

7 Concept aanvraag voor het wijzigen gebruik van dienstverlening naar 6 startersappartementen Nieuwstraat 14-16 te Schagen

Besluit

Bijlagen 4

Advies & goedkeuringen 1

Financieel

Info

Commentaar 0

Notulen 1

Goedgekeurd

🗨️ Orgaan: College van burgemeester en wethouders - Vergadering op 16/03/2021 09:00

Publieke referentie: 21.0310.7706.2712

Samenstelling

Mevrouw Marjan van Kampen; de heer Jelle Beemsterboer; de heer Sigge van der Veek; mevrouw Joke Kruit; de heer Hans Heddes
De heer Nico Swellengrebel

Iedereen aanwezig

Informatie bij dit besluit

Publiekssamenvatting

Voor het pand gelegen aan de Nieuwstraat 14-16 te Schagen is een verzoek ingediend voor de verbouw tot 6 startersappartementen

Het college staat in principe positief tegenover deze ontwikkeling en zal in overleg met de aanvrager komen tot een oplossing voor het parkeren.

Behandelende afdeling en team

Gemeente Schagen - Bouwzaken en procedures

Besluit

Beslispunt 1

In principe medewerking verlenen aan de functiewijziging (met bijbehorende verbouwactiviteiten) van dienstverlening naar 6 startersappartementen voor de bovenverdieping van het pand Nieuwstraat 14-16 te Schagen. Alvorens een definitieve beslissing te nemen zal de gemeente in overleg met de aanvrager komen tot afspraken / oplossingen over het parkeren.

Motivatie

Inleiding

Aanleiding

Op 28 januari 2021 is een concept aanvraag ingediend voor het wijzigen van het gebruik (met bijbehorende bouwactiviteiten) van de bovenverdieping van het pand Nieuwstraat 14-16 te Schagen naar 6 kleine startersappartementen.

Bestuurlijk belang

Medewerking verlenen aan de aanvraag zorgt voor het realiseren van (kleine) startersappartementen verhoogd het woningaanbod in het centrum van Schagen.

Centrale vraag;

Bent u bereid medewerking te verlenen aan de wijziging van het gebruik (inclusief verbouw) van de bovenverdieping van het pand Nieuwstraat 14-16 te Schagen voor 6 kleine startersappartementen ?

Beoogd effect

De behoefte aan startersappartementen is groot. Door het verlenen van medewerking worden er 6 kleine startersappartementen gerealiseerd

Kader

Het pand Nieuwstraat 14-16 is gelegen in het bestemmingsplan Schagen Centrum en heeft daar de bestemming Dienstverlening.

Op grond met deze bestemming is, naast dienstverlening en bedrijvigheid, ook wonen toegestaan waarbij in casu het maximaal aantal woningen 1 bedraagt.

Het Bouwbesluit geeft de minimale eisen die gesteld worden aan een woning. De gevraagde startersappartementen voldoen hier aan. Wel moet worden gesteld dat de afdeling Wonen liever een minimale eis van 35 m² voor woningen (zie argumenten) hanteert.

Uit de parkeernota Schagen volgt dat voor de ontwikkeling 7 parkeerplaatsen benodigd zijn. Geadviseerd wordt deze geheel op eigen terrein te realiseren en deze exclusief toe te wijzen aan de toekomstige bewoners. Alvorens een definitieve beslissing te nemen zal de gemeente in overleg treden met de aanvrager om te bezien of deze oplossing te realiseren is of dat een andere denkrichting ook tot een oplossing kan leiden.

Voor de gevraagde wijziging van het gebruik/ verbouwing kan een omgevingsvergunning met de reguliere procedure worden verleend (Bijlage III artikel 4 lid 9 van het Besluit Omgevingsrecht - kruimelregeling).

Vanzelfsprekend dient de verbouw tot appartementen te voldoen aan de op- en aanmerkingen die gemaakt zijn door de beleidstafel (zie bijlage) Deze richtlijnen worden meegegeven aan de aanvrager ten behoeve van de uitwerking.

Argumentatie

De gevraagde appartementen worden stedenbouwkundig acceptabel geacht. Het voorgestelde (duurzame) hergebruik van de bestaande bebouwing heeft een beperkte ruimtelijke impact en past binnen de beoogde ontwikkelrichting van het centrum. Het inzetten op slimme combinaties van woningen, werken en voorzieningen levert een belangrijke bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de stad.

Vanuit team ontwikkeling wordt aan de strategietafel voorgelegd dat er in het centrum de komende tijd geen ontwikkelingen plaats kunnen vinden die onomkeerbaar zijn. Dit vanwege de diverse ontwikkelingen die spelen en het participatietraject dat hiervoor wordt opgestart. Hieruit vloeit voort dat het oplossen van de parkeerbehoefte niet mogelijk is door middel van het zoeken naar een parkeerplaatsoverschot binnen een afstand van 100 meter.

Vanuit het team Wonen wordt aangegeven dat het inderdaad gewenst is om woningen toe te voegen aan de stad Schagen. De afmetingen van de betreffende startersappartementen zien zij graag verhoogd naar 35 m². Deze maatvoering is ook in het parapluplan opgenomen als algemeen uitgangspunt dat richting geeft bij splitsing van woningen en waarbij de minimale woonkwaliteit is gegarandeerd. Voorgesteld wordt echter om af te wijken van het advies van het team Wonen. De motivering hiervoor is o.a gelegen in de bouwkundige situatie van het pand. Zoals de aanvrager aangeeft. *De reden dat gekozen is voor 6 appartementen is dat het een bestaand pand betreft met bestaande draagmuren en raampartijen. De inrichting is zo gekozen dat bij een transformatie van het pand de constructie (draagmuren) niet hoeft te worden gewijzigd. Daarnaast zijn de raampartijen in de gevels ook bij de inrichting meegenomen, zodat deze mooi over de appartementen zijn verdeeld. Het aanpassen van de appartementen naar een gebruiksoppervlakte van 35 m² vergt heel veel aanpassingen aan de constructie en gevels en maakt de transformatie van het pand wel heel erg duur. Dit zorgt er voor dat de appartementen aanmerkelijk duurder worden en voor een kleinere doelgroep aantrekkelijk zullen zijn. Opgemerkt wordt dat bij appartementen normaal een hal is inbegrepen bij de gebruiksoppervlakte. Als de gezamenlijke gang qua oppervlakte wordt verdeeld over de appartementen dan krijgen de 5 appartementen een oppervlakte van 37 m². Het feit dat hier een gezamenlijke gang wordt aangelegd, betekent dat de hal officieel niet bij de gebruiksoppervlakte wordt geteld, maar in feite is de hal wel noodzakelijk om het appartement te betreden en dus ook een gebruiksruimte.*

Naast de argumentatie van de aanvrager wordt ook verwezen naar het project om te komen tot de realisatie van Tiny Houses binnen de gemeente Schagen. Ook bij deze woonvorm wordt de 35 m² niet gehaald. Een oppervlakte van 18 m² is in dit project bespreekbaar.

Benadrukt wordt dat het uitgangspunt blijft dat 35 m² de basis is voor het garanderen van voldoende woongenot, maar dat elke aanvraag op zijn eigen merites beoordeeld moet en kan worden.

Maatschappelijk draagvlak


Meer wonen in het centrum draagt bij aan toename van de sociale controle. Met het beschikbaar komen van meer zelfstandige woonruimte voor starters wordt voldaan aan de wens van de gemeenteraad.


Communicatie

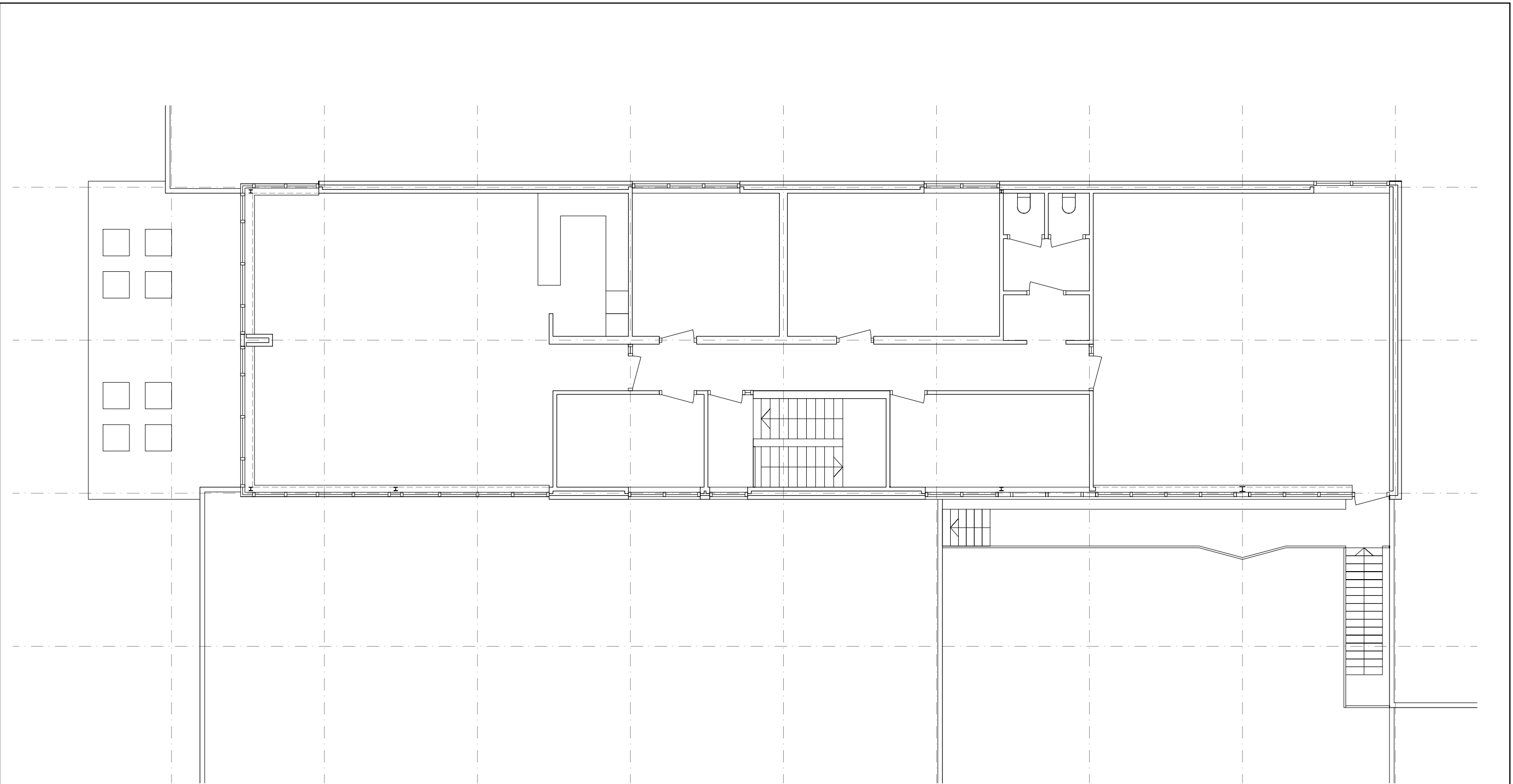
Aanvrager zal van uw besluit op de hoogte worden gebracht

De op- en aanmerkingen van de beleidstafel zullen deel uitmaken van deze beantwoording.

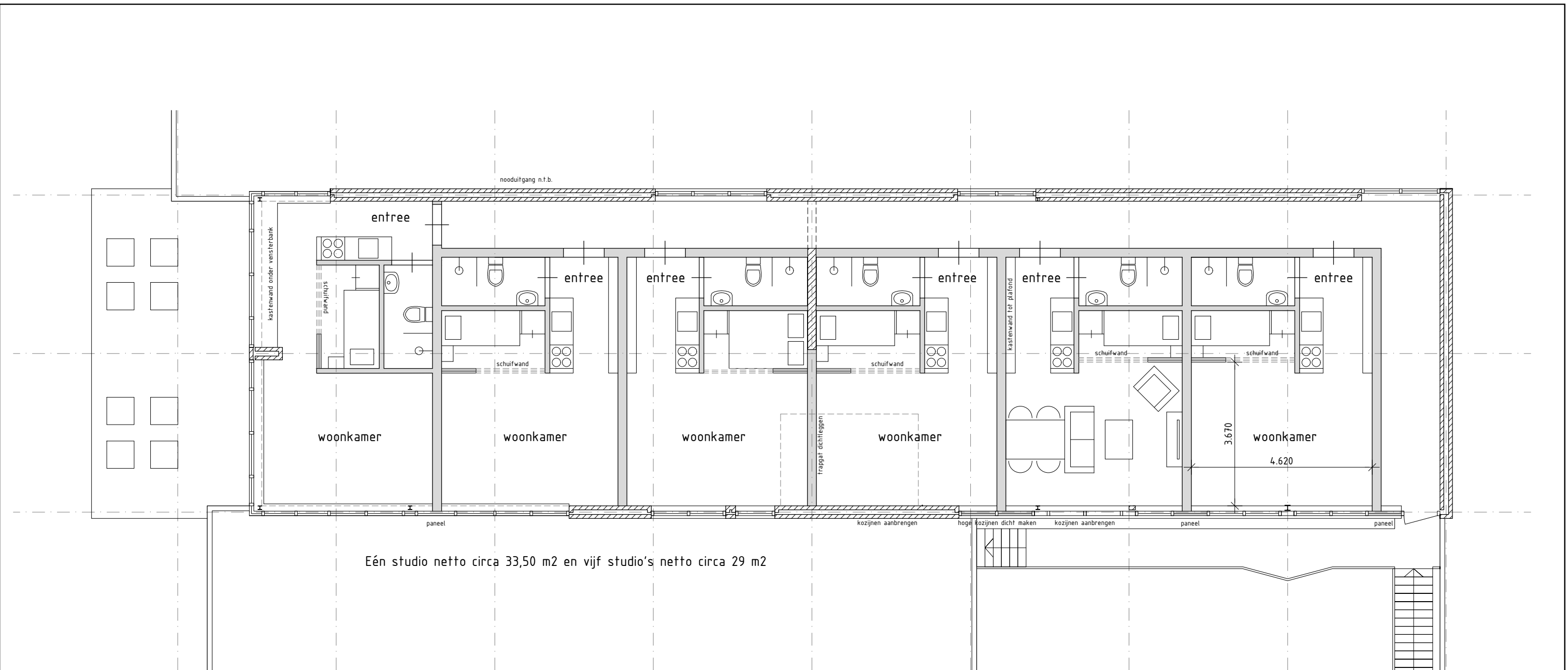
Bijlagen

bijlage bestaande situatie.pdf 

bijlage situatie nieuw.pdf 



Eerste Verdieping Bestaand



Eén studio netto circa 33,50 m2 en vijf studio's netto circa 29 m2

Slaap gedeelte is op diverse manieren in te delen:

Overdag schuifdeuren dicht / tijdens slapen schuifdeuren open:
 Eén persoonsbed met onderladen / "kamer" breed 1400 mm;
 Half hoog één persoonsbed met onderladen / kamer breed 1400 mm;
 Eén persoonsbed zonder onderladen als bedstede in smalle kamer;
 Twijfelaar - twee persoonsbed in kamer breed 1400 mm.

Zonder schuifdeuren:

Eén of twee persoonsbed als hoogslaper met bureau onder bed of
 Bed als kraaienest met onder het bed een stube als eet en lees"kamer".

Zes studio's voor starters en één persoons huishouden

Gasloze studio's met water en elektra vanaf hoofdmeter;
 Elektrische CV ketel met tapwater boven toilet in badkamer;
 Elektrische heat convectoren als verwarming;
 PV panelen op het platte dak;
 Mechanische ventilatie unit boven verlaagd plafond entree;

Kastenvand in de entree netto diep 200 mm tot plafond:
 Tussenmeter elektra en water, jassen, schoenen en huisraad;
 Mini wasmachine - 4,5 kg - onder wastafel.

Trap vervangen door bordestrap met maximaal
 hoogteverschil van 1500 mm

Eerste Verdieping Gewijzigd