitieve plan verder worden uitgewerkt, dit gezien de ligging bij de visvijver en het natuurgebied.

Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen moet voldoen aan de geldende gemeentelijke parkeernota. Dit moet bij de verdere uitwerking worden aangetoond. De inrit is gesitueerd waar deze nu ook bij het restaurant ligt. In de plannen voor de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) wordt aansluiting 44 van de A 59 verwijderd en wordt de Grote Kerk een soort doodlopende weg en vanuit dat perspectief is er verkeerstechnisch geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Water/ infiltreren

Gelet op de watersituatie is het verwerken van hemelwater op eigen perceel een randvoorwaarde voor medewerking. Deze verplichting kan worden opgelegd op grond van artikel 3.66 'Verplichting tot waterberging in nieuwe situaties' van de 'Verordening fysieke leefomgeving Heusden 2021'. Het houdt in dat het gehele perceel moet worden afgekoppeld.

Planeconomie

We passen als gemeente verplicht kostenverhaal toe. Bij de verdere uitwerking van de plannen ontstaat een completer beeld van de verhaalbare kosten en van de financiële haalbaarheid van het plan. De gemeente past het kostenverhaal toe in lijn met het geformuleerde grondbeleid, geldende wetgeving en een (nog vast te stellen) Nota kostenverhaal. Wanneer het niet mogelijk blijkt om alle kosten die de gemeente maakt te verhalen kan alsnog worden besloten om geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

De uiteindelijke afspraken over het kostenverhaal worden vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer.

Conclusie

Gelet op al het vorenstaande wordt voorgesteld om in principe in te stemmen met het verzoek, onder voorbehoud dat er op de genoemde aspecten nog goede oplossingen gaan komen.

Inzet van middelen

Voor de kosten die voor de behandeling van het verzoek zijn gemaakt, worden leges bij verzoekers in rekening gebracht. Dit voorstel heeft verder geen financiële gevolgen. Zoals aangegeven past de gemeente bij daadwerkelijke ontwikkeling kostenverhaal toe in lijn met het grondbeleid.

Risico's

Dit voorstel heeft geen risico's.

Procedure / vervolgstappen

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

Openbaar/ niet openbaar

Besluiten op principa aanvragen zijn in het kader van het door u aangescherpte beleid omtrent transparant bestuur voortaan openbaar, voor zover er geen uitzonderingen op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) van toepassing zijn, zoals onevenredige benadeling en privacybescherming. De initiatiefnemer 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 11 oktober 2022

besloten:

- om in principe in te stemmen met het verzoek Grote Kerk 17 in Vlijmen, onder voorbehoud dat er op de in het voorstel genoemde aspecten nog goede oplossingen gaan komen;
- deze locatie toe te voegen aan de woningbouwplanning.

namens het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans