

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsstraat 84a 1721 BM Broek op Langedijk.



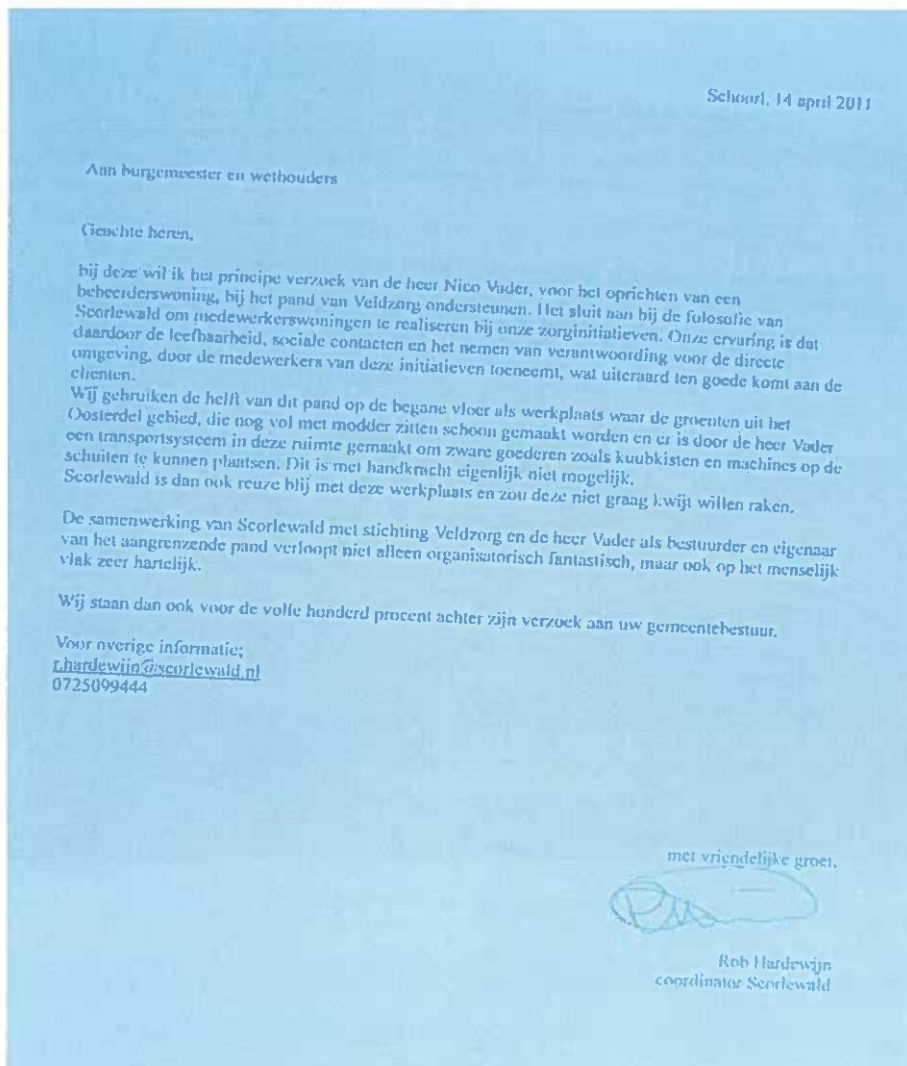
Inleiding.

Dorpsstraat 84a 1721 BM Broek op Langedijk.

Bestemmingsplan "Broek op Langedijk Zuid 1978" met de bestemming "agrarisch nevenbedrijf"

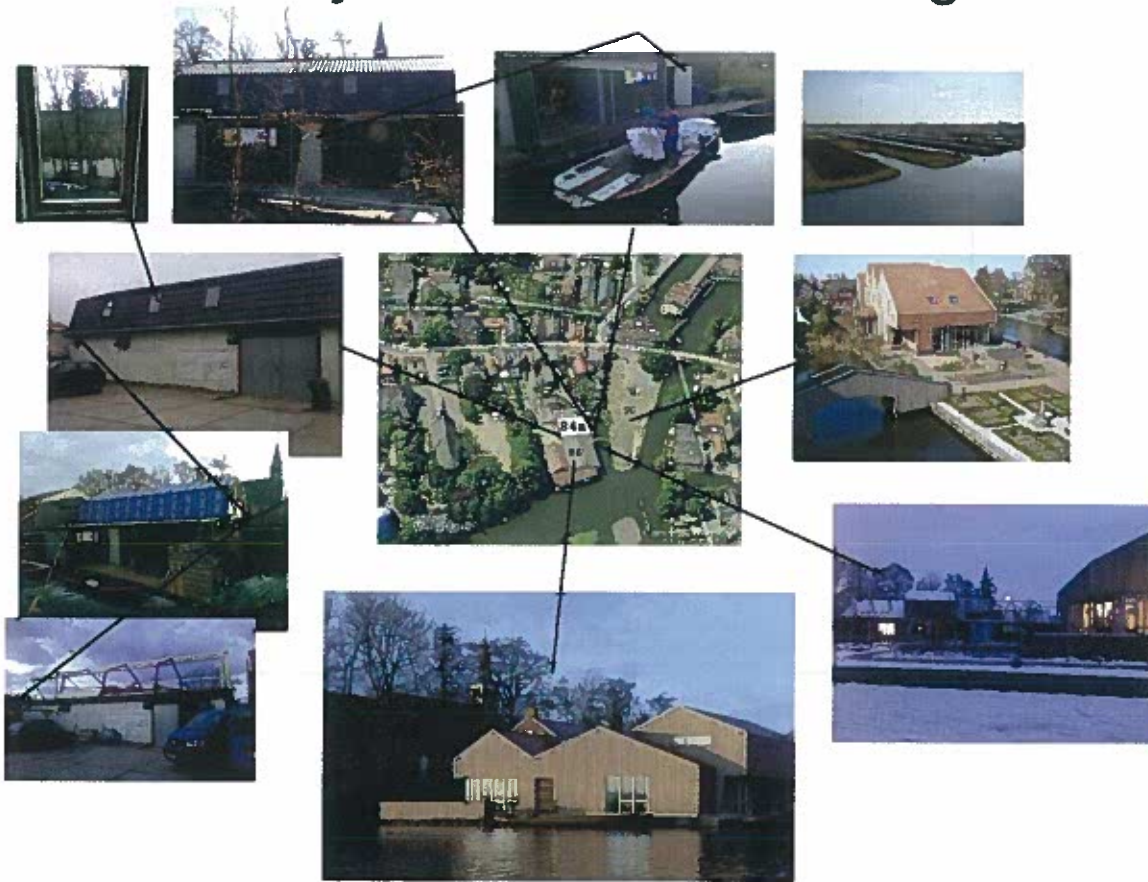
Enkele jaren geleden werd door de familie Vader een voormalig koelhuis met aangebouwde werkruimte aangekocht. Het perceel is gelegen aan vaarwater, grenzend aan het Oosterdel. De aankoop werd gedaan vanuit de overtuiging dat dit gebouw, mede door de ligging, van belang is voor de toekomst van het Oosterdel.

Met de coördinator van Scorlewald, de heer Hardewijn, werd overeengekomen dat Zorgtuinderij Oosterheem de werkruimte zou gaan gebruiken voor hun vestiging aan Dorpsstraat 96. Er was gebleken dat de ruimte in het gebouw van Veldzorg onvoldoende was. Inmiddels worden hier nu hun gereedschappen en dagelijkse voorraden bewaard. Verder is dit de schuur waar hun biologische dynamisch geteelde groenten handmatig verwerkt en opgeslagen worden.



Biologisch dynamische Zorgtuinderij Oosterheem, is een onderdeel van Scorlewald waar mensen met een verstandelijke beperking wonen en een dagbesteding hebben.

wonen bij- werken aan- en zorg voor



Oosterdel-Veldzorg-Oosterheem

De ontwikkelingen rond Oosterheem (Dorpsstraat 96) en Stichting Veldzorg Oosterdel (Dorpsstraat 86) zijn niet stil blijven staan. Het gebouw van Veldzorg wordt inmiddels 7 dagen per week gebruikt voor werk, promotie en educatie. Bovendien is er samen met WNK een biologische tuinderij gestart die ook een deel van de opslagruimte gebruikt.

De ontwikkelingen lieten zien dat er steeds meer behoefte is aan iemand die de zaak ook in de weekenden en 's avonds in de gaten houdt, die tevens gastheer en sleutelbewaarder is. Ook is gebleken dat de begeleiders van Oosterheem, die zelf aan de Dorpsstraat wonen, onvoldoende zicht hebben op het oostelijk deel waar hun kwetsbare "cliënten" wonen, terwijl zich daar in toenemende mate mensen van buiten ophouden. Dit komt mede doordat er een openbaar voetpad via de waterkant loopt naar de bankjes aan het Oosterdel. Ook steeds meer mensen doen het complex via bootjes aan (veelal 's avonds en in de weekeinden)

Omdat er in het oorspronkelijke bestemmingsplan gesproken werd over de mogelijkheid van een inpandige dienstwoning en het feit dat de ruimte boven het koelhuis, een geweldig uitzicht biedt over het complex van Veldzorg en Oosterheem, "ligt daar de oplossing" was de gedachte bij Stichting Veldzorg Oosterdel en zorgtuinderij Oosterheem.

Toelichting begrippen

Zorgtuinderij Oosterheem is een antroposofisch biologisch dynamische zorgtuinderij, waar mensen met een verstandelijke beperking, beschermd wonen en hun dagbesteding vinden. Deelnemers wonen onder begeleiding op Dorpsstraat 96 en werken vanuit Dorpsstraat 84a en Dorpsstraat 86 op de eilanden van het Oosterdel

Zorgtuinderij Oosterheem maakt deel uit van Scorlewald, dat op zijn beurt weer deel uitmaakt van de Raphaelstichting.

<http://www.raphaelstichting.nl/scorlewald/index.php?id=230>

Stichting Veldzorg Oosterdel beheert Landschapsreservaat Oosterdel.

www.oosterdel.nl

Het educatief beheergebouw van stichting Veldzorg Oosterdel is gevestigd op Dorpsstraat 86.

In en vanuit dit gebouw wordt het Oosterdel beheerd en worden educatieve vaarbijeenkomsten georganiseerd en presentaties verzorgd.

In een deel van dit gebouw heeft zorgtuinderij Oosterheem een ruimte in gebruik voor hun deelnemers.

Vanuit dit gebouw wordt met schuiten gewerkt op de eilanden in het Oosterdel. Verder is een gezamenlijk biologisch tuinderij actief, genaamd "**Duursaam**", dit is een gezamenlijk initiatief van WNK en Veldzorg.

WNK staat voor "**Werkvoorziening Noord Kennemerland**" Mensen die, om wat voor reden dan ook, een afstand hebben tot de arbeidsmarkt worden begeleid door WNK. Met eigen werkplekken, training en scholing werken we **samen met gemeente** en het bedrijfsleven aan duurzame re-integratie.

De samenwerking tussen WNK en Veldzorg is vooral gericht op duurzame dagbesteding van personen en onderhoud van Landschapsreservaat Oosterdel, met als doel re-integratie in de maatschappij van deelnemers.

www.wnkbedrijven.nl

Eigendomsverhoudingen van betrokken onroerende zaken,

Dorpsstraat 96, eigenaar is Wooncompagnie Alkmaar. Huurder/gebruiker is zorgtuinderij Oosterheem.

Dorpsstraat 86, eigenaar is Stichting Veldzorg Oosterdel. Mede huurders/gebruikers zijn zorgtuinderij Oosterheem en WNK.

Dorpsstraat 84a, eigenaar is NMJM Vader. Huurders/gebruikers zijn zorgtuinderij Oosterheem en Stichting Veldzorg Oosterdel met WNK.

Verder is NMJM Vader bestuurslid technische zaken van de Stichting Veldzorg Oosterdel.

Het Project

Heeft tot doel, het realiseren van een woning nabij de biologisch dynamische zorgtuinderij Oosterheem en het gebouw van stichting Veldzorg Oosterdel. Door deze woning wordt huisvesting van een betrokken toezichthouder c.q. huismeester mogelijk.

Het project omvat het geschikt maken de bovenverdieping van een bestaand gebouw voor bewoning.

Het betreffende pand, 84a, werd in juni 2009 aangekocht. Direct na levering werd de noordzijde en aanlegplaats door zorgtuinderij Oosterheem in gebruik genomen.

Daarna werd begonnen het opschonen van de omgeving. Buren, gezamenlijke eigenaren van de eigenweg die toegang geeft tot het pand hadden in de loop de jaren materiaal opgeslagen op de grond ten zuiden van het pand. Zo was er een illegale carport gebouwd en stond er een container met daaromheen veel rommel. De vorige eigenaar van 84a had hier nooit iets van gezegd omdat hij desondanks toch nog met zijn vrachtwagen bij het pand kon komen. Door handhaving van de gemeente Langedijk is dit opgelost. De carport is gesloopt en de container met rommel zijn verwijderd. Inmiddels is er begrip van de buurtbewoners en is er dankzij duidelijke erfdienstbaarheden een nette situatie die is zoals het behoort. Dit ook met betrekking tot de toegang tot het gebouw van Stichting Veldzorg Oosterdel.



foto van voor het opschonen

Na het renoveren van het voormalige koelhuis werd de asbestdakbedekking door een deskundig bedrijf verwijderd. Vervolgens werd een nieuwe kap geplaatst.

De beneden verdieping en kade wordt aan de noordzijde gebruikt als opslag en aanlegplaats voor schuiten en materiaal van biologisch dynamische Zorgtuinderij Oosterheem. De zuidzijde (het voormalig koelhuis) wordt gebruikt als opslagschuur voor biologische tuinderij "Duursaam" (samenwerking WNK en Veldzorg) maar ook deels door Oosterheem.



geschoonde toegangsweg en plein

Geldende planologische situatie

Dorpsstraat 84a 1721 BM Broek op Langedijk.

Sectie B nummer 2519

Bestemmingsplan "Broek op Langedijk Zuid 1978" met de bestemming "agrarisch nevenbedrijf"

Binnen deze bestemming is één (in pandige) dienstwoning per bouwvlak mogelijk.

Het oorspronkelijke bouwvlak is in 1986 gesplitst in nummer 2219 (Dorpsstraat 84a) en 2520 (Dorpsstraat 84)

84a wordt sinds 1986 conform het bestemmingsplan gebruikt.

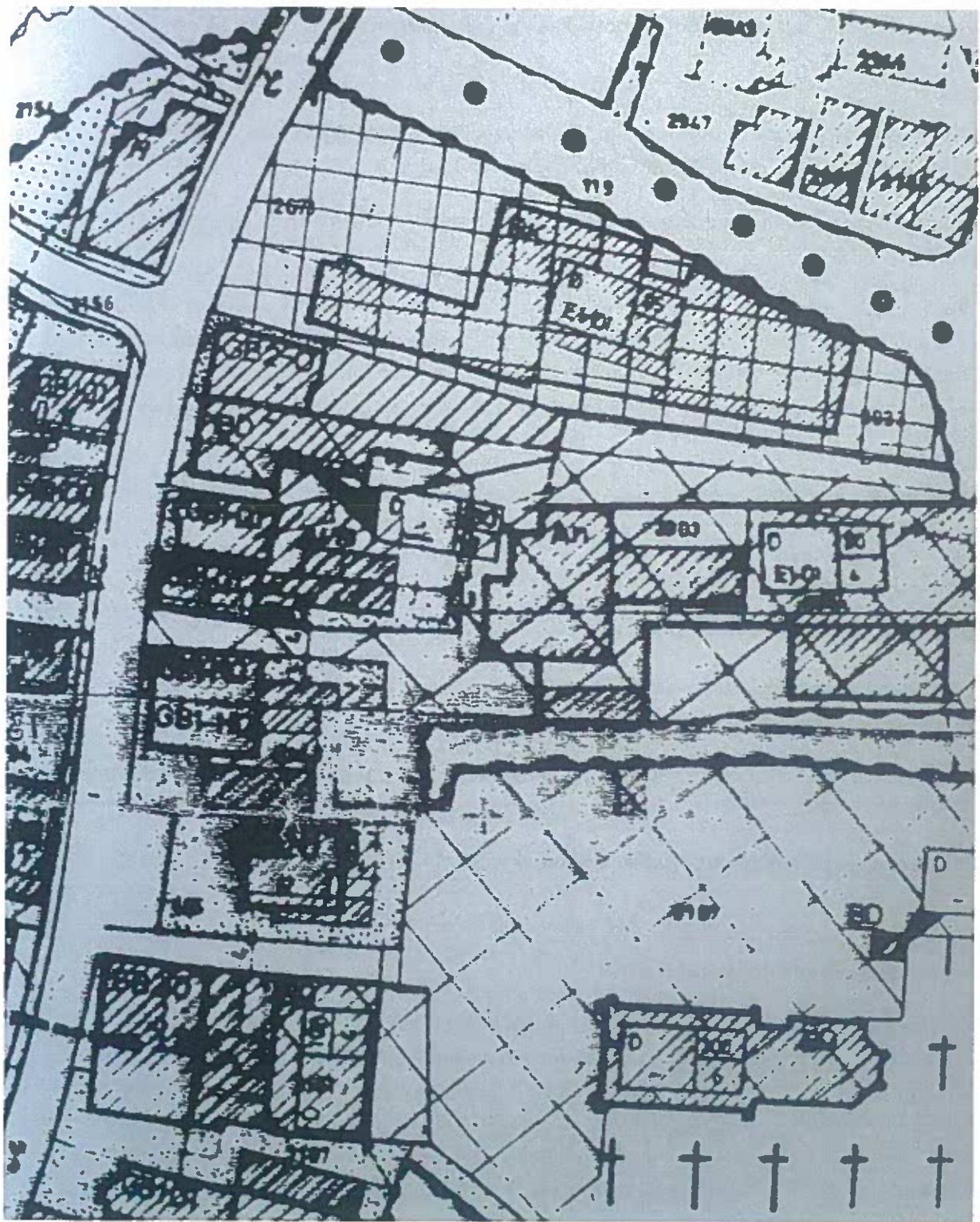
84 is in 1986 als particuliere woning verkocht en in gebruik genomen. Hierin voorziet het bestemmingsplan niet. Het bestemmingsplan werd niet aangepast als particuliere bewoning.



oorspronkelijk bouwvlak

particuliere woning

84a



Kaart bestemmingsplan Langedijk Zuid 1978

An = Agrarische nevenbedrijven

Visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied

Het project 84a is nauw betrokken bij ontwikkelingen in de omgeving. Die ontwikkelingen zijn gericht op versterking van de cultuurhistorische waarden van Langedijk.

84a maakt deel uit van zowel Zorgtuinderij Oosterheem als van biologische tuinderij Duursaam (Veldzorg/WNK)

Het Oosterdel wordt ook wel de parel van Langedijk genoemd en vormt samen met museum Broeker veiling de belangrijkste pijlers van de Langedijker cultuurhistorie. Het gebouw van stichting Veldzorg Oosterdel is gerealiseerd met steun van provincie en gemeente om Landschapsreservaat Oosterdel te beheren en te onderhouden. Daarnaast wordt in dit gebouw aan natuur en cultuur educatie gedaan.

Door de ontwikkelingen is gebleken dat bij de opzet van het complex van Veldzorg en Oosterheem de noodzaak van een toezichthouder/huismeester is onderschat.

Het project is passend in de ruimtelijke ontwikkelingen.

Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving

Er zullen nauwelijks effecten plaatsvinden omdat de woning binnen een bestaand gebouw gerealiseerd zal worden.

De omgeving zal veiliger en meer geordend blijven als er toezicht komt bij de gebouwen. Vanuit de bovenwoning 84a zal zowel de noord als de zuidzijde gecontroleerd worden.

Er zullen uitsluitend positieve effecten waarneembaar zijn.

Rapportage van gehouden inspraak

Het project is bekend bij de omgeving door publicaties in Langedijk informeert en op de gemeentelijke website. Er zijn geen bezwaren van omwonenden gekomen. Verder is door de Scorlewald (Oosterheem) een ondersteunende brief geschreven. Stichting Veldzorg Oosterdel verleent medewerking aan het project en onderschrijft de behoefte aan toezicht. Burgemeester en wethouders van de gemeente Langedijk hebben op 11 juli 2012 besloten in te stemmen met het plan tot bewoning. B&W zijn goed op de hoogte van het belang en de situatie.

Economische uitvoerbaarheid

Het realiseren van het project geschiedt in eigen beheer van de eigenaar en wordt uit eigen vermogen gefinancierd.

Het project is economisch uitvoerbaar.

Toets aan gemeentelijk beleid

Het project is in principe strijdig met het beleid.

Specifieke omstandigheden en doel van het project hebben Burgemeester en wethouders doen besluiten af te wijken van het beleid.

Toets aan milieu wetgeving

Milieu wetgeving is niet van toepassing.

Afweging cultuurhistorische belangen

Zoals eerder omschreven is het project van belang voor de cultuurhistorie, immers zowel Stichting Veldzorg Oosterdel als Zorgtuinderij Oosterheem houden zich bezig met het in cultuur houden van het cultuurhistorisch Landschapsreservaat Oosterdel. 84a is een authentiek voor dat doel gebouwde gebouw. Met het gebruik ter ondersteuning van tuinderij, beheer en toezicht zijn alle benodigde voorzieningen aanwezig om de cultuurhistorische belangen optimaal te dienen.

Archeologie

Voor project zijn geen graafwerkzaamheden nodig, het gaat om aanpassing van bestaande bouw.

Archeologische aspecten zijn voor het project niet van toepassing.

Milieu aspecten

Akoestisch onderzoek , NVT

Toetsing Bedrijven en milieuzonering,

Er zijn geen bedrijven actief in de nabije omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een eetcafé, categorie A en ligt hemelsbreed op 65 meter afstand van het project.

De zone is ruim voldoende.

Wet milieubeheer

Op het project zijn geen milieuvergunningen van toepassing, het betreft bewoning.

Bodemkwaliteitonderzoek

Bodem onderzoek is niet van toepassing, het betreft bestaande bebouwing.

Ecologisch onderzoek, ecoscan

Ecologisch onderzoek is niet van toepassing, het betreft bestaande bebouwing.

Watertoets

Watertoets is niet van toepassing, het betreft bestaande bebouwing.

Luchtkwaliteitonderzoek , NVT

Geuronderzoek , NVT

MER-rapportage , NVT

Externe veiligheid , Er is geen extern veiligheidsrisico

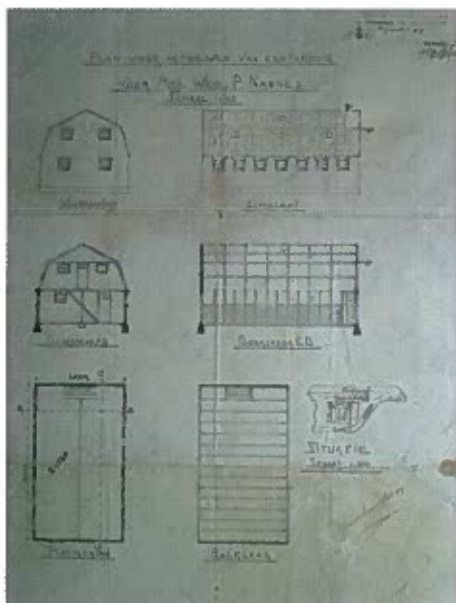
Archeologie, Cultuurhistorie, Landschappelijk

Archeologisch onderzoek, is niet van toepassing, het betreft bestaande bebouwing.

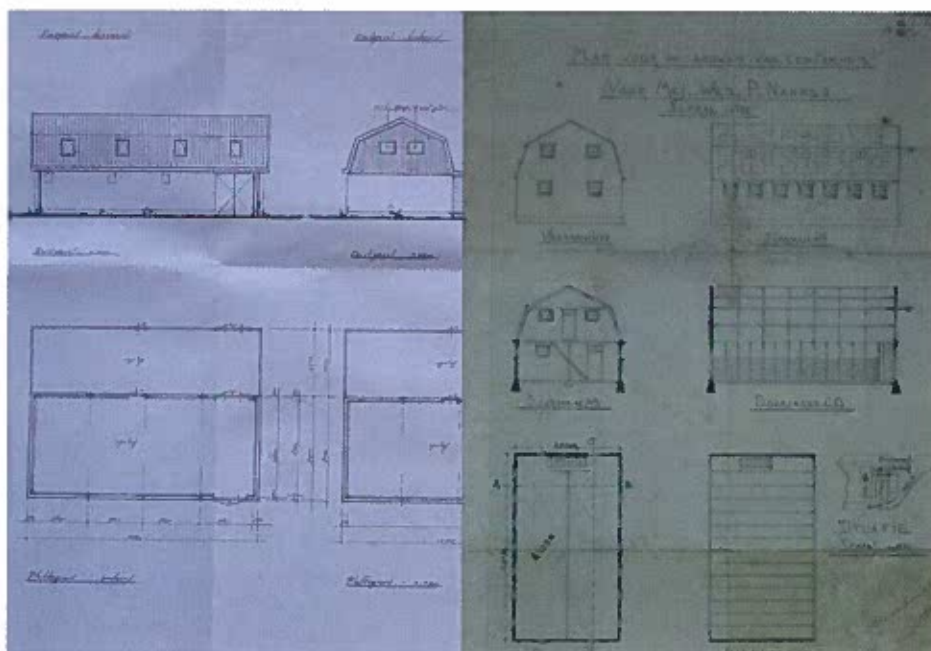
Cultuurhistorisch onderzoek en Landschappelijke inpassing

Het project is gericht op versterking van de cultuurwaarden in Broek op Langedijk, het faciliteert Oosterheem en Veldzorg.

Het gebouw is gerenoveerd en heeft door plaatsing van de gebroken kap het uiterlijk gekregen van een Langedijker Koolschuur. Vroeger had 84a een plat dak.



tekening van een koolschuur anno 1929



overeenkomsten met 84a

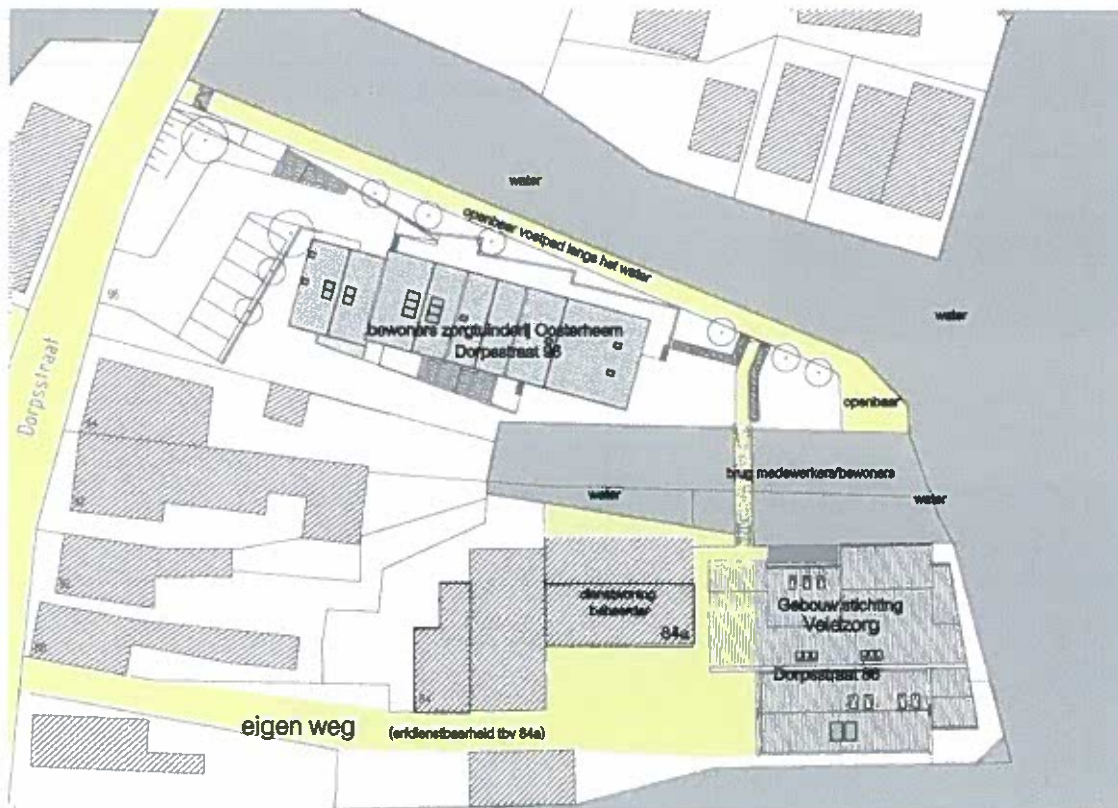
Infra

Verkeerskundig en parkeren

Dorpsstraat 84a is voor (vracht)auto's bereikbaar via een eigenweg van bewoners en eigenaren. Op deze eigenweg rust een in 1949 gevestigde erfdiensbaarheid "recht van weg"

"Dat wordt gevestigd als erfdiensbaarheid ten laste van de noordelijkste strook grond, breed drie en een halve meter, van 3036 van sectie A der gemeente Broek op Langedijk en ten laste van de strook grond, deel van nummer 3035 dier sectie liggende tusschen de gebouwen op nummer 3035 en 3034, welke strooken toebehoren aan genoemde vereeniging (De Vooruitgang) het recht van weg van en naar de Dorpsstraat ten behoeve van het thans door de comparant 2 (Maarten Ooyevaar) gekochte, namelijk ten de hoeve van het huis met de bedrijfsgebouwen, nu aanwezig of nader te stichten en het achterliggende deel van nummer 3034, voor zover thans aan comparant sub 2 verkocht"

Via de noordzijde is ontsluiting middels een voetbrug die uitkomt op het openbaar voetpad .



Parkeren (norm=1.8)

Op het plein ten zuiden van 84a zijn 7 parkeervakken waarvan 4 op de strook voor 84a. Daarnaast is de toekomstige bewoner ook medewerker van Veldzorg waardoor ook de vakken van Veldzorg door hem gebruikt kunnen worden. Los daarvan is er een afspraak met het bestuur van de zuidelijk gelegen kerk dat de parkeerplaats aldaar gebruikt mag worden voor medewerkers en bezoekers van Veldzorg en Oosterheem.

Voldoet aan de norm.

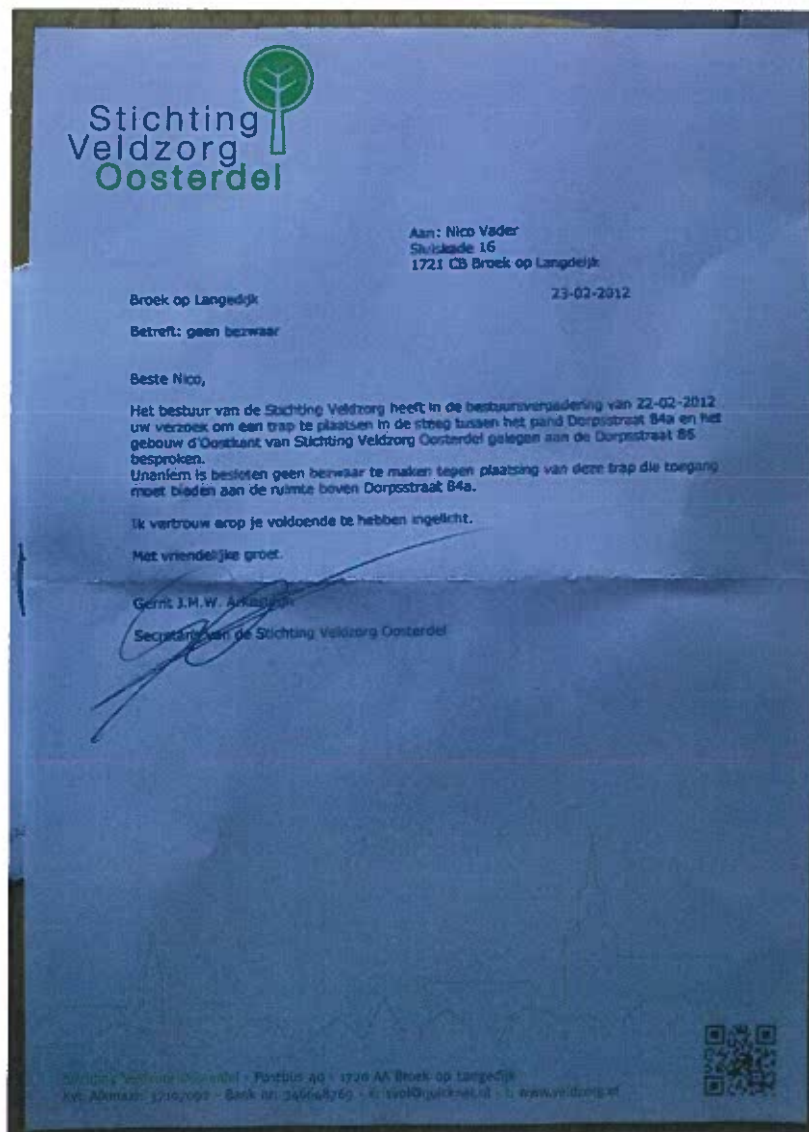
Leidingen boven en ondergronds

Leidingen zijn bestaand en lopen onder toegangsweg/plein.

Distributie planologie = NVT

Maatschappelijk (burenrecht, eigendomsverhoudingen)

Het pand heeft een eigenaar en op het perceel rusten geen erfdienstbaarheden. Voor de trap grenzend aan het gebouw van Stichting Veldzorg Oosterdel is door de stichting toestemming verleend.



Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is maatschappelijk uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid, (planschaderisico, exploitatie)

Het project heeft uitsluitend positieve effecten op de omgeving, planschaderisico is niet aanwezig.

Exploitatie is niet van toepassing. Door de meerwaarde voor de omgeving zal het de inspanning en investeringen waard zijn.

