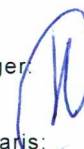


Adviesformulier

010094 

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

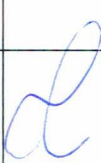
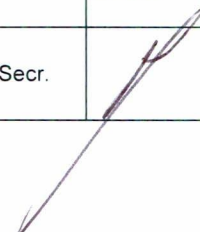
Agendanummer: 5
 Datum: 3 november 2014
 Afdeling/team: VVH/JZ
 Adviseur: W.J. Oude Lohuis

Reg.nr.
 Par. manager: 
 Par. secretaris:

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning voor extra appartement aan de Dorpsstraat 113-115 in Broek op Langedijk	Mede-advies afdeling: ☐ BMO ☒ Beleid en Projecten  ☐ Openbare Werken ☐ VVH ☐ Publiekszaken ☐ Financiën
---	---

- Gevraagde beslissing(en):**
- Het collegebesluit van 23 september 2014 te herroepen en in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing (GRO) voor één extra appartement aan de Dorpsstraat 113-115 in Broek op Langedijk;
 - Na instemming de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te voeren;
 - In te stemmen om op grond van artikel 6.12 Wro 2^e lid, juncto artikel 3.10 Wro geen exploitatieplan vast te stellen voor genoemd project;
 - In te stemmen met aanvrager een planschade overeenkomst te sluiten;
 - De gemeenteraad te informeren over bovenstaande.

Korte samenvatting:
 Zie volgende pagina.

Relevante stukken:	Aanklikken wat van toepassing is		Conf.adv.	Conf. aantek. secr.	Bespr.	Route ter afdoening
- Aanvraag omgevingsvergunning	Ja / nee					Forum
- Advies BP-Vrom						
- stukken schetsplan 2009-274						
Is er met de financiële consequenties in de begroting rekening gehouden?	Nee	Burg.				
Is het onderwerp vertrouwelijk?	Nee	Weth.				Datum
Voorlichting (actieve openbaarheid)?	Nee					
Openbare bekendmaking (gemeentebld)?	Ja	Weth.				Raad
Inspraak?	Ja					
Advies Ondernemingsraad?	Nee	Weth.				Datum
Geraamde behandeltijd (in minuten) van onderwerp in de fora	: min.					
Moet er rekening worden gehouden met fatale termijn, zo ja welke?	Nee	Secr.				

Aantekening secretaris:

B. en W. besluit: **18 NOV. 2014**

Conform

De secretaris,

De burgemeester,

OPSLAAN:
 Dorpsstraat 113-115, OMG-13-202

Inleiding

Op 23 september 2014 heeft uw college besloten niet in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing voor één extra appartement aan de Dorpsstraat 113-115. Reden hiervoor was dat de voorgestelde parkeersituatie niet voldoet aan de parkeernormen en het niet aannemelijk is de parkeersituatie zoals voorgesteld op de tekening ook zodanig gebruikt kan worden. Dit besluit is als voornemen aan de aanvrager van de omgevingsvergunning kenbaar gemaakt. Hierop heeft de aanvrager een aanvulling op de aanvraag ingediend waarin wordt ingegaan op de door de gemeente gestelde gebreken en waarin aanvullende maatregelen worden voorgesteld om de parkeersituatie te verbeteren. Deze aanvulling wordt met dit voorstel aan uw college voorgelegd, met het voorstel het eerdere besluit te herroepen en alsnog medewerking aan deze aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

Nieuwe omstandigheden

In een aanvulling op de aanvraag heeft de aanvrager inzichtelijk gemaakt dat de parkeersituatie zoals in de aanvraag was opgenomen wel reëel is. Met ruime auto's (Volvo V60 en Mitsubishi Outlander) zijn de afmetingen van de parkeerruimtes uitgetest en is de resterende manoeuvreerruimte getest. Hieruit is te zien dat de parkeerruimte zoals voorgesteld wel voldoende toegankelijk en bruikbaar is. In de praktijk hebben de bewoners van de appartementen zonder uitzondering kleinere auto's, waardoor de parkeerruimte ruim voldoende zal zijn.

De gehanteerde richtlijnen uit de CROW moeten ook in dit licht gehanteerd worden. Er is geen sprake van vastgestelde regels en binnen Langedijk zijn deze richtlijnen ook niet als beleid vastgesteld. In een eerder schetsplan in 2009 is met de inrichting van de parkeerplaatsen al ingestemd. Omdat de parkeerplaatsen die bij de vergunningen uit 2006 en 2008 moesten worden aangelegd, nog steeds niet zijn uitgevoerd door de aanvrager, staat wij wel kritisch tegenover de ontwikkeling van een extra appartement waardoor de parkeerdruk verder toe kan nemen. Daarom wordt kritisch gekeken naar de feitelijke parkeersituatie en de aanvullende parkeerplaatsen die voor dit extra appartement moeten worden aangelegd en wordt nauwgezet gecontroleerd op het uitvoeren van de parkeerplaatsen conform de huidige aanvraag.

De specifieke omstandigheden ter plaatse, met een hoge parkeerdruk en weinig manoeuvreerruimte aan de Dorpsstraat, maken dat kritisch naar de situatie moet worden gekeken. Gelet op het woonsegment waarop deze appartementen zich richten, is de voorgestelde inrichting van de parkeerplaatsen voldoende. Met het inrichten van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand, zal er zelfs een verbetering optreden ter plaatse, omdat er veel meer parkeerruimte aanwezig is voor de bewoners van het pand.

In de aanvulling door de aanvrager is aangegeven dat de roldeur in de schuur die behouden blijft, niet of nauwelijks gebruikt zal worden en desgewenst verwijderd kan worden. Dit zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Daarmee wordt verzekerd dat de vier parkeerplaatsen voor deze schuur, ook daadwerkelijk zo gebruikt kunnen worden.

Tot slot wordt nog één extra parkeerplaats gerealiseerd, ofwel door een parkeerlift, ofwel door naastgelegen grond te huren. Dit zal eveneens als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Nieuwe afweging

Met de nieuwe informatie komt ook een andere afweging tot stand. Nu aan de gestelde tekortkomingen op het gebied van de parkeerruimte tegemoet wordt gekomen en het inrichten van een nieuw parkeerterrein aan de achterzijde ook de huidige verkeerssituatie zal verbeteren, zijn er geen redenen meer om de aanvraag te weigeren. Zeker niet aangezien het initiatief in de basis uitstekend past binnen de richting van de Structuurvisie om binnen het dorpslint meer kleinschalige woonruimte te creëren voor verschillende doelgroepen.

Mocht de verkeerssituatie aan de voorzijde niet verbeteren door de parkeerruimte aan de achterzijde, dan is het voor de gemeente nog mogelijk om aan de voorkant het parkeren onmogelijk te maken door voorzieningen te treffen in de openbare ruimte. Dit kan op dit moment echter niet van de aanvrager worden gevraagd, omdat deze in zijn aanvraag voorziet in voldoende opvang voor parkeren en verkeer en dit bovendien een bestaande situatie is waarvan de oorzaak niet alleen bij dit pand kan worden gelegd.

GRO

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de betreffende locatie een Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) opgesteld. De grondslag van deze GRO zijn een aantal uitgevoerde onderzoeken. De conclusies zijn in de GRO beschreven. Ambtelijk is deze GRO akkoord bevonden. Ten aanzien van de parkeersituatie is wel een aanvullende afweging gemaakt.

Archeologie

Het projectgebied valt binnen een gebied waarvoor de beleidsnota cultuurhistorie van de gemeente Langedijk voorschrijft dat archeologisch onderzoek moet worden gedaan bij een planomvang groter dan 50m² en dieper dan 40 cm. Nu dit project ziet op de verbouw van een bestaand gebouw, hoeft geen afzonderlijk archeologisch onderzoek te worden gedaan.

Planschade

Om eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening af te wentelen op de initiatiefnemer is het nodig een planschade overeenkomst te sluiten.

Kostenverhaal

In principe moet er bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit gebeurt via een planschadeovereenkomst met de aanvrager.

Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad besloten "dat de bevoegdheid tot het nemen van besluiten op grond van artikel 6.12, 1e en 2e lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie), voor zover deze betrekking hebben op een omgevingsvergunning, overeenkomstig 6.12, 3e lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt gedelegeerd aan burgemeester en wethouders".

VVGB

Onderdeel van deze procedure is dat, op basis van artikel 2.27 Wabo, juncto artikel 3.11 Wabo, juncto artikel 6.5 Bor, door de gemeenteraad een "Verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) af gegeven dient te worden. Op 22 november 2011 heeft de gemeenteraad echter besloten dat het college dergelijke zaken kunnen voorbereiden. Dit geval past namelijk binnen de lijst van categorieën waar geen vvgb van de raad is vereist. Onderhavig plan past binnen: 4. Woningbouw in bestaand stedelijk gebied.

Ad 3. Indien sprake is van realisering van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, is geen vvgb vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan twee bedraagt.

Het gaat hier om de realisatie van één nieuwe woning.

Planologisch en beleidsmatig zijn er geen belemmeringen om met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb de omgevingsvergunning te verlenen.

Advies

Gelet op het voorgaande adviseer ik uw college akkoord te gaan met de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van het extra (6e) appartement in het pand aan de Dorpsstraat 113-115 en daarmee het besluit van 23 september 2014 te herroepen.

Dit omdat hier al sinds 2009 door de gemeente positief op is besloten waarbij ook de parkeersituatie is beoordeeld. Gelet op de doelgroep voor huurders van dit pand, vormt het geen probleem als de parkeerplaatsen iets minder ruim bemeten zijn dan volgens de CROW wordt geadviseerd. In de praktijk staan er veelal wat kleinere auto's. Bovendien neemt de aanvrager extra maatregelen om de parkeerruimte goed toegankelijk te maken door de roldeur van een bestaande schuur dicht te zetten en een extra parkeerplaats te realiseren.

Deze laatste maatregelen worden ook als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Aan de (ontwerp)vergunning wordt verder de uitdrukkelijke voorwaarde verbonden dat binnen 3 maanden na realisatie van het appartement, het terrein achter het gebouw moet worden ingericht volgens de parkeertekening, waarbij met duidelijke markering de parkeerplaatsen moeten worden aangegeven. Hierop wordt gecontroleerd, waarbij tevens wordt gecontroleerd of de parkeerplaatsen in de toekomst aanwezig blijven en beschikbaar zijn voor de bewoners van dit pand.

Ook wordt er bij de aanvrager op aangedrongen zijn huurders er op te wijzen hun auto's hier te parkeren.

aan: Gemeente Langedijk
t.a.v. mr. W.J. Oude Lohuis
afd. Veiligheid, Vergunningen en Handhaving
Vroedschap 1
1722 GX Zuid-Scharwoude

datum
10-10-2014

project
Dorpsstraat 113

referentie
355-not-01

onderwerp: Notitie tbv vergunning Dorpsstraat 113-115

Geachte heer Oude Lohuis,

Naar aanleiding van ons gesprek op 1 oktober 2014 stuur ik u bij deze aanvullende gegevens betreffende de vergunningsaanvraag voor Dorpsstraat 113-115 te Broek op Langedijk.

Herindeling buitenterrein Na het afgeven van een vergunning door de gemeente zal het complete buitenterrein door onze opdrachtgever vernieuwd en heringedeeld worden. Hierbij zal er een duidelijke parkeervak aanduiding gerealiseerd worden in het straatwerk geheel conform de aanvraagtekening 355-DOL-01 van d.d. 10-02-2014 wijziging B.

Toegang schuur De op het terrein aanwezige schuur wordt door onze opdrachtgever gebruikt om 2x per jaar een voertuig te stallen in de winterperiode. In goed overleg met de bewoners zorgt onze opdrachtgever ervoor dat dit mogelijk is. Indien de gemeente hiervan onvoldoende overtuigd is geeft onze opdrachtgever aan bereid te zijn een toegang aan de steegzijde te maken om meer aannemelijk te maken dat de roldeur verder niet gebruikt word.

Wijziging richtlijnen De normering van parkeervakken conform NEN 2443 zijn recentelijk (sinds 2013) verruimt van een parkeervak breedte van 2,3 meter naar een parkeervak breedte van 2,5 meter. Nogmaals zou ik willen benadrukken dat de NEN norm geen wettelijke eis is maar een richtlijn. De door ons voorgestelde parkeervak breedte van 2,3 meter is in de praktijksituatie van éénpersoonshuishoudens in het lagere huursegment nog ruim voldoende. Tevens is de breedte nagenoeg gelijk aan de parkeervak breedte zoals op het parkeerterrein van het gemeentehuis Langedijk. Zie ook foto 7.

Fotobijlagen Aanvullend hebben wij een fotobijlage gemaakt om in de praktijk aan te geven wat de beschikbare ruimte is. We zouden willen benadrukken dat de op de foto's gebruikte voertuigen in het grote segment vallen, namelijk een Mitsubishi Outlander en een Volvo V60. Zo is te zien dat zelfs met deze afmeting voertuigen voldoende ruimte aanwezig is om te manoeuvreren op locatie. Redelijkerwijs mag aangenomen worden dat bij éénpersoonshuishoudens in het lagere huursegment met kleinere voertuigen gereden wordt.

Wij hopen u bij deze overtuigd te hebben van voldoende parkeergelegenheid bij het realiseren van één extra appartement. In afwachting van een positieve reactie op de aanvraag omgevingsvergunning verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Ir. W. Kuiper

Koelmalaan 350
unit 1.19
1812 PS Alkmaar

06 28 991 378
post@dabt.nl
www.dabt.nl



Foto 1:



2/4

datum
10-10-2014

project
Dorpsstraat 113

referentie
355-not-01

Op eigen grond is er ruim voldoende gelegenheid om twee auto's te parkeren. Op de verharde strook aansluitend aan het kavel kan met gemak een extra auto geparkeerd worden. Bij herinrichting van het achterterrein wordt door middel van parkeervak aanduiding de juiste parkeerwijze duidelijk gemaakt.

Foto 2:



De geparkeerde voertuigen steken beperkt uit ten opzichte van de bebouwing bij het inparkeren onder een hoek. Het kleinste middelste voertuig (Ford Ka) steekt helemaal niet voorbij de bebouwing en kan als meer representatief worden beschouwd voor de éénpersoonshuishoudens.

Duidelijk mag zijn dat de andere twee (langere) voertuigen niet representatief zijn voor een éénpersoons huishouden in het lagere huursegment.

Koelmalaan 350
unit 1.19
1812 PS Alkmaar

06 28 991 378
post@dabt.nl
www.dabt.nl

Foto 3:



3/4

datum
10-10-2014

project
Dorpsstraat 113

referentie
355-not-01

Na het inparkeren van een grote SUV (Mitsubishi Outlander) is er nog ruim voldoende ruimte aanwezig om hier langs te rijden.

Verwacht mag worden dat in het lagere huursegment met kleinere voertuigen gereden wordt waardoor de doorgang alleen maar ruimer wordt.

Foto 4:



Bij twee geparkeerde voertuigen blijft er ruim voldoende doorrij breedte over.

Ook op deze foto is van grote voertuigen uitgegaan, namelijk een Mitsubishi Outlander en een Volvo V60. Verwacht mag worden dat in het lagere huursegment met kleinere voertuigen gereden wordt waardoor de doorgang alleen maar ruimer wordt.

Koelmalaan 350
unit 1.19
1812 PS Alkmaar

06 28 991 378
post@dabt.nl
www.dabt.nl

Foto 5:



4/4

datum
10-10-2014

project
Dorpsstraat 113

referentie
355-not-01

Twee relatief grote voertuigen van het type Mitsubishi Outlander en een Volvo V60 hebben ruim voldoende mogelijkheid om het achterterrein te bereiken.

Verwacht mag worden dat in het lagere huursegment met kleinere voertuigen gereden wordt waardoor de doorgang alleen maar ruimer wordt.

Foto 6:



Een beperkte aanpassing in het openbaar groen zou in overleg met de gemeente eventueel een mogelijkheid kunnen bieden voor het realiseren van nog een extra parkeerplaats.

Foto 7:



Koelmalaan 350
unit 1.19
1812 PS Alkmaar

De parkeervakken op het terrein van de gemeente zijn nagenoeg gelijk aan de door ons voorgestelde parkeervak breedte.

06 28 991 378
post@dabt.nl
www.dabt.nl