

Collegevoorstel

Onderwerp: vaststellen wijzigingsplan Lagersstraat



Datum collegevergadering	17 september 2019	Communicatie	Openbaar direct
Portefeuillehouder(s)	S.Y. Dinjens	Ambtenaar	D. Bethlehem
Registratienummer	B19.0319	Telefoonnr.	0255 567682
Bijlagen	2	E-mailadres	DBethlehem@Velsen.nl

Samenvatting

In onze gemeente zijn al diverse locaties voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Hier kunnen particulieren hun eigen huis bouwen. Na de locaties aan de Keetberglaan, Van den Vondellaan en Eksterlaan is nu een locatie aan Lagersstraat in IJmuiden aan de beurt. Het gaat om het gebied waar eerder een dependance van de basisschool De Vliegende Hollander heeft gestaan. We geven hier 14 kavels uit. In het vierde kwartaal van dit jaar willen we hiermee starten. Door middel van loting wordt bepaald wie een kavel krijgt toegewezen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn drie zienswijzen bij het college ingediend. De indieners van de zienswijzen maken zich in de kern zorgen om het aantal beschikbare parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te bouwen woningen. Het college vindt het samenspel met de bewoners belangrijk. Om tegemoet te komen aan de zorgen van de bewoners ziet het college de mogelijkheid om twee parkeerplaatsen aan het plan toe te voegen.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. De nota zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Lagersstraat vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan met IDN: NL.IMRO.0453.WP0707LAGERSSTRAA1-R001 vast te stellen.

Inleiding

Op 18 december 2018 heeft het college besloten de locatie Lagersstraat in IJmuiden te ontwikkelen als locatie voor kleinschalig Opdrachtgeverschap (KO). Aan dit besluit is een vervolg gegeven door de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 31 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd doel en effect van het besluit

Met het vaststellen van het wijzigingsplan schept het college het planologisch kader op grond waarvan vergunningen afgegeven kunnen worden voor de bouw van woningen op de locatie Lagersstraat in IJmuiden.



Argumenten

Wijziging is voorzien

In het bestemmingsplan 'IJmuiden Oost' is door de raad een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen voor woningbouw op de locatie Lagersstraat van de voormalige school De Vliegende Hollander in IJmuiden. De invulling met woningen in de vorm van KO geeft vorm aan de woonvisie. Met het wijzigingsplan wijzigt het college het bestemmingsplan, zodat het project kan worden uitgevoerd.

Bouw eigen huis

Door dit besluit komt de mogelijkheid voor particulieren van het bouwen/klussen van je eigen huis in Velsen een stuk dichterbij. Het wijzigingsplan biedt particulieren de mogelijkheid om binnen de globale kaders van het plan een eigen huis te (laten) ontwerpen.

Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan zijn 3 zienswijzen bij het college ingediend. Alle zienswijzen zijn door direct omwonenden ingediend. Kern van de zienswijzen is de zorg om het aantal beschikbare parkeerplaatsen in relatie tot het aantal te bouwen woningen. De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging, het aantal parkeerplaatsen wordt met 2 uitgebreid. Voor het plan leggen we in totaal 27 parkeerplaatsen aan.

Onder het kopje "inspraak, participatie", gaan we uitgebreid in op de parkeeroplossing. Het parkeeraspect vormt geen beletsel voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

De volledige beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de 'Nota behandeling zienswijzen ontwerp- wijzigingsplan Lagersstraat'.

Alternatieven

Er kan ook voor worden gekozen om de bestemming niet te wijzigen. Er kunnen dan geen woningen worden gebouwd. Er zal dan naar een alternatieve maatschappelijke functie ter invulling gezocht moeten worden. Dit ligt echter niet voor de hand aangezien in het bestemmingsplan IJmuiden-Oost een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Bovendien wordt aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan IJmuiden-Oost zijn opgenomen voldaan.

Risico's

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State uitgesproken dat de tot dan gehanteerde programmatische aanpak stikstof systematiek (PAS) niet in overeenstemming is met de wetgeving inzake Natura 2000 gebieden. Dit heeft tot gevolg dat alle bouwplannen moeten worden getoetst op (vermeerdering van) stikstofuitstoot.

Overleg met de Omgevingsdienst IJmond heeft in dit geval opgeleverd dat de uitspraak van de Raad van State naar verwachting geen belemmering vormt om tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan. Zoals gezegd stond op deze plek in het verleden een verouderd schoolgebouw. De verkeersbewegingen van leerlingen en personeel van en naar school waren groter dan in het nieuwe geval zal zijn. Bovendien worden de woningen bijna energieneutraal gebouwd (BENG). Per saldo is er in de nieuwe situatie dus sprake van minder stikstofuitstoot dan in de oude situatie. Een exacte berekening is echter nog niet mogelijk is.

Eén van de zienswijzen ziet ook toe op het PAS-systeem. Indien er op dit punt beroep wordt ingediend bij de Raad van State moet worden afgewacht of deze redenering houdbaar is. Gelet op het advies van de Omgevingsdienst IJmond schatten wij dit risico als laag in.



Kader

- Bestemmingsplan IJmuiden-Oost;
- Artikel 3.6 Wro.

Inspiraak, participatie etc.

In de fase van het vaststellen van het ontwerp wijzigingsplan zijn omwonenden en overige belanghebbenden via huis aan huis brieven geïnformeerd over het vrijgeven van het wijzigingsplan voor inspraak. Het gaat bij deze ontwikkeling om een wijzigingsbevoegdheid met een gematigde impact. Het doel in deze fase is om te informeren en consulteren.

Zoals bij het kopje 'argumenten' is aangegeven zijn tijdens de terinzageligging van het ontwerp wijzigingsplan drie zienswijzen bij het college ingediend. De zienswijzen gaan vooral over het aantal te bouwen woningen in relatie tot de parkeercapaciteit. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanbrengen van een wijziging, het aantal parkeerplaatsen wordt met 2 uitgebreid. In eerste instantie was voorzien in 25 parkeerplaatsen en maakten we gebruik van een afwijkingsmogelijkheid om het tekort op de parkeerbalans af te wentelen in bestaande openbare parkeercapaciteit. Er bleek echter ruimte om te voorzien in 27 parkeerplaatsen waarmee de parkeerbalans sluitend is. Daardoor wordt de parkeerdruk in de omgeving in principe niet hoger als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Door de toevoeging van de 2 parkeerplaatsen zal een klein gedeelte van het groen worden ingekort.

Onderstaande beschrijft hoe de parkeerbehoefte is bepaald en hoe daarin wordt voorzien.

Het plan KO II in noordoost IJmuiden behelst realisatie van 14 grondgebonden woningen (allen met een bruto vloeroppervlak ruim boven de 140m²) met de norm van 1,9 parkeerplaats (zoals omschreven in Parkeernormenbeleid 2015). De som voor de parkeerbehoefte die de ontwikkeling genereert is dus: $14 * 1,9 = (26,6 \text{ en afgerond}) 27$ parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het plan worden 27 parkeerplaatsen toegevoegd dan wel toegerekend aan de bestaande parkeercapaciteit:

- 9 haakse parkeervakken op de kavel zelf worden toegevoegd;
- 3 langspaarplaatsen die door opheffing van het stopverbod aan de noordzijde van de kavel aan de Willebordstraat kunnen worden toegevoegd;
- ruimte voor 3 auto's aan de oostzijde van de Ratelsstraat ter hoogte van de voormalige school mag worden toegerekend aan het plan. Ter nadere onderbouwing: uit gemeentelijk parkeeronderzoek (uit november 2017) staat een parkeercapaciteit van 16 parkeerplaatsen in de Ratelsstraat opgenomen waar in de praktijk ruimte is voor 19 auto's. Het verschil van $(19 - 16 =) 3$ mag worden toegerekend aan het plan;
- een parkeerstrook met 12 parkeerplaatsen aan de noordzijde van de Lagersstraat ter hoogte van de voormalige school wordt toegevoegd.;

GEMEENTE VELSEN

- In totaal wordt dus voorzien in $(9 + 3 + 3 + 12 =)$ 27 parkeerplaatsen voor de woningbouw. De parkeerbalans is dus sluitend.

Financiële en personele consequenties

Vooruitlopend op het openen van de grondexploitatie heeft de raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. De gemaakte kosten o.a. het uitzetten van de onderzoeken en de ambtelijke uren zijn uit het voorbereidingskrediet betaald. De bestemmingsplanprocedure wordt ook betaald uit het voorbereidingskrediet. Als de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en de grondexploitatie is geopend, worden de gemaakte kosten ten laste van het voorbereidingskrediet ingebracht in de grondexploitatie.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit.

Uitvoering van besluit

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor de indieners van een zienswijze om beroep aan te tekenen bij de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Vastgesteld wijzigingsplan;
- Nota behandeling zienswijzen ontwerp- wijzigingsplan Lagersstraat.

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester,

F.C. Dales

