NOTITIE Datum: 29 juni 2021

Voor: gemeenteraad

Van: college van burgemeester en wethouders

Onderwerp: vragen initiatief Lindenhof Lage Mierde

Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte op 21 juni 2021 werden door de commissieleden vragen over agendapunt 7 ‘vaststelling bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde”’ gesteld. Wethouder van de Noort heeft een deel van de vragen tijdens de vergadering beantwoord en zegde toe op de overige vragen schriftelijk terug te komen. In deze notitie worden de nog openstaande vragen schriftelijk beantwoord.

Afzinken appartementencomplex
Er wordt een nadere toelichting gevraagd over de ongewenstheid van het laten verzinken van het complex. Het afzinken van het complex met meer dan één meter zou ervoor zorgen dat er verschillende hellingbanen ontstaan die delen van de buitenruimten, entrees en van de tuin in beslag nemen. Daarnaast zouden de bewoners vanuit een soort kelderverdieping/souterrain naar buiten kijken ter hoogte van de struiken wat voor de bewoners als onwenselijk kan worden ervaren. Bovendien levert het verzinken van het complex ook inpandig hoogteverschil op, dit is gezien de beoogde doelgroep geen logische keuze.

Bomen
Om het programma, in de huidige stedenbouwkundige opzet te kunnen realiseren moest er af worden geweken van de contouren van de huidige bebouwing. Daarbij is er bewust gekozen om een binnentuin/-plek te creëren voor de toekomstige inwoners. Een eerdere planopzet waarbij ook de bestaande bomen aan de Kloosterstraat verloren zouden gaan is voor ons college reden geweest hier niet mee in te stemmen. In het voorliggend initiatief blijft deze bomenrij behouden. Er is echter geen uitwerking mogelijk waarbij alle bestaande bomen behouden kunnen blijven. Wij werken binnen onze gemeente niet met een bomenbeleid waarbij gekapte bomen één op één gecompenseerd moeten worden. Wel is het de bedoeling de nieuw te creëren binnentuin zo groen mogelijk in te richten.

Parkeren
Het initiatief realiseert niet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat in de directe omgeving van het plangebied voldoende parkeergelegenheid is om de overige parkeervraag van het initiatief op te vangen. Voor de huidige functie heeft het complex immers ook onvoldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en werd de parkeervraag dus in de openbare ruimte opgelost. Daarom kan verondersteld worden dat er in de directe omgeving van dit complex in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid is om de parkeervraag van het huidige complex op te vangen.

In 2018 is voor een ander initiatief indicatief in beeld gebracht hoeveel parkeergelegenheid er in een straal van 100 meter rondom het dorpsplein aanwezig is. Hieruit blijkt dat er in het totaal 83 openbare parkeerplaatsen zijn, waarvan 44 op het dorpsplein en de overige parkeerplaatsen op andere plekken:



PARKEERCAPACITEIT			
sectie	**straatnaam**	**aantal parkeerplaatsen**	**toelichting**
1	Bernardusweg	3	haaksparkeervakken en parkeerverbod voor rijbaan aanwezig
2	Kloosterstraat	3	langsparkeervakken aanwezig, incl. 1 gehandicaptenparkeerplaats
3	Hoosemansstraat	8	parkeerterrein (aantal parkeerplaatsen globaal ingeschat)
4	Hoosemansstraat	4	langsparkeervakken aanwezig
5	Ganzepoen	4	langsparkeervakken aanwezig
6	Dorpsplein	0	geen parkeermogelijkheden aanwezig
7	Broekkant	0	parkeerverbod aan beide zijden van de rijbaan
8	Dorpsplein	9	langsparkeervakken aanwezig
9	Dorpsplein	8	langsparkeervakken & parkeerterrein
10	Dorpsplein	0	geen parkeermogelijkheden aanwezig
11	Dorpsplein	44	parkeerterrein, incl. parkeermogelijkheden bij laadpaal & gehandicaptenparkeerplaats (aantal parkeerplaatsen globaal ingeschat)
totaal		83	

Ter indicatie is in de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan het dorpsplein aangewezen als parkeerplaats, maar alle andere aangrenzende parkeergelegenheden (zoals de parkeerruimte bij de hoek van de Hozemansstraat/Dorpsplein) kunnen ook gebruikt worden.

Relatie visie Dorpsplein
De commissie uit de zorg dat de voorliggende ontwikkeling, de uitvoering van de visie van de dorpsraad voor het Dorpsplein belemmert. Het onderliggende uitgangspunt van de visie is het Dorpsplein nieuw leven in te blazen. De voorliggende ontwikkeling zoekt bewust meer aansluiting bij het Dorpsplein door de hoofdingang richting het Dorpsplein te situeren. Hierdoor, samen met het invulling geven aan een leegstaand pand, draagt de voorliggende ontwikkeling bij aan de uitgangspunten van de visie voor het Dorpsplein.

Onder het blokje ‘parkeren’ is al aangetoond dat de nog resterende parkeerdruk niet per se op het Dorpsplein opgevangen hoeft te worden maar dat dit ook elders kan gebeuren. Daarnaast wordt in de visie van de dorpsraad verondersteld dat door het parkeren op het Dorpsplein niet vrij te laten, maar slimmer in te delen met behulp van parkeervakken, eenzelfde aantal parkeerplaatsen op een kleiner oppervlakte kan worden gerealiseerd. Bij een eventuele ontwikkeling van het Dorpsplein in de toekomst zal het parkeren een aandachtspunt zijn.

Pand huidige locatie Amarant
Het is bij ons college niet bekend wat de nieuwe invulling gaat zijn van het pand waar Amarant momenteel gehuisvest zit.

2 grondgebonden woningen
Gevraagd werd of er voldoende ruimte is om op het perceel ten noordwesten van het complex 2 woningen te realiseren. Het voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk in deze hoek 2 woningen volgens het type open/halfopen te realiseren. Hierbij moet voldaan worden aan de bouwregels die in het gehele stedelijke gebied voor de bestemming ‘Wonen’ geldt (de bouwregels van het voorliggend plan zijn een op een overgenomen uit het algehele bestemmingsplan “Stedelijk gebied 2018”). De breedte van de voorgevellijn bedraagt circa 25 meter en biedt dus voldoende ruimte voor 2 woningen. De uitwerking hiervan is nog niet beschikbaar aangezien de initiatiefnemer deze percelen als bouwkavel wil verkopen. Mocht bij de uitwerking blijken dat er geen acceptabele uitvoering mogelijk is die voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan alsook regels uit het bouwbesluit en eisen vanuit de welstand, dan kan de initiatiefnemer er altijd nog voor kiezen om slechts één woning te realiseren op deze plek.

Aandeel sociaal
Het plan voorziet in 40 zorgappartementen, 8 sociale appartementen, 4 reguliere appartementen en 2 reguliere grondgebonden woningen. Hierbij moet opgemerkt worden dat de 40 zorgappartementen verhuurd gaan worden voor een huurprijs die in het sociale segment valt. In feite worden er dus 48 sociale appartementen toegevoegd, waarvan 40 sociale zorgappartementen en 8 reguliere sociale appartementen. Hiermee levert het initiatief al een dermate positieve bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelstellingen dat verdere eisen op dit gebied niet noodzakelijk zijn.