

11. w

VISIEDOCUMENT HERONTWIKKELING DE VLIEGER



Sint Anthonis



Inhoud

1. Onze Kernwaarden	3
2. Visie herontwikkeling De Vlieger	4
3. Ons voorstel.....	5
4. Schetsontwerp herontwikkeling De Vlieger	6
5. Procedure	8
6. Financiën.....	9

1. Onze Kernwaarden

Wie zijn wij?

Wij zijn een zelfstandige en onafhankelijk vastgoedontwikkelaar gevestigd in Midden-Limburg. Wij staan garant voor kwaliteit en creativiteit, beschikken over gedetailleerde kennis, werken samen met de beste specialisten en bieden een frisse blik op vastgoed.

Gedrevenheid,

Wij zijn gedreven om op nieuwe locaties betaalbare concepten te ontwikkelen op basis van de vraag vanuit de markt. Door onze lage vaste kosten is het ons meerdere malen gelukt om projecten te realiseren die voor andere ontwikkelaars onhaalbaar bleken te zijn.

Sterke financiële positie,

Door onze sterke financiële positie is de start van projecten gegarandeerd en niet afhankelijk van een minimaal verkocht aantal woningen. Wij starten met de uitvoering zodra we over de benodigde vergunningen en toestemmingen beschikken.

Ecologisch verantwoord,

Wij bouwen volgens de laatst gestelde energienormen en werken indien mogelijk met duurzame materialen. Daarnaast worden onze aannemers geselecteerd op basis van hun ISO certificering, kwaliteitsstandaarden en duurzame werkwijzen. Dit resulteert in een verantwoorde ecologische voetafdruk.

Vraaggestuurd bouwen,

Wij hechten veel waarde aan de wensen van de bewoners en de omgeving. Naast de vastgestelde eisen vanuit de gemeente en andere instanties is het ons in voorgaande projecten gelukt om deze wensen mee te nemen in de ontwikkeling van de woningen.

Focus,

Wij ontwikkelen voornamelijk projecten in relatief 'kleinere' dorpskernen. Hierbij ligt onze focus op het realiseren van vooral starters- en levensloopbestendige woningen op basis van de vraag vanuit de markt.

2. Visie herontwikkeling De Vlieger

Voormalig Basisschool de Vlieger staat sinds 2016 leeg, langdurige leegstaand kan leiden tot verloedering, verval, onveiligheid, vandalisme en aantasting van het straatbeeld. Om deze risico's te vermijden hebben wij het plan om de locatie te herontwikkelen. De huidige bestemming van de locatie is maatschappelijk en deze dient getransformeerd te worden naar de bestemming wonen. Er verdwijnt hiermee potentieel risico en word er een (gedeelte) oplossing geboden aan de woningtekorten in Landhorst.

Vergrijzing is een landelijk probleem waar iedere gemeente mee te maken heeft, zo ook gemeente Sint Anthonis. Onderzoek wijst uit dat ruim 55% van de inwoners van Landhorst 45 jaar of ouder is. Van deze groep is ruim 43% 65 jaar of ouder. Om het levensgenot te kunnen blijven waarborgen komt er een grotere behoefte om alle primaire voorzieningen op 1 verdieping te hebben.

De doelgroep in de leeftijd van 65 jaar en ouder wilt vaak kleiner gaan wonen. Maar door weinig tot geen aanbod in de categorie levensloopbestendige woningen verblijven zij vaak langer noodgedwongen in hun huidige woning. Dit resulteert in problemen in de doorstroming van de woningmarkt. Hierdoor weten jongeren vaak geen geschikte woning te vinden waardoor zij mogelijk verhuizen naar een ander dorp/ stad. Dit kom ten nadele van de leefbaarheid in Landhorst.

Wij hebben het voornemen om de oude basisschoollocatie te herontwikkelen en op deze locatie levensloopbestendige koopwoningen te realiseren. Dit levensloopbestendige type woning heeft alle primaire voorzieningen op de begane grond. De verdiepingvloer is vrij indeelbaar. Kopers kunnen naar eigen wensen de verdiepingvloer indelen. Kopers kunnen uit de volgende opties kiezen: een grote hobbyruimte, extra slaapkamers, 2^{de} badkamer.

Door contact te leggen met de Vereniging Peelbelang Landhorst (VPL) hebben wij draagvlak voor onze bouwplannen proberen te creëren.

De realisatie van de levensloopbestendige woningen in Landhorst zorgt voor een verstandige (kleine) uitbreiding van de woningvoorraad. De uitbreiding en het type woning zorgen er samen voor dat de woningmarkt in Landhorst toekomstbestendiger wordt. De bevolking groeit (gematigd) en de doorstroom van leeftijdsgroepen wordt verbeterd. Hierdoor wordt de leefbaarheid in het dorp positief beïnvloed.

3. Ons voorstel

Naar aanleiding van onze visie is een plan gemaakt voor de herontwikkeling van basisschool De Vlieger. In dit plan is rekening gehouden met de woonbehoeften in Landhorst en de wensen/ eisen vanuit de dorpsraad en de omgevingsvisie.

Ons plan omvat de realisatie van 8 levensloop bestendige woningen. Dit type woning sluit goed aan op de woonbehoeften in Landhorst en de toetsingscriteria uit de verkoopwijzer. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen wordt de doorstroom van leeftijdsgroepen bevorderd waardoor ook nieuwe woningen vrijkomen voor doelgroepen als starters en gezinnen. Door het vrijkomen van woningen voor deze doelgroepen wordt voorkomen dat zij hun toevlucht zoeken in andere dorpen/ steden. De hechte gemeenschap van Landhorst zoals omschreven in de omgevingsvisie blijft in stand gehouden waarbij de leefbaarheid ook voor in de toekomst gewaarborgd is.

De levensloopbestendige woningen in het plan hebben alle primaire voorzieningen op de begane grond. De eerste verdieping is een vrij indeelbare ruime. Deze kan worden ingedeeld als grote hobbyruimte of in 2 slaapkamers met eventueel een tweede badkamer. De woningen zijn dus niet alleen geschikt voor mensen met een beperkte mobiliteit door bijvoorbeeld ouderdom, ziekte en/ of handicap, maar ook voor tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen.

Omdat draagvlak vanuit de directe omgeving erg belangrijk wordt geacht door de gemeente, is er contact opgenomen met Vereniging Peelbelang Landhorst. De werkgroep Woningbouw Landhorst onderdeel van Vereniging Peelbelang Landhorst welke fungeert als klankbord voor de inwoners van Landhorst reageert positief op de plannen voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Ze dragen de nieuwbouwplannen een warm hart toe om het nijpende tekort aan woningen tot een halt te roepen. Ze gaven hierbij aan dat alle ingediende plannen bij de dorpsgenoten ter inzage worden gelegd waarbij zij middels een enquête hun voorkeur kenbaar kunnen maken.

De 8 levensloopbestendige woningen worden bereikbaar gemaakt middels een doodlopende straat welke ontsloten is via de Kerkstraat. De straat zal alleen gebruikt worden voor bestemmingsverkeer waardoor een autoluw gebied ontstaat. Dit komt ten goede aan de veiligheid en de leefbaarheid in de nieuwe straat.

Om binnen onze kernwaarden te werken zullen de wensen van bewoners meegenomen worden in de ontwikkeling van hun woning. Om de risico's beheersbaar te houden zal dit binnen bepaalde kaders moeten gebeuren. Zo stellen wij op voorhand een meer-/ minder werklijst op. De meest aangevraagde opties zullen hierin vermeld staan. Daarnaast behoort maatwerk ook nog tot de mogelijkheden. Indien de toekomstige bewoner andere aanvullende wensen heeft zullen wij een gezamenlijk gesprek met de aannemer en architect inplannen om persoonlijke wensen te bespreken.

4. Schetsontwerp herontwikkeling De Vlieger



De woningen zijn gesitueerd in een doodlopende straat welke ontsloten is aan de Kerkstraat, dit creëert een autoluwe straat waar weinig tot geen verkeer is. Het einde van de straat grenst aan een openbaar groen gebied welke het landelijk karakter van Landhorst benadrukt. Door de gunstige situering van de levensloopbestendige woningen word een veilig en rustig woonklimaat gewaarborgd.

De woningen worden gebouwd volgens de laatste milieueisen, de kopers kopen een woning welke gasloos, goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen is. De genomen energiebesparende maatregelen hebben een positief effect op de energierekening. Er word zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen, deze worden indien mogelijk gehandhaafd waardoor het groene karakter behouden blijft.

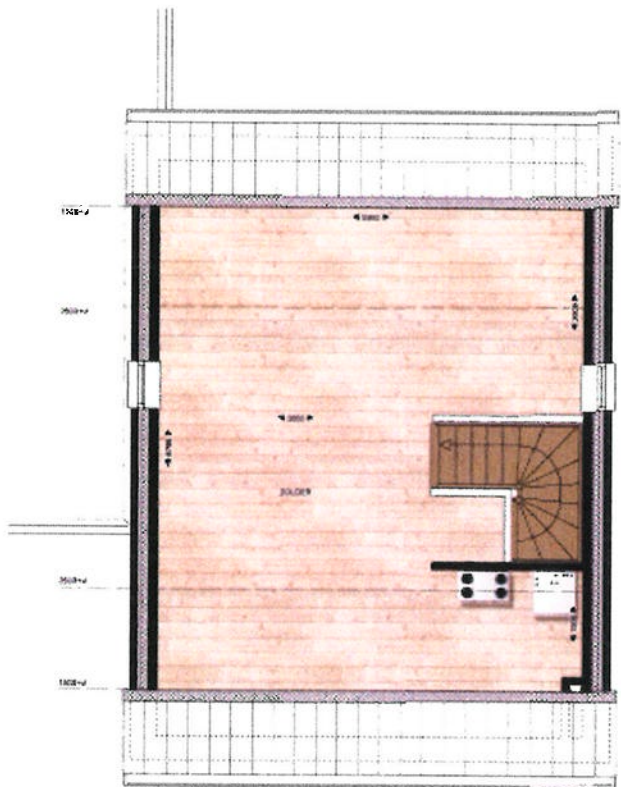
Om de woningen "eigen" te maken kan de koper kiezen uit diverse voorgestelde opties, zoals bijvoorbeeld een uitbouw, een schuifpui in plaats van openslaande deuren, extra slaapkamers en/ of een badkamer op de verdiepingsvloer, dakkapel. Het grote voordeel van de meerkeuzelijst is dat de extra kosten voor bepaalde opties direct inzichtelijk zijn voor de koper.

Indien niet alle wensen van de kopers staan benoemd in de meerkeuze lijst is er altijd een mogelijkheid voor maatwerk. Hiermee kunnen de laatste gewenste details van de woning nog worden verwerkt.



Indeling begane grond levensloopbestendige woning

Indeling verdieping (standaard) levensloopbestendige woning



Indeling verdieping (optie) Levensloopbestendige woning

5. Procedure

Zodra bekend is of wij het schoolgebouw kunnen overnemen, starten wij met het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Aansluitend wordt de omgevingsvergunningprocedure opgestart en doorlopen.

Voor aanvang van het project zullen wij omwonenden informeren over de voorgenomen werkzaamheden.

Als vervolgens de benodigde vergunningen zijn verkregen zal er gestart worden met de sloop van het schoolgebouw. Aansluitend zal het gehele plangebied bouwrijp worden gemaakt, waarna er gestart zal worden met de bouw van de woningen.

Binnen één jaar na de startdatum van de bouwwerkzaamheden leveren wij de laatste woning op.

3 maanden na oplevering van de laatste woning zal vervolgens het gehele gebied woonrijp worden opgeleverd.

Communicatie

Wij achten de communicatie met de bewoners en omwonenden erg belangrijk om het project soepel te laten verlopen. Daarom zullen enkele informatiemomenten worden georganiseerd tijdens het project. De voorgenomen bijeenkomsten zijn afhankelijk van de op dat moment geldende richtlijnen die door het RIVM zijn gecommuniceerd.

Aanvang van de bouw,

Wij zullen ruimschoots van tevoren onze bouwplannen presenteren aan de toekomstige buurtbewoners middels bijeenkomsten en bewonersbrieven.

Tijdens de bouw,

Wij organiseren gedurende de bouw diverse evenementen om de toekomstige bewoners te betrekken bij de bouw van hun toekomstige woning en onder een informele setting kennis te maken met elkaar.

Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Feestelijke bijeenkomst met de eerste steenlegging;
- Diverse kijkdagen gedurende de bouw waarop bewoners worden uitgenodigd om het bouwproces te aanschouwen.

Voltooiing bouw,

Na afloop van de bouw word er een enquête naar de bewoners gestuurd. Hierin vragen wij de kopers naar hun bevindingen over onze service, kwaliteit en ervaringen van het bouwproject. Deze reacties evalueren wij en verbeterpunten nemen wij mee naar nieuwe bouwprojecten.