

Mijn naam is Sebastiaan Vriend en ik ben sinds 2011 eigenaar van Piet Swart Vastgoed. Momenteel zijn wij gevestigd in het voormalige postkantoor van Medemblik. Ik wil graag inspreken over deze nieuwe plannen voor woningbouw in kleine kernen.

Allereerst ben ik blij dat de gemeente initiatieven neemt om de enorme vraag aan woningen in te vullen. Super... Ik wil deze 5 minuten even pakken omdat mij een aantal zaken opvallen.

Positieve punten in het afwegingskader zijn natuurlijk met name dat er snellere manieren komen om de enorme behoefte sneller in te vullen.

In de stukken valt het mij op dat men zich met name richt op initiatieven die zich richten op 10 of 15 woningen en niet op de kleinere initiatieven. Juist in de kleinere kernen van de gemeente heb je typische inbreilocaties, en soms gaat dan maar om 1 tot 10 woningen.

Er zijn genoeg partijen, waaronder wij zelf, die ook kleinschalige ontwikkelingen initiëren, dit lijkt me het moment om dit ook mee te pakken.

Wij merken dat er een enorme behoefte is ook aan kleinschalige initiatieven. Maar helaas ervaren wij barrières bij het realiseren van één van deze mooie initiatieven die wij recentelijk hebben ingediend. Het gaat om een plan voor de kern Benningbroek, Ooststraat 82 B.

Dit appartement Oosterstraat 82 B als een prachtig voorbeeld staat al meer dan 12 jaar leeg en beschikt over 426 m² verspreid over 3 lagen. Het betreft momenteel 1 groot gebouw met in totaal 3 zeer grote appartementen. 1 van de 3 appartementen staat al ruim 12 jaar leeg.

(verkoopmogelijkheden zijn al 12 jaar lang getoetst en zelfs in deze tijd lukt dat niet), verkoopprijs is al snel 450.000 á 550.000,- euro, dat is voor starters onbetaalbaar. Dit appartement kan perfect omgetoverd worden tot 4 of 5 appartementen van ongeveer 75m² per stuk..

Door een ondersplitsing is dit mogelijk vanaf € 150.000,- per stuk.

We kunnen dus perfect de starters bedienen. Geen zwaar verkeer, geen grote ingrepen, geen gronden die omgetoverd moeten worden maar een in pandige aanpassing met parkeergelegenheid op eigen grond. Dus ook qua stikstof is dit perfect om supersnel in deze behoefte te voldoen.

In pandig kan dit appartement van 1 naar 4 of 5 appartementjes aangepakt worden en zo weer 4 of 5 starters geholpen in Benningbroek. Dus daardoor ben ik van mening dat we dit soort initiatieven niet moeten overslaan.

Echter, wij lopen nu tegen onwelwilligheid aan.

1. Het pand is gelegen achter een virtuele lijn van het lint
2. Parkeernorm van 1,6 is erg hoog voor starters
3. Er wordt een mening gevraagd van omwonende terwijl dit helemaal geen ruimtelijk argument mag zijn.
4. Er wordt door de gemeente niet aangegeven hoe we het wel zouden kunnen realiseren maar we worden weggestuurd met "Past niet binnen het beleid". Ik snap best dat je niet zomaar alles mag doen, maar geef ons dan handvatten want nu komen we geen stap verder.
5. Wij zijn bereid hier tijd en geld in te investeren, maar dan willen we wel een perspectief.

Nadelen als zo'n plan niet kan doorgaan:

1. Wij zullen het dan zelf weer van de hand doen en kunnen dan de toekomst van het appartement niet meer garanderen.
2. Het pand leent zich perfect voor huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten en dat laat het beleid momenteel wel toe.
3. Het zou natuurlijk krom zijn als wij onze eigen starters niet faciliteren en buitenlandse huisvesting in de hand gaan werken.

Externe invloed:

1. De markt droogt op en droogt op iedereen blijft maar zitten waar hij zit.
2. Ouders blijven zitten omdat kinderen niks kunnen vinden.
3. Daardoor ontstaat er een enorme krapte, dus de woningen die aangeboden worden, worden alleen maar duurder en duurder.

Wij hadden gehoopt dat met dit nieuwe beleid juist meer mogelijkheden zouden ontstaan. Het lijkt ons juist goed om mogelijkheden te creëren voor kleinere locaties met minder dan 10 woningen.

Want een drietal kleine initiatieven maakt ook in totaal 10 woningen. Doorgaans zijn de kleinere initiatieven sneller en makkelijker te realiseren als men ook nog eens goed kijkt naar de stikstofregels. Want anders zou daar een volgend probleem kunnen ontstaan die behoorlijke vertraging met zich meebrengt.

Wij zijn van mening dat dit meegenomen moet worden. Hier wilde ik het bij laten. Ik wil u bedanken voor de aandacht.

Zie Pagina 3.

Reactie op één vraag over de beleidsregels tussendoor:

1. Ja ik heb de beleidsregels “Tussendoor” gelezen en zouden wij daar prima aan kunnen voldoen door er 5 appartementen van te maken. We missen dan ook het meedenken om daadwerkelijk ergens te komen.

Aanvulling op het geheel:

Wethouder Mevr. A. Van Langen gaf een reactie met een paar punten:

“oud pand”

Het pand komt uit 1952 en is super solide gebouwd. Compleet met betonnen verdiepingvloeren en wanden wat uitstekend is voor de brandwerendheid.

“gehorig pand”

Als er 426 m² vloeroppervlakte leeg staat boven 2 appartementen. De afwerking is momenteel alleen maar 1 grote huls van beton. Dan is het logisch dat het een klankkast is. Wij willen simpelweg aan de geluidsvoorwaarden voldoen die vereist zijn.

“parkeren”

De parkeernorm van 1,6 vinden wij behoorlijk stevig. Er kan op eigen terrein geparkeerd worden wat rechtmatig is toebedeeld aan dat specifieke appartementsrecht. Hier zouden krap 8 auto's kunnen staan. $4 \text{ appartementen} \times 1,6 = 6,4$

“Tussendoor beleidsregels”

Het zou dus krom zijn als wij 4 appartementen aanvragen om het leefbaar te houden. Dat wij onze plannen moeten gaan aanpassen naar het beleid “tussendoor” om er 5 appartementen van te maken zodat wij binnen de kaders vallen. Leefbaarheid en parkeren zal dan maximaal worden ingevuld.