

Notitie aangaande het Kwalitatief afwegingskader woningbouw gemeente Elburg

Project: Interne verbouwing Jufferenstraat 9-11 te Elburg

Behorend bij de conceptaanvraag omgevingsvergunning / bestemmingsplanwijziging

Datum: 12-09-2017

Opmaak: M. Achter de Molen

Algemeen:

Bij de ingediende aanvraag is het de bedoeling dat de historische situatie van het pand Jufferenstraat 9-11 weer wordt terug gebracht. Dit wordt gedaan door het huidige pand weer te splitsen in een woning links (Jufferenstraat 11) en een woning met winkel/kantoor rechts (Jufferenstraat 9).

Na de verbouwingswerkzaamheden ontstaat er 1 grondgebonden woning (Jufferenstraat 11) en 3 appartementen (bovenliggende lagen Jufferenstraat 9).

De diversiteit in functies op de begane grond van Jufferenstraat 9 blijft behouden (niet wonen maar kantoor/winkel).

Afwegingspunt: Ze spelen in op de vraag (de marktvraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.

De grondgebonden woning (Jufferenstraat 11) wordt kadastraal gesplitst van Jufferenstraat 9 en aangekocht door CPO partner fam. Pelleboer. Fam. Pelleboer gaat zelf in deze woning wonen, waarmee de marktvraag voor deze woning ingevuld is.

CPO partner fam. Achter de Molen koopt Jufferenstraat 9 aan met de intentie de appartementen te gaan verhuren in de vrijesector tegen een huurtarief van gemiddeld ca. € 800,-- per maand.

Rekening houdend met de grote marktvraag naar woningen in het middel dure huursegment en naar historische monumenten die duurzaam zijn met een hedendaags kwaliteitsniveau en wooncomfort wordt de marktvraag voor de appartementen ingevuld.

Afwegingspunt: De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Het betreft inderdaad een CPO (fam. Achter de Molen en fam. Pelleboer). Gezamenlijk hebben zij het pand aangekocht en geven zij opdracht voor de verbouwingswerkzaamheden.

De keuzemogelijkheid voor de eindconsument kenmerkt zich door 1 grondgebonden woning en 3 verschillend ingerichte appartementen. Hiermee wordt dit afwegingspunt ingevuld.

Afwegingspunt: De woningen moeten flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, mits ze betaalbaar blijven.

De appartementen zijn geschikt voor een meerdere doelgroepen:

Hierbij te denken aan starters, kleine gezinnen, mobiele ouderen. Maar ook aan de probleemdoelgroep met een inkomen van 34.000,-- tot 45.000,--. Voor hun is de middeldure huurprijs van € 800,-- per maand die in de buurt komt van de sociale huurgrens betaalbaar.

Afwegingspunt: Ze spelen voldoende in op ruimte en kwaliteit: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.

De grondgebonden woning betreft een kwalitatief hoogwaardige ruime woning v.v. meerdere slaapkamer met een diepe achtertuin wat uitzonderlijk is voor woningen binnen de vesting.

De appartementen worden ca 90m² (1st.) en 100m² (2st), waarmee deze te kwalificeren zijn als “ruime appartementen”. De appartementen worden luxe afgewerkt. Hierbij te denken aan een uitgebreide keuken met vaatwasser, paneeldeuren, luxe betimmeringen en afgewerkte wanden. Afgespiegeld tegen de eerder genoemde huurprijs, maakt dat deze appartementen een goede prijs-kwaliteitsverhouding hebben.

*Afwegingspunt: Ze versterken de ruimtelijke kwaliteit:
o inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit boven uitbreiding;
o vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
o bijzondere aandacht voor vrijkomend agrarische bebouwing en ‘grondruil’ die de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente ten goede komt;
o grootschalige uitbreiding is in de toekomst niet meer aan de orde, lopende projecten worden nog wel uitgevoerd.*

Het project voldoet uiteraard volledig aan het eerste accentpunt (binnenstedelijke inbreiding).

Met dit plan wordt tevens de verdeling van functies weer voor lange tijd gewaarborgd. Dit als alternatief op de huidige situatie, waarbij het pand reeds meerdere jaren leeg staat.

Afwegingspunt: Projecten houden rekening met de concurrentie ten aanzien van bestaande voorraad (gaat toevoeging ten koste van afzetbaarheid bestaande voorraad?). Elburg kent een relatief ruime voorraad eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen), met name in de koopsector.

Het project betreft het realiseren van extra huurappartementen waarbij er dus geen concurrentie bestaat met de bestaande voorraad, aangezien deze bestaat uit eengezinswoningen (tussen- en hoekwoningen) met name in de koopsector.

Afwegingspunt: Ze spelen in op gewenste nieuwe vormen van wonen met zorg

De appartementen zijn zowel geschikt voor mensen met een cognitieve zorgvraag als mensen met een lichte lichamelijke zorgvraag (het pand faciliteert niet in een liftinstallatie). Met name het binnenstedelijke karakter waarbij een breed scala aan faciliteiten binnen loopafstand voor handen is, speelt in op deze doelgroep.

Afwegingspunt: Ze houden rekening met duurzaamheid en energieneutraliteit, denk ook aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving.

Binnen het project zullen veel energiebesparende maatregelen genomen voor zowel de grondgebonden woning als de appartementen. In grote lijnen bestaan de maatregelen uit:

- Toevoegen van dakisolatie (op dit moment ongeïsoleerd);
- Toevoegeden van geïsoleerde voorzetwanden (op dit moment ongeïsoleerd);
- Isoleren van alle vloeren (op dit moment ongeïsoleerd);
- Toepassen van voorzetramen (op dit moment enkel glas);
- Vervangen van de sterk verouderde technische installatie voor een moderne installatie;

Afwegingspunt: Niches die we willen faciliteren in kleine aantallen: goedkope woningen die voorzien in een tijdelijke vraag (kortere levensduur dan gebruikelijk), cpo en kavels voor zelfbouw, woonzorgvormen, collectieve woonvormen, huurwoningen in de vrije sector.

Het project betreft een cpo en de appartementen worden aangeboden als huurwoningen in de vrije sector, waarmee deze dus ook binnen de gestelde te faciliteren “niches” valt.

Het betreft een maatwerk-project, waarbij het is gelukt om een onverkoopbaar pand zodanig te splitsen dat het duurzaam wordt gerestaureerd en invulling biedt aan de functies waar vraag naar is.

Afwegingspunt: Projecten zijn financieel haalbaar en qua juridische planstatus in een vergevorderd stadium.

Het project voldoet aan beide criteria.

Beide CPO-partners hebben de voorgenomen verbouwing laten uitwerken in een offerte en gezamenlijk met de aankoopkosten en de bijkomende kosten zijn deze voor beide partijen te financieren.

Vanuit Juridische planstatus is de bestemmingsplan-wijziging nu onderwerp van gesprek. Dit betreft een binnenplanse afwijking. De eerste verkennende gesprekken hierover zijn positief. Verder zijn er vanuit juridisch oogpunt geen bijzondere stappen te nemen anders dan de gebruikelijke stappen, zoals een omgevingsvergunning voor de bouwingswerkzaamheden
Vooralsnog verwachten we hier geen bijzonderheden.