

Beantwoording technische vragen raadsleden

Nummer DOC-20-272180
Zaaknummer Z-19-083017
Naam raadslid P. Ligthart en E. v.d. Bosch
Fractie CDA
Onderwerp Vragen CDA Woningbouw Benningbroek
Datum waarop de vraag is gesteld 18 juni 2020
Termijn beantwoording is 1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
Portefeuillehouder Andrea van Langen
Afdeling Omgevingszaken

Inleiding:

In het coalitieakkoord staat onder meer als speerpunt: Er komt actief beleid voor nieuwbouw (in- of uitbreiding) van koop- en huurwoningen in alle kernen van de gemeente, daarnaast ook voor transformatie (ombouwen bestaande panden). In het bijzonder voor de doelgroep starters/jongeren. De gemeente maakt kortom werk van de ambities van de regionale woonvisie en kijkt naar de toekomst. Dit is een taak van alle wethouders: het college trekt ook hier gezamenlijk op met de regio, omdat we op basis van de huidige voorspellingen van de provincie onvoldoende ruimte krijgen om meer te bouwen. We vragen ook de leden van de gemeenteraad hun contacten aan te boren en zich hiervoor hard te maken.

Aanleiding:

Er is een initiatief (kleinschalige ontwikkeling) om de voormalige fabriek (bouwjaar 1952) aan de Oosterstraat 82B in Benningbroek gedeeltelijk te transformeren in 5 appartementen voor starters op de woningmarkt. Het pand heeft reeds een woonfunctie en wordt reeds deels bewoond - inderdaad, er wordt al gewoond achter de virtuele lijn van het lint. Er is eerder ingesproken bij de raadscommissie over dit initiatief en de portefeuillehouder gaf een aantal bedenking aan m.b.t. de gehorigheid van het pand, het parkeren en de smalle toegangsweg. Aan de parkeernorm van 1,6 kan worden voldaan. De toegangsweg is 3 meter breed en voldoet daarmee aan de norm van de brandweer-eisen van 2,5 m. en het continue moeten vrijhouden van deze weg is reeds vastgelegd in de erfdienstbaarheidsakte. Gehorigheid van het pand kan bij de transformatie kunnen worden opgelost want het moet voldoen aan het bouwbesluit. De wens om betaalbaar te bouwen voor kleine huishoudens leeft raadsbreed en dit initiatief past hier uitstekend bij.

1.	Is het college het met ons eens dat dit initiatief een mooi voorbeeld is van het speerpunt uit het coalitieakkoord “ombouwen bestaande panden”?
antwoord	Nee. Conform de bouwvergunning mogen er in het pand 3 woningen gerealiseerd worden. Op de begane grond zijn nu 2 woningen legaal gerealiseerd. Gelet op de bouwkundige en inrichting van het pand heeft de wethouder de eigenaar de suggestie gegeven de 3e woning te realiseren op de 1e en 2e verdieping. De overige eigenaren van hebben

	hiertegen geen bezwaar mits de uitvoering conform wet en regelgeving plaatsvindt. De bestaande erfdienstbaarheden hoeven in dat geval niet gewijzigd te worden.
2.	Welke knelpunten ziet het college nu nog met betrekking tot specifiek dit initiatief voor transformatie Oosterstraat 82B in Benningbroek c.q. wat is er nog voor nodig om een dergelijk initiatief van de grond te krijgen?
Antwoord	- Bereikbaarheid blusvoertuigen is matig tot slecht. Bij escalatie van een brand is het pand niet bereikbaar voor extra opkomende voertuigen. Ook een ambulance kan het pand op dat moment niet bereiken. De toegangsweg voldoet niet aan de noodzakelijke vrije breedte van 3,5 meter. De veiligheidsregio adviseert op 19 mei 2019 geen uitbreiding van het aantal vergunde appartementen toe te staan. - Voor zowel het splitsen van het pand, als het aanleggen van extra benodigde parkeerplaatsen is toestemming nodig van de vereniging van Eigenaren. Het toevoegen van een extra appartement vraagt om extra parkeerplaatsen. De beschikbare (notarieel vastgelegd) ruimte op het perceel is hiervoor niet toereikend. Ook voor het aanpassen van de toegangsweg is toestemming nodig van de omwonenden in verband met daarop rustende erfdienstbaarheid. Betrokken partijen hebben ons laten weten geen medewerking te verlenen aan de aanpassing van de erfdienstbaarheden.