

Oplegnotitie appartementen/wooneenheden Schultestraat 5 te Vries

Deze notitie is tot stand gekomen na collegiaal overleg tussen de teams Fysiek beleid (beleidsvelden Ruimtelijke Ordening, Wonen en Stedenbouw) en Grondzaken en locatieontwikkeling.

Inleiding

Reeds eerder is geconstateerd dat transformatie van deze locatie van winkel naar wonen een ruimtelijke gewenste ontwikkeling is. Vanuit de beleidsterreinen wonen en stedenbouw worden 2 tot 3 woningen voor deze locatie in beginsel maximaal geacht. (Hierbij is uitgegaan van reguliere woningen/appartementen). Het eerder gevraagde aantal van 8 woningen stuit daarom vanuit de diverse beleidsterreinen op grote bezwaren (zie Memo: Schultestraat 5 te Vries, 16 oktober 2012).

Op de argumenten/bezwaren vanuit de beleidsterreinen Wonen en stedenbouw wordt hieronder nog eens nader ingegaan.

Ontwerpstructuurplan Wonen

Initiatiefnemer heeft in zijn toelichting aangegeven zich primair te richten op een doelgroep van jongeren/starters op de woningmarkt, specifiek in de huursector. Hierbij gaat het om het aanbieden van kleinschalige goedkopere wooneenheden/appartementen voor deze doelgroep.

In de ontwerp structuurvisie Wonen (paragraaf 5.5.3) wordt ingegaan op kamerverhuur/woningsplitsing. Hoewel hier natuurlijk geen sprake is van kamerverhuur, richt de initiatiefnemer zich wel nadrukkelijk op het ontwikkelen van goedkopere huisvesting, voor met name jongeren. Derhalve kan voor de beoordeling van de vraag/ behoefte en de wenselijkheid van het plan wel aansluiting bij deze paragraaf worden gezocht.

Het ontwerp structuurvisie Wonen stelt 'Kamerverhuur voorziet in een woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning'. En voorts 'de behoefte in de gemeente Tynaarlo naar kamerverhuur is waarschijnlijk niet groot, maar wel aanwezig is'.

Tevens wordt een toename van het aantal verzoeken hiertoe geconstateerd. Eén van de oorzaken kan gevonden worden in het feit dat enige leegstand is ontstaan in winkelpanden en grotere duurdere woningen in de huidige economische situatie lastig verkoopbaar zijn. Hierbij is dus primair geen sprake van een vraag/aanbod, maar van het zoeken naar een alternatieve en economisch rendabele functie voor bestaande (leegstaande) panden.

In de ontwerp structuurvisie is aangegeven dat de realisatie van kamerverhuur een verbreding van het bestaande aanbod kan betekenen. 'Het is in dat kader van belang ook te voorzien in woonruimte voor groepen waarvoor de reguliere woningvoorraad geen optie is of op korte termijn onvoldoende aanbod genereert. Hierbij is specifiek de doelgroep jongeren benoemd. Ook kunnen initiatieven bijdragen aan het voorkomen van verval en zodoende een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in dorpen.

De ontwerp structuurvisie geeft aan dat met het oog hierop wij kunnen instemmen met kamerverhuur, voor zover zich dat beperkt tot vier personen. Bij grotere aantallen verandert

het karakter van de woning en de uitstraling op de directe woonomgeving. In die gevallen is een bredere afweging noodzakelijk.

De conclusie kan dan ook zijn dat er ruimte is voor de realisatie van goedkopere appartementen voor jongeren/ starters, echter dit gezien de ruimtelijke impact bij voorkeur beperkt dient te blijven tot maximaal vier stuks. Wanneer bijzondere aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing kan wellicht een verruiming tot maximaal zes stuks worden overwogen.

Concreet moeten er dus extra maatregelen worden getroffen om de gewenste uitstraling op de omgeving te realiseren, zodat deze woonomgeving daadwerkelijk ruimtelijk een kwalitatieve impuls krijgt en de sociale samenhang in de buurt zoveel mogelijk wordt behouden en bevorderd.

Kanttekening woningtypologie

Qua doelgroep en woningtypologie vertoont dit concept overeenkomsten met de vroegere HAT-woning (= *Huisvesting Alleenstaanden of Tweepersoons-huishoudens*) in de periode van eind jaren '70 tot half jaren '90.

Gezien de beperkte ruimte, comfort en kwaliteit die dit type wooneenheden bieden, is veelal sprake van een grote mate van doorstroming in de bewoners ervan. Bewoners zien het betrekken van een dergelijke woning vaak als een tijdelijk iets en gaan al snel op zoek naar een volgende stap in hun wooncarrière. Omdat ze gaan samenwonen, of kinderen krijgen, of gewoon op zoek zijn naar meer luxe en comfort. Dit leidt over het algemeen tot weinig sociale binding en contacten met de omgeving/buurt.

Een toekomstige transformatie van de Schultestraat naar primair een woonfunctie is ruimtelijk gezien een gewenste ontwikkeling, die tevens een kwalitatieve impuls kan bieden aan dit deel van Vries. Een dergelijke transformatie sluit aan bij een verschuiving van de winkelfuncties richting Brinkstraat en Oude Asserstraat.

De vraag is echter gerechtvaardigd of realisatie van de door initiatiefnemer beoogde goedkopere wooneenheden de toekomstige woonfunctie in Schultestraat daadwerkelijk versterkt en het gebied de broodnodige kwalitatieve impuls – waaronder in sociale zin – zal geven. Realisatie van een “iets hoger in de markt gelegen” woningtypologie verdiend wat dit aspect betreft de voorkeur. Gezien de in Vries geprogrammeerde woningaantallen bestaat hiervoor echter nog slechts zeer beperkt ruimte.

Stedenbouwkundige invulling

Stedenbouwkundig en sociaal is het gewenst dat iedere woning een zekere mate van woonkwaliteit meekrijgt. Vanuit dit aspect wordt veel belang gehecht aan een oriëntatie op en koppeling van woningen met de openbare ruimte. Deze oriëntatie komt bij voorkeur tot stand door iedere woning/appartementen een eigen ontsluiting en voorgevel te geven op de openbare weg. Het voorkomt situaties van achteraf wonen... Tevens waarborgt het min of meer de binding en samenhang van woningen en hun omgeving. En leidt dus automatisch al tot een grotere sociale cohesie.

Conclusie:

1. Transformatie van de winkel- naar woonfunctie is vanuit de beleidsterreinen Ruimtelijke Ordening, Wonen en Stedenbouw een goede en denkbare ontwikkeling. Hierbij moet worden aangetekend dat dit vanuit het beleidsveld Wonen sterk afhankelijk is van woningtypologie en aantallen. Strikte noodzaak om aan voorliggend

plan medewerking te verlenen is er echter niet. Het is ook mogelijk om de winkelfunctie naar woonfunctie te transformeren binnen het bestaande pand.

2. Nieuwbouw en transformatie op deze plek in een boerderijachtige ontwikkeling is stedenbouwkundig op zich een positieve ontwikkeling. Tevens kan dit het gebied ruimtelijk een broodnodige kwalitatieve impuls geven.
3. Vanuit wonen zal in beginsel iedere programmatische toevoeging van woningen in Vries knellen en waarschijnlijk ten koste gaan van andere plannen en initiatieven (waaronder het centrumplan Vries). Gezien het ruimtelijke belang om dit deel van vries een kwalitatieve impuls te geven kan wellicht een beperkte toevoeging van woningen (1 à 2 stuks) worden toegestaan. NB. Een eventueel plan moet bestuurlijk worden afgestemd met provincie en in regionaal verband, aangezien deze woningproductie niet in de planningslijst van de regio is opgenomen.
4. Wel wordt overeenkomstig het ontwerp structuurvisie Wonen een beperkte ruimte verwacht voor goedkope huur woningen/wooneenheden (net boven niveau kamerverhuur). Hierbij wordt in beginsel uitgegaan van maximaal 4 stuks. Wanneer dit voor de economische haalbaarheid van het plan noodzakelijk is en er bijzondere aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing kan dit aantal worden opgerekt tot maximaal 6 stuks.

20-2-2013/FR