

A



Adviesformulier

- Het college van B. en W.
 De burgemeester
 De secretaris
 Het managementteam

Agendanummer: 7
 Datum: 7 november 2012
 Afdeling/team: Bp / vrom
 Adviseur: N.D. van der Meulen

010275

Reg.nr.
 Par. manager: *Hg*
 Par. secretaris:

Onderwerp: Wijziging De Afslag 1 te BOL		Mede-advies afdeling: <input type="checkbox"/> BMO <input type="checkbox"/> Beleid en Projecten <input type="checkbox"/> Openbare Werken		<input checked="" type="checkbox"/> VVH <i>tdt</i> <input type="checkbox"/> Publiekszaken <input type="checkbox"/> Financiën		
Gevraagde beslissing(en): 1. In te stemmen met vier wooneenheden in het pand van De Afslag 1 te Broek op Langedijk; 2. De wijziging mee te nemen in het ontwerp-bestedingsplan voor Broek op Langedijk; 3. De gemeenteraad in kennis stellen van het besluit.						
Korte samenvatting: Zie toelichting.						
Relevante stukken: Principeverzoek	Aankruisen wat van toepassing is		Conf. adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
	ja	nee				
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			Datum
Is het onderwerp vertrouwelijk?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			Raad
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			
Openbare bekendmaking (gemeentebld)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			
Inspraak?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			
Advies Ondernemingsraad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Weth.			Datum
Geraamde behandeltijd (in minuten) van onderwerp in de fora	Inform. min.		Weth.			
	Meningsv. min.		Weth.			
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Secr.			
Aantekening secretaris:						
B. en W. besluit 20 NOV 2012						
Conform						

De secretaris,

De burgemeester,

OPSLAAN:

Y:\BenW-adviezen\BP\VROM

Toelichting

Aanleiding

Op 9 oktober 2012 is er een principeverzoek binnengekomen voor het wijzigen van het aantal woningen van 1 naar 4 op het perceel De Afslag 1 te Broek op Langedijk.

Door de veranderingen in de (woning)markt als gevolg van de crisis is de te bouwen woning slecht verkoopbaar. De aanvrager heeft aangegeven 4 wooneenheden te willen creëren binnen de gestelde kaders van het reeds vastgestelde bestemmingsplan.

Toetsing

Op 24 mei 2011 heeft de gemeenteraad voor dit perceel een bestemmingsplan voor de bouw van 1 vrijstaande woning vastgesteld. Hier vooraf gaand is een goede ruimtelijke onderbouwing door de aanvrager opgesteld en ingediend.

Ruimtelijk gezien verandert er niets ten opzichte van de kaders die gesteld zijn in het bestemmingsplan. Het realiseren van appartementen in het lint is passend binnen de woonvisie, maar vooral binnen de onlangs vastgestelde Structuurvisie. Het parkeren, 7 plaatsen, wordt gerealiseerd op eigen terrein.

Proces

Na instemming van het college zal het bestemmingsplan Broek op Langedijk voor dit perceel worden aangepast. In het bouwvlak wordt een aanduiding opgenomen dat hier maximaal 4 woningen zijn toegestaan. Het realiseren van 1 vrijstaande woning blijft tot de mogelijkheden behoren.

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met vier wooneenheden in het pand van De Afslag 1 te Broek op Langedijk;
2. De wijziging mee te nemen in het ontwerp bestemmingsplan voor Broek op Langedijk;
3. De gemeenteraad in kennis stellen van het besluit.

11 oktober 2012,

Principeverzoek, wijziging De Afslag 1 Broek op Langedijk,

Verzoek tot het wijzigen van 1 naar 4 wooneenheden gericht aan Burgemeester en Wethouders,

De wijziging wordt aan u gevraagd om realisatie van het project aan de Afslag 1, te Broek op Langedijk mogelijk te maken. Door de neergaande economie is het niet haalbaar het plan in de huidige opzet als luxe nieuw te bouwen villa te verkopen en zodoende te realiseren. Stagnatie in de woningmarkt vraagt om een andere benadering van dit project. Een aanpassing die aansluit op de ontwikkelingen en financiële haalbaarheid van dit moment ingegeven door de huidige kredietcrisis.

Met deze wijziging is het mogelijk het e.e.a. te realiseren. Het nu uitblijven van de bouwwerkzaamheden leidt tot een verpaupering van de huidige woonomgeving en tot ongewenste blijvende onzekerheid in de buurt. Alle betrokken partijen zijn gebaat bij dit wijzigingsverzoek.

Op dit perceel is reeds recentelijk een woonbestemming afgegeven in combinatie met een vergunde omgevingsvergunning voor een vrijstaande villa. De aanvrager verzoekt om uitbreiding van het aantal wooneenheden van 1 naar 4. Het pand en het daarbij behorende perceel zal opgedeeld worden in 4 wooneenheden, beneden twee en boven twee. Het vergunde pand beschikt over een dermate groot bouwvlak, afmeting en grootte aan inhoud dat het realiseren van 4 wooneenheden tot een realistisch en haalbare invulling zorgt waarmee realisatie van het project als waardevol kan worden beschouwd voor alle betrokken partijen, u als gemeente, de huidige eigenaren, omliggende bewoners en toekomstige bewoners. De gewenste invulling sluit bovendien uitstekend aan bij de structuurvisie die de gemeente voor de toekomst heeft vastgesteld.

Hierbij zal het pand zoveel mogelijk in de reeds vergunde opzet aangehouden worden behoudens noodzakelijke bouwtechnische en esthetische aanpassingen. Zo zullen er 4 voordeuren gerealiseerd worden, een andere inwendige indeling en zal bouwtechnisch de bebouwing aangepast worden aan de vereisten die gelden voor een appartement. De noodzakelijke aanpassingen zullen opnieuw aan u ter goedkeuring worden voorgelegd aangaande de omgevingsvergunning en de welstand.

Het plan voldoet aan de vereiste regelgeving omtrent het parkeren. Er wordt voldaan aan 1,7 parkeereenheden per woning te weten, 7 parkeerplaatsen. Verder zal er ten behoeve van iedere woning een berging(en) en/of garage(s) worden gecreëerd (binnen de toegestane oppervlakte van 75 m².) Het erf wordt opgedeeld in 4 tuinen zodat iedere woning over een kwalitatief compleet en uniek eigendom beschikt op een unieke plek in het dorp gelegen aan het geliefde (toekomstig doorgaande) vaarwater van Broek op Langedijk.

Per wooneenheid zal de toekomstige bewoner een appartement, een berging en/of garage, een tuin, de beschikking over één of meerdere parkeerplaats(en) en (doorgaand) vaarwater worden aangeboden. Kadastraal wordt alles gesplitst zodat de toekomstige bewoner hiermee een kwalitatief hoogwaardig en compleet eigendom kan verwerven. Ten behoeve van de gezamenlijke ruimte zal het recht van overpad en onderhoud van de tuin en het pand in een Vereniging van Eigenaren worden vastgelegd welke notarieel zal worden opgericht.

Het bovenstaande initiatief is getoetst op economische haalbaarheid, deels te bekostigen c.q te realiseren door de huidige eigenaren van het perceel. In de basis zullen 2 of 3 van de 4 woningen te koop worden aangeboden, 1 of 2 zal op basis van particuliere verhuur worden geëxploiteerd. De geschatte prijsindicatie is getoetst bij een tweetal gerenommeerde makelaars in onze gemeente, te weten v.d. Ridder Makelaars en Boontjes Makelaardij. De woning is mogelijk toegankelijk voor senioren (beneden) als starters (boven).

Het plan sluit aan op de structuurvisie 2010-2030 waaraan de gemeente Langedijk zich heeft geconformeerd.

Het pand bevindt in het zgn. dorpslint en kenmerkt zich door het dorpse karakter en landelijke uitstraling. Het betreft een kleinschalig inbreidingsproject dat uitstekend aansluit op de lokale behoefte en past bij de maat van Langedijk.

Het pand onderscheidt zich door een kwalitatieve uitstraling in de vorm van nieuwbouw met een authentiek karakter waar Broek op Langedijk zich geliefd maakt onder haar inwoners. Realisatie van dit project maakt doorstroming mogelijk voor senioren die graag in deze buurt c.q. omgeving willen blijven wonen die het comfort zoeken van nieuwbouw in combinatie met gelijkvloers wonen. Daarnaast biedt het project de mogelijkheid aan starters om zich zelfstandig te vestigen in hun geliefde woonomgeving. Het aanbod van dergelijke woningen is in dit gebied is thans beperkt.

Exploitatie van kleinschalige inbreilocaties draagt bij aan een kwalitatieve verbetering van de bestaande woonomgeving. Het draagt bij aan een dorps leefmilieu binnen een regionaal stedelijke context en verbetering van de bestaande kwaliteit, in dit specifieke project vernieuwing in de buurt.

Aantrekkelijk voor jongeren en jonge gezinnen en ouderen. Hiermee wordt een slimme combinatie gemaakt van wonen, ontmoeten, voorzieningen en mobiliteit.

Door de toenemende vergrijzing en een forse toename van het aantal eenpersoonshuishoudens sluit dit project aan op de behoefte in de markt. Het sluit aan op de veranderende samenleving en biedt het een prachtige invulling aan het centrale lint, c.q. tweede lint "de eilanden" in een karakteristiek deel van Langedijk.

Het project zal voor haar toekomstige bewoners altijd een grote aantrekkingskracht blijven houden en ideaal blijven voor kleine huishoudens, het gelijkvloers wonen, aanwezigheid van tuin, berging, eigen parkeerplaats(en) en uniek gelegen aan toekomstig doorgaand vaarwater op loopafstand van tal van commerciële en maatschappelijke voorzieningen als het winkelcentrum Broekerveiling, diverse verenigingen en horecagelegenheden.

Door de beneden-appartementen toegankelijk te maken voor senioren en de boven-appartementen voor starters zou het pand getypeerd kunnen worden als een meergeneratiewoning. Het project voldoet aan de wens voor iedere leeftijdsfase, starters, dichtbij voorzieningen en voor ouderen die op zoek zijn naar kleinschaligheid in de manier waarop ze wonen. Zorg voor elkaar, op loopafstand van arts, fysio, winkels en voorzieningen die onderdeel uitmaken van vanouds vertrouwde woonomgeving. Dit initiatief om met meerdere generaties bij elkaar te wonen sluit hier uitstekend bij aan.

Elles Donker
Arjan Drost