

De heer A.J.H.C. Heuvelmans

Datum 6 juni 2018  
Dossier Heuvelmans / gemeente Venlo  
Inzake Argumenten voor vaststelling bestemmingsplan

Geacht heer Heuvelmans,

In deze zaak stellen burgemeester en wethouders aan de raad voor het bestemmingsplan niet vast te stellen. In hun voorstel van 24 april jl. geven zij hiervoor de volgende argumenten:

1. Het voorliggende plan voor 9 woningen past niet meer binnen 1) de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg en 2) de Woonvisie 2016-2021. Getoetst aan 3) het Afwegingskader woningbouwinitiatieven krijgt het te weinig punten.
2. Er is geen anterieure overeenkomst.
3. Doordat een anterieure overeenkomst ontbreekt, is het plan economisch niet uitvoerbaar.

Ik meen dat door deze motivering onjuist en/of te eenzijdig naar de zaak gekeken wordt. Hiervoor noem ik de volgende argumenten:

#### De Regionale structuurvisie, de Woonvisie en het Afwegingskader

Om te beginnen gaat een structuurvisie over “de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid” (artikel 2.1 Wro).

De Woonvisie - die de Regionale structuurvisie uitwerkt - is blijkens zijn eigen tekst een “kompas”. “De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting” en “We geven daarmee richting en zetten een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen” staat in de eerste zinnen van het eerste hoofdstuk van de Woonvisie.

De Regionale structuurvisie en de Woonvisie zijn dus geen in beton gegoten, bindende wetgeving, maar richting gevende documenten. Er kan in een enkel geval, mits gemotiveerd, best van afgeweken worden, als de hoofdzaken en de richting maar in stand blijven. Door de vaststelling van het bestemmingsplan komt dit op geen enkele wijze in gevaar. De opgave om de plancapaciteit terug te brengen betekent ook niet dat er nergens meer gebouwd mag worden.



Wat burgemeester en wethouders op blz. 4 van hun voorstel onder het kopje *Woonvisie 2016-2021* schrijven, lees ik in die woonvisie niet. Op bladzijde 5 ervan staat over “Ontwikkelingen in de wijken en dorpen” immers het volgende:

“Daarbij zal ook in de wijken en dorpen die wat verder van het centrum liggen ruimte zijn voor ontwikkeling, vooral in het kader van transformatie door het toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad.”

Zie in dit verband ook de bijgevoegde blz. 6 van de Woonvisie (**bijlage 1**). Uit het schema volgt op geen enkele wijze dat Blerick voor nieuwe woningbouw “op slot zit”, integendeel zelfs.

Bovendien heeft het coalitieakkoord 2018-2022 Samen Venlo Veranderen een nieuwe lijn ingezet, zoals uit de doelstelling op bladzijde 8 ervan blijkt (**bijlage 2**):

“Voldoende (nieuwe) betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen in alle kernen voor alle doelgroepen (...) het hangt nauw samen met het behoud van voorzieningen. Zeker voor kleine kernen.”

Het bestemmingsplan past één op één in deze nieuwe doelstelling.

Het Afwegingskader is uit zijn aard - de naam “afwegingskader” zegt het al - geen in beton gegoten, bindende wetgeving.

Bij een objectieve waardering van het bestemmingsplan kunnen veel meer punten toegekend worden dan de 2 die burgemeester en wethouders op bladzijde 4 van hun voorstel gegeven hebben. Zie hiervoor de door mij ingevulde **bijlage 3**.

Bovendien is dit Afwegingskader (gedeeltelijk) door het coalitieakkoord achterhaald. Hiervoor verwijs ik kortheidshalve naar het bovenstaande.

Het gaat om 9 woningen, waarvan 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen. Wat hierover in de toelichting bij het bestemmingsplan staat, geldt nog steeds. Ik heb enkele relevante passages onderstreept en verwijs kortheidshalve daarnaar (**bijlage 4**).

Op bladzijde 5 van het collegevoorstel lees ik : “3 woningen aan de Springbeekweg” en “de transformatie van een deel van de bestaande silo naar een woonhuis” wordt wél kansrijk geacht.

Waarom 9 woningen waarvan 6 levensloopbestendige en/of starterswoningen niet en 4 woningen wél? Als 4 nieuwe woningen binnen de Regionale structuurvisie, de Woonvisie en het Afwegingskader passen, passen deze 9 er ook binnen.

### De anterieure overeenkomst en de economische uitvoerbaarheid

Ik heb begrepen dat u bereid bent over het sluiten van een anterieure overeenkomst in overleg te treden. Het concept is ongetwijfeld al (bijna) klaar. Als burgemeester en wethouders het u spoedig toesturen en hun ambtenaren voldoende tijd voor overleg vrijmaken, kan het ruim vóór de raadsvergadering van 27 juni aanstaande ondertekend zijn.



Bovendien lijken de financiële risico's voor de gemeente nogal mee te vallen. U bent immers eigenaar van de gronden in het plangebied en gaat het project - door een door u in te schakelen project-/bouwbedrijf - zelf ontwikkelen.

Zie productie 4, de laatste bladzijde (bladzijde 43 van de toelichting bij het bestemmingsplan): benodigde voorzieningen als riolering en overige kabels en leidingen zijn in de directe omgeving aanwezig. Voor bovenplanse voorzieningen hoeft dus niet meer gezorgd te worden.

Ook planschade is niet aan de orde, nu de bestemming "Mengvoederbedrijf" in een woonomgeving naar "Wonen" omgezet wordt.

### Afsluitende opmerkingen

In zijn uitspraken over bestemmingsplannen pleegt de Afdeling bestuursrechtspraak standaard te overwegen dat de raad een grote vrijheid heeft bij het vaststellen van bestemmingen.

Het lijkt mij pure kapitaalsvernietiging om het bestemmingplan niet vast te stellen. In het maken van het ontwerpplan is immers al heel veel geld en tijd gestoken.

Bovendien wordt u door het voorstel om 4 woningen te bouwen ook geen redelijk alternatief geboden. De aanpassing naar 4 woningen wordt immers - slechts - "kansrijk" geacht. Het nieuwe verzoek "zal dan op zijn eigen merites worden beoordeeld". Kortom, opnieuw flinke investeringen in tijd en geld voor het maken van een nieuw bouwplan en een nieuw bestemmingsplan zonder de zekerheid of concrete toezegging dat het dan niet wéér voor niets is.

Gelet op al het bovenstaande kan de raad het bestemmingsplan zonder meer vaststellen. Dit is niet in strijd met haar huidige, ruimtelijke beleid (of, eventueel, als kleine uitzondering daarop goed te motiveren) en het valt binnen de ruime beleidsvrijheid die zij heeft.

Met vriendelijke groet

Paul Van Hoef

Tabel 2.1: Overzicht van het ontwikkelperspectief voor de stadsdelen en dorpen van Venlo

| Ontwikkelperspectief Venlo                                                                                                                                  | Venlo Centrum | Venlo stad Overig | Blerick | Tegelen | Arcen | Belfeld | Lomm | Velden |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---------|---------|-------|---------|------|--------|
| <i>Versterken Stedelijk wonen/stedelijk profiel (ontwikkeling woningen in het centrum en in de wijken rond het centrum)</i>                                 | ++            |                   |         |         |       |         |      |        |
| • Toenemende woningbehoefte komende 15 jaar accommoderen                                                                                                    | ++            | +                 | +       | +       |       |         |      |        |
| • Bij groei accommoderen: studenten, expats, jonge hoger opgeleiden                                                                                         | ++            |                   |         |         |       |         |      |        |
| • Ontwikkelen woningen met toekomstwaarde voor verschillende doelgroepen (sociale en particuliere markt)                                                    | ++            | +                 | +       | +       |       |         |      |        |
| <i>Nieuwbouw bij lokale behoefte mogelijk</i>                                                                                                               |               |                   |         |         | +     | +       | +    | +      |
| <i>Transformatie op termijn: verdunning en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in woonwijken verder van het centrum (sociale en particuliere voorraad)</i> |               | +                 | ++      | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Opvangen teruglopende woningbehoefte na 15 jaar; onttrekken van woningen met lage toekomstwaarde (sociaal en particulier)                                 |               | +                 | +       | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Investeren in woonaantrekkelijkheid en ruimtelijke kwaliteit: prettige woonwijken met toekomstwaarde                                                      |               | +                 | ++      | +       |       |         |      |        |
| • Inzetten op een goede balans tussen koop en huur                                                                                                          | +             | +                 | +       | +       |       |         |      |        |
| • Toevoegen van kwaliteit en diversiteit aan de woningvoorraad (sociaal en particulier)                                                                     | +             | +                 | +       | +       | +     | +       | +    | +      |
| <i>Inzetten op leefbaarheid (sociaal perspectief)</i>                                                                                                       | +             | +                 | ++      | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Wijkgerichte aanpak                                                                                                                                       | +             | +                 | +       | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Sociale wijkteams                                                                                                                                         | +             | +                 | +       | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Huizen van de wijk                                                                                                                                        | +             | +                 | +       | +       | +     | +       | +    | +      |
| • Sociale structuur/eigen identiteit versterken                                                                                                             |               |                   |         |         | +     | +       | +    | +      |

## 2.2 Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regeerakkoord kabinet Rutte-II). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen kunnen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar



Voor kwetsbare mensen die niet (meteen) betaald werk kunnen verrichten, gaan we goede zinvolle dagbesteding organiseren die kan uitgroeien naar begeleid en/of beschermt werk. De Sociale Werkvoorziening blijft op die wijze behouden voor de doelgroep en we zorgen voor voldoende arbeidsmatige dagbesteding.

Waar mogelijk gaan we gemeentelijke taken via het Werkbedrijf laten uitvoeren. Kan Doen, de Huizen van de Wijk, het werkplein en het werkgeversservicepunt spelen hier een belangrijke rol in. Tevens stimuleren we particuliere en/of vereniging initiatieven die een bijdrage kunnen leveren aan voldoende arbeidsmatige dagbesteding

## 2.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een breed begrip. Het gaat om veiligheid, groen, bereikbaarheid, woningbouw en voorzieningen en nog veel meer. Begrotingsposten die losse items lijken te zijn, voelt voor de mensen in Venlo als één groot geheel. Dat vraagt ambtelijk, maar zeker bestuurlijk om een integrale aanpak. Een hechte samenwerking met de woningcorporaties en andere partners is daarbij bovendien onmisbaar.

De regionale woon- en retailopgave, ingegeven vanuit het provinciaal beleid krijgt invulling bij het (her)inrichten van onze ruimte. Onze detailhandel wordt op een nieuwe wijze benaderd en daar zullen keuzes gemaakt moeten worden. Ondanks de groei van ons inwonersaantal zullen we kritisch moeten kijken naar de wijze waarop wij onze inwoners willen huisvesten. Venlo zal snel op de veranderende vraag moeten kunnen insprijnen en dat vraagt om flexibiliteit en creativiteit. Samen met onze partners gaan we hiervoor passende oplossingen zoeken.

Voldoende (nieuwe) betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woningen in alle kernen voor alle doelgroepen en de combinatie woon-zorg, zowel particuliere als sociale woningbouw: het hangt nauw samen met het behoud van voorzieningen. Zeker voor de kleine kernen. Dat evenwicht is voor ons dus van groot belang en daarmee een belangrijk punt, als het over leefbaarheid gaat. We willen daarnaast voorkomen dat bij nieuw- en verbouw bewoners gedwongen uit hun eigen leef- en woonomgeving moeten verhuizen. Mensen hechten aan wijken en buurten. We gaan dit met woningcorporaties en andere belanghebbenden oppakken. Indien nodig passen we daarbij in goed onderling overleg de bestaande afspraken aan.

Wij constateren met de inwoners van Venlo misstanden als het gaat om huisvesting. Zoals huisjesmelkers en 'illegale' kamerverhuur; die pakken we aan.

Misstanden die naast de mensenwaardige woonomstandigheden van de betrokkenen, ook hun impact hebben op de leefbaarheid van de buurt waarin zij zijn gehuisvest.

Wij gaan deze misstanden aanpakken. Het mes snijdt dan aan twee kanten: hun huisvesting verbetert en het komt de leefbaarheid van de buurt ten goede.

We benoemden het al eerder: het stimuleren van bewonersinitiatieven, het actief betrekken van de samenleving op wijk-, buurt- en straatniveau, wordt een kernactiviteit voor de gemeente. Het wijkgericht werken krijgt meer ruimte.

# Regionaal afwegingskader

Versie: 9 december 2016

naam/adres bouwplan:  
kern:  
gemeente:

## Stap 1 Beoordeling ruimtelijk en volkshuisvestelijk kader

| ruimtelijk |                                                   |                                                                                                                                                                     |                 |                |       |
|------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------|
| Volgnr.    | Omschrijving                                      | nadere uitleg                                                                                                                                                       | max. 2 punten   | 0 punten       | score |
| 1          | inbreiding of uitbreiding                         | inbreiding = binnen bestaand bebouwd gebied<br>uitbreiding = aan de randen bebouwd gebied (al dan niet binnen de rode contour)                                      | inbreiding<br>2 | uitbreiding    | 2     |
| 2          | hergebruik bestaand vastgoed                      | zijnde: scholen, publieke accommodaties, kloosters, kerken, monumentale gebouwen, detailhandelsvastgoed of zorgvastgoed                                             | ja              | nee            |       |
| 3          | Herontwikkeling woningen: verdunnen of verdichten | verdunnen: afname aantal woningen (t/m saldo 0)<br>verdichting: toename van het aantal woningen                                                                     | min 1 of meer   | gelijk of meer |       |
| 4          | Herontwikkeling rotte plekken                     | zijnde: locaties waar sprake is van het oplossen van bodemverontreiniging, overlastsituaties, langdurige leegstand/verpaupering woningen, hinderlijke bedrijvigheid | ja<br>2         | nee            | 2     |
| 5          | Versterken verzorgingsstructuur                   | Lever het plan een bijdrage aan de dragende structuur van een dorp of wijk; bijv. als onderdeel van een bredere centrumontwikkeling?                                | ja              | nee            |       |

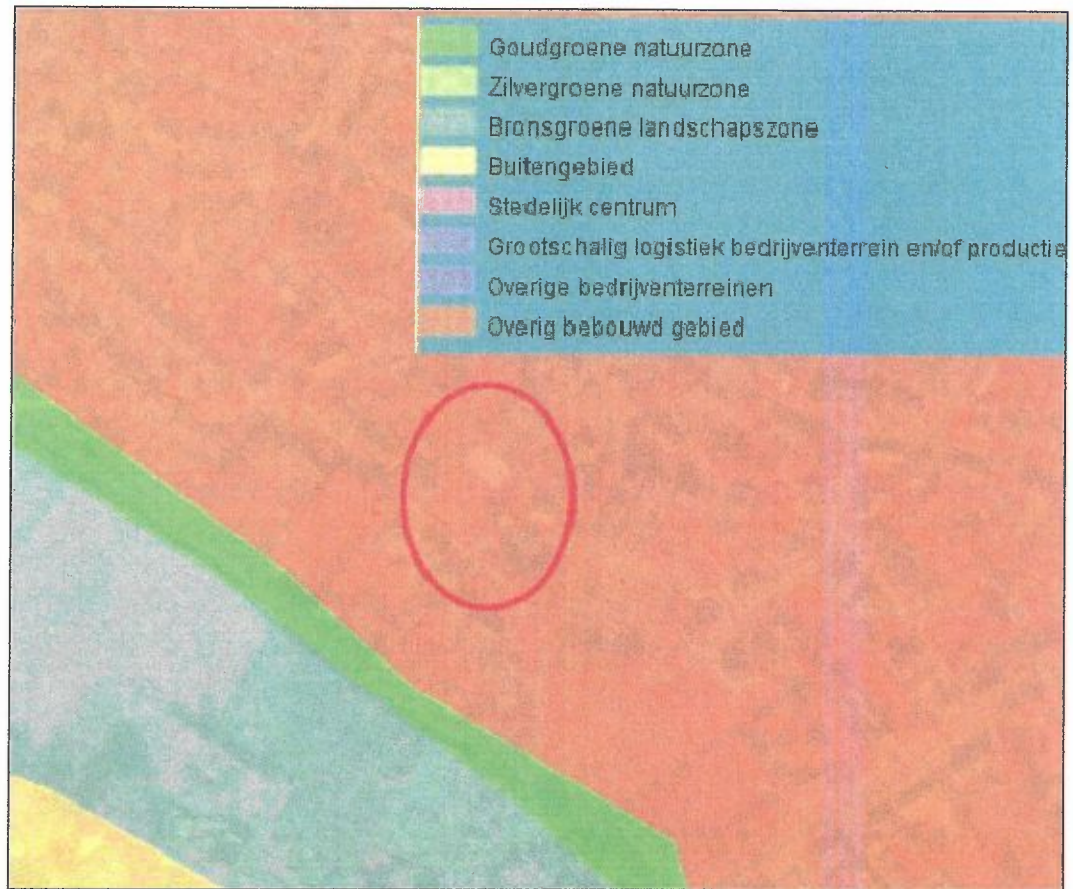
| volkshuisvestelijk |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                    |               |          |       |
|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|-------|
| volgnr.            | Omschrijving                               | nadere uitleg                                                                                                                                                                                                                                      | max. 2 punten | 0 punten | score |
| 6                  | Kwalitatieve woningbehoefte                | Aangevoerd moet worden dat het woningbouwtype bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte volgens het uitgevoerde onderzoek                                                                                                                       | ja<br>1       | nee      | 1     |
| 7                  | Bijzondere doelgroepen                     | hieronder verstaan we: tijdelijke arbeidskrachten; statushouders, studenten, gescheiden personen; overige personen die dringend op korte termijn behoefte hebben aan woonruimte                                                                    | ja            | nee      |       |
| 8                  | Flexibel of tijdelijk concept              | Is het een woningbouwconcept dat voldoet aan een actuele behoefte maar op termijn zonder veel kosten is te transformeren naar een behoefte op termijn?<br>Betreft het een tijdelijk concept, dat na max 10 jaar geheel uit de markt wordt genomen? | ja            | nee      |       |
| 9                  | Gevarieerde wijkopbouw                     | Draagt het plan bij aan een gedifferentieerde wijkopbouw (met name in de kwetsbare wijken)?                                                                                                                                                        | ja<br>1       | nee      | 1     |
| 10                 | Levensloopbestendige woning                | Betreft het een bouwplan waarbij alle basisvoorzieningen (keuken, woonkamer, natte cel en slaapkamer) op de begane grond aanwezig zijn dan wel met een lift bereikbaar?                                                                            | ja<br>2       | nee      | 2     |
| 11                 | Bijzondere rechtsvorm of samenwerkingsvorm | Betreft het een Collectief Particulier opdrachtgeverschap, coöperatie?                                                                                                                                                                             | ja            | nee      |       |
| 12                 | Duurzaamheid                               | Is het een plan waar meer dan gebruikelijk wordt geïnvesteerd in duurzaamheids- maatregelen (hoger dan het Bouwbesluit)?                                                                                                                           | ja            | nee      |       |

|             |  |  |  |   |
|-------------|--|--|--|---|
| Totaalscore |  |  |  | 0 |
|-------------|--|--|--|---|

|                                                         |                                                |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 0-4 punten                                              | plan niet wenselijk                            |
| 5-8 punten, waarvan minimaal 2 punten bij 'ruimtelijk'  | plan heroverwegen (aantal/type won., fasering) |
| 9-12 punten, waarvan minimaal 6 punten bij 'ruimtelijk' | plan uitvoeren                                 |

## Stap 2 Beoordeling financieel/juridische gevolgen

| Volgnr. | Omschrijving                   | nadere uitleg                                                                                                                                                                                     |    |     |   |
|---------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|---|
| 13      | Economische uitvoerbaarheid    | Is het huidige programma en fasering realistisch? (bij projecten die al langer lopen: hoe lang al in de verkoop; resultaten; is er al afgeboekt etc)                                              | ja | nee |   |
| 14      | Risico op planschade           | Risico op planschade als gevolg van planologische status (mits er geen voorzienbaarheid kan worden gecreeerd)                                                                                     | ja | nee | N |
| 15      | Risico op schadeclaims         | Risico op schadeclaims als gevolg van contractuele verplichtingen                                                                                                                                 | ja | nee |   |
| 16      | Schade voor gerealiseerde bouw | Is het terugdraaien van plannen schadelijk voor in de directe omgeving al gebouwde woningen. (ontstaan van onafgewerkte plannen met open plekken; relatie met kosten bouwrijp cq. woonrijp maken) | ja | nee |   |



Afbeelding 2. Uitsnede POL2014 kaart Zonering Limburg (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

De Limburgse woningmarkt moet kwalitatief en kwantitatief de sprong maken naar een nieuwe werkelijkheid. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. De groei eindigt, maar niet in de hele provincie gelijktijdig en op dezelfde manier: de top in de woningbehoefte wordt naar verwachting in Midden- en Noord-Limburg bereikt rond 2028 resp. 2030, terwijl de totale behoefte in Zuid-Limburg vanaf 2017 al daalt, wat in delen van het gebied nu al volop waarneembaar is. Overal moet de programmering 'over de top heen kijken', ook in de regio's Noord en Midden, waar de woningbehoefte nog toeneemt. Dat vergt andere benaderingen, als inbreiding in plaats van uitleglocaties, planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave is mogelijk nog uitdagender. Die vraagt om een omslag in denken. Allereerst gaat het daarbij om het toekomstbestendig houden en maken van de be-



staande woningvoorraad. De Limburgse woningmarkt is gediend met een ontwikkeling naar meer toekomstbestendigheid. Dat begrip omvat meerdere aspecten:

- duurzaamheid (energieprestatie en- gebruik gedurende de hele levenscyclus van vastgoed, duurzaamheid en energie tijdens de bouw en sloop en hergebruik van materialen);
- flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en functies;
- levensloopbestendigheid (gebruikskwaliteiten gedurende de levensloop van gebruikers);
- als ruimtelijke basis: de locatie van woning(en), wat een focus inhoudt op plaatsen waar de randvoorwaarden voor een hoogwaardig woonklimaat ook op langere termijn aanwezig zijn.

Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Bijvoorbeeld meer vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, in plaats van de gezinswoningen, meer vraag naar aanpasbare en levensloopbestendige woningen en naar energiezuinige woningen.

Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat. De opdracht aan gemeenten moet luiden om bestaande harde plancapaciteit te specificeren waar dat in het plan (nog) ontbreekt en deze te voorzien van een uiterste houdbaarheidsdatum, zodat bestaande bouwtitels komen te vervallen of binnen maximaal 5 jaar na inwerkingtreding van POL2014 benut zijn.

#### *Afweging*

Middels onderhavig plan wordt ingespeeld op de veranderde vraag naar woningen. Er wordt voorzien in levensloopbestendige (starters)woningen. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in bebouwd gebied en meer specifiek in stedelijk gebied. Binnen dit gemengde woon/werkgebied is de beoogde herstructurering van een bedrijfslocatie naar een meer passende woonfunctie functioneel inpasbaar. Ook past het initiatief binnen de beleidsmatige woningbouwkaers. Omdat er sprake is van harde planafspraken welke dateren van voor de vaststelling van het POL2014 zijn er voor dit project geen afspraken noodzakelijk wat betreft het onttrekken van bestaande woningen aan de woningvoorraad. Het initiatief past dan ook binnen de beleidsregels zoals geschetst in het POL2014.

#### **Omgevingsverordening Limburg 2014**

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn



## 5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hout-Blerick'. Middels een nieuw bestemmingsplan kan de bouw van de negen grondgebonden woningen toch mogelijk gemaakt worden.

Beleidsmatig gezien bestaan er, gezien het feit dat er sprake is van herstructurering van een bedrijfslocatie in de dorpskern van Hout-Blerick, geen bezwaren tegen de voorgenomen nieuwbouw. Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding en het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast worden investeringen in een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, waarmee wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plaats, juist gestimuleerd door middel van de bouw van onder andere levensloopbestendige of starterswoningen. Hiermee wordt tevens een bijdrage geleverd aan de vitaliteit en leefbaarheid van de wijk.

Tegen de realisering van de gewenste nieuwbouw, ten behoeve van een woonfunctie, bestaan verder ook uit ruimtelijk, functioneel en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren.

De voorgenomen locatie is geschikt voor de realisatie van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of hinder veroorzaakt op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds (in de directe omgeving) aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen bouw van de negen woningen aan de Holleweg-Springbeekweg, vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.