

Nota behandeling zienswijzen ontwerp-wijzigingsplan Lagersstraat

Inhoudsopgave:

Inleiding	2
Overzicht van de ontvangen zienswijzen voorzien van commentaar	2
a. Inspreker 1	2
b. Inspreker 2	2
c. Inspreker 3	5
Conclusie.....	6
Bijlage: Ingediende zienswijzen.....	6

Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan Lagersstraat voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van 14 woningen door middel van particulier opdrachtgeverschap aan de Lagersstraat te IJmuiden. Het plangebied betreft de locatie van een voormalig schoolgebouw 'De Vliegende Hollander'. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 31 mei 2019 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben 3 bewoners zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

Overzicht van de ontvangen zienswijze voorzien van commentaar

a. *Inspreker 1*

De zienswijze gaat voornamelijk over het tekort aan parkeerplaatsen dat zou ontstaan als gevolg van de realisatie van de woningen. Indiener doet tevens een aantal suggesties om het aantal woningen te verminderen waardoor er in zijn ogen geen tekort aan parkeerplaatsen zou zijn.

Reactie:

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. Ten behoeve van het plan bleek echter ruimte om te voorzien in 27 parkeerplaatsen waarmee de parkeerbalans sluitend is. 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 langspaarkeerplaatsen 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.;
- In totaal wordt dus voorzien in $(9 + 3 + 3 + 12 =) 27$ parkeerplaatsen voor de woningbouw. De parkeerbalans is dus sluitend.

b. *Inspreker 2*

1. Wij als bewoners van *het adres* krijgen er in één klap vier direct aan de tuin grenzende burens bij. Hierdoor zullen wij zeer veel privacy, licht en uitzicht verliezen. Naar onze mening heeft het college hier onvoldoende rekening mee gehouden. Het woongenot zal dalen door het ingesloten gevoel, de geforceerde ligging van de woningen, en het verlies aan situeringswaarde. Ook hier is ten onrechte geen onderzoek naar gedaan.

Reactie:

In het bestemmingsplan 'IJmuiden-Oost' vastgesteld op 21 december 2017 was voor dit gebied al een wijzigingsmogelijkheid voor het toevoegen van woningen van toepassing. Bij de invulling van de wijzigingsbevoegdheid is rekening gehouden met de bestaande woningen door de achtertuinen en paden op elkaar aan te laten sluiten waardoor er zoveel mogelijk vrije ruimte voor privacy en lichtinval tussen de woningen ontstaat.

De invulling met woningbouw kan in een stedelijk gebied als een normale ontwikkeling worden beschouwd. Enig verlies aan privacy en mogelijk verlies aan licht en uitzicht is daarbij niet altijd te voorkomen.

2. Wij zijn van mening dat het aantal woningen voor de grootte van het perceel veel te hoog is. In het huidige plan zijn de woningen heel dicht op elkaar gezet waardoor er een hele hoge bebouwingsdichtheid is. Wellicht kunt u bij de heroverweging bekijken of er een alternatief is waarbij er minder woningen worden geplaatst en de kavels iets ruimer worden. Dit is onzes inziens fijner voor ons, de buurt en de nieuwe bewoners. Graag ontvangen wij dan ook een reactie van het college op mogelijke alternatieven waarbij er minder woningen geplaatst worden.

Reactie:

In het bestemmingsplan 'IJmuiden-Oost' was, zoals hierboven aangegeven een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 18 woningen opgenomen. Er zijn alternatieven met meer en minder woningen overwogen. Er is gekozen voor 14 woningen die aansluiten bij de reeds aanwezige woonstructuur en eveneens ruimte biedt aan groen en parkeren.

3. Er zullen veel bewoners de poort achter het erf gaan gebruiken waardoor wij mogelijk nog meer overlast gaan ervaren. Uit het plan blijkt dat de poort gebruikt zal worden door de bewoners van de woningen van kavel x t/m x. Wij vermoeden dan ook dat dit voor extra overlast gaat zorgen. Het college heeft geen blijk gegeven van deze afweging.

Onze woning heeft al jaren een raam in de zijgevel. Dit brengt enorm veel licht in de woning, wat wij juist zo enorm fijn vinden. Doordat er nu een woning naast ons huis gebouwd gaat worden zal er veel minder, mogelijk geen enkele, daglichttoetreding zijn. Ook van deze afweging zien wij niets terug in het voorgenomen plan.

Reactie:

Er is gekozen om het reeds bestaande achterpad uitkomend op de Ratelsstraat dat deels eigendom is van de bewoners te gebruiken voor de nieuwe woningen, omdat de achtertuinen aansluiten op dat bestaande achterpad (zie antwoord 1).

Voor wat betreft de zijgevel zijn de wettelijke normen van het Bouwbesluit voor daglichttoetreding en het Burgerlijk Wetboek voor de afstand tussen erfgrans en ramen gehanteerd.

4. Op dit moment is er in de buurt al een schaarste aan parkeerplaatsen. Door de komst van 14 woningen zal deze parkeer schaarste in de buurt alleen maar toenemen, daarom trekken wij het aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe plan in twijfel. Uit het wijzigingsplan blijkt dat het college acht parkeerplaatsen heeft toegevoegd aan de buurt. U zult begrijpen dat dit veel te weinig is. De parkeerplaatsen aan de Willebrordstraat en Lagersstraat zijn geen extra parkeerplaatsen omdat deze in de huidige situatie al gebruikt worden als parkeerplaatsen. Het toevoegen van 8 parkeerplaatsen voor 14 woningen lijkt in strijd te zijn met het parkeerbeleid van de gemeente Velsen. Wij adviseren het college nog eens goed te kijken naar het eigen parkeerbeleid.

Reactie:

Wij verwijzen hiervoor naar de reactie vermeld onder a op de vorige zienswijze.

5. Wij vragen ons af of er rekening is gehouden met het Programma aanpak stikstof (Pas). Zoals bij u bekend heeft de Afdeling Raad van State onlangs een streep gezet door de passende beoordeling uit het Programma. Hierdoor moet er een inschatting gemaakt worden of het voorgenomen plan gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Uit het voorgenomen blijkt niet hoe het college omgegaan is met de depositie van stikstof en met deze nieuwe

ontwikkeling. De bouw van 14 woningen zal onzes inziens zeker gevolgen hebben voor de stikstofdepositie. Zeker in het geval van kleinschalige opdrachtgeverschap, waarbij eenieder zijn eigen huis zal bouwen, is het zeer aannemelijk dat dit plan een verhoging van stikstof met zich mee zal brengen. Graag ontvangen wij van het college een reactie waaruit blijkt dat er geen sprake zou zijn van een verhoging van de stikstof in een natura 2000 gebied of waaruit blijkt hoe met deze nieuwe ontwikkeling omgegaan zal worden.

Reactie:

In de voorgaande situatie waren in het plangebied een basisschool en een peuterspeelzaal gevestigd. De basisschool telde 78 leerlingen en de peuterspeelzaal ongeveer 45 kinderen. Deze situatie bracht veel meer verkeersbewegingen met zich mee dan in de nieuwe situatie het geval zal zijn. Bovendien worden de woningen aardgasloos en bijna energieneutraal (BENG) gebouwd. De nieuwe woningen zullen daarom bijna geen stikstof uitstoten, dit in tegenstelling tot een verouderd schoolgebouw. Dit aspect is daarom geen belemmering om tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.

6. Onze woning zal minder waard worden waardoor wij financiële schade zullen oplopen. Op dit moment is onze woning een hoekwoning, echter met het voorgenomen plan is het slechts, respectievelijk, een rijwoning. Dit zal de waarde van onze woning niet ten goede komen. Wij zullen na vaststelling van het plan dan ook een beroep doen op planschade. Graag ontvangen wij een door de gemeente uitgevoerde planschade risicoanalyse waaruit de geschatte waardevermindering blijkt.

Reactie:

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bestaat de mogelijkheid om een verzoek om planschade bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. Dit kan nadat het onderhavige wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Het verzoek moet binnen 5 jaar nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden worden ingediend. In verband met het financiële belang van de gemeente, als bedoeld in artikel 10, lid 2, onder b, van de Wet openbaarheid van bestuur, wordt de planschade risicoanalyse niet vrijgegeven.

7. Uit de stukken behorend bij het plan blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Niet duidelijk is hoe deze bodemverontreiniging daar gekomen is en hoe deze gesaneerd zal worden. Mogelijk heeft dit nog gevolgen voor ons als eigenaren van het perceel. Door geen nader onderzoek te doen schendt het college het zorgvuldigheidsbeginsel.

Reactie:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek (Kwinfra, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lagersstraat 15-15Ate IJmuiden", rapportnr. 17180, 4 mei 2018) zijn er milieu hygiënische belemmeringen aanwezig voor de herontwikkeling en functiewijziging van het perceel ten behoeve van woningbouw. Op basis van het bodemonderzoek blijkt dat op de westzijde van het perceel een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is (meer dan 25 m³ grond met gehalten (zink) boven de interventiewaarde). Hoewel de omvang niet exact bepaald is, is de omvang op het perceel vermoedelijk beperkt. Na de sloop en verwijdering van de huidige bebouwing dient aanvullend bodemonderzoek te worden verricht om de omvang van de sterke zinkverontreiniging in de grond te bepalen. Voorafgaande de nieuwe bestemming van het perceel dient de aanwezige sterke verontreiniging te worden gesaneerd. Hiervoor dient een BUS-melding of saneringsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag. Voordat op de percelen voor woningbouw mag worden gebouwd moet dit zijn uitgevoerd en afgerond. Dit aspect vormt daarom geen belemmering om tot vaststelling van het wijzigingsplan over te gaan.

8. Uit het wijzigingsplan blijkt niet hoe er uitvoering gegeven wordt aan duurzaamheid. Zoals bij u bekend moeten woningen onder andere gasloos worden uitgevoerd. Ook geeft het college geen inzicht welke maatregelen er genomen gaan worden inzake klimaatadaptatie. Wij zouden graag van het college een reactie ontvangen hoe deze belangrijke thema's in het bouwplan geborgd worden.

Reactie:

Ons college hecht erg aan duurzaamheid. De kopers die de woningen gaan of laten bouwen zullen dat moeten doen met in achtname van de daarvoor geldende wettelijke normen waaronder aardgasloos en bijna energieneutraal. Ook is er sprake van een inbreidingslocatie, waardoor er geen onbebouwde gronden hoeven te worden gebruikt. De gronden van de voormalige basisschool worden hierdoor

duurzaam gebruikt.

Voor wat betreft klimaatadaptatie is het beleid van de gemeente dat wij alleen huishoudelijk afvalwater inzamelen. Regenwater wordt niet ingezameld en moet binnen de perceelgrenzen worden verwerkt.

9. Graag willen wij afsluiten met de conclusie dat wij nog wel wat op- en aanmerkingen hebben op het plan. Het plan lijkt op meerdere onderdelen niet goed gemotiveerd. Bovendien lijken de belangen niet goed afgewogen en voldoet deze afweging niet aan het evenredigheidbeginsel. Ook is het plan op meerdere punten in strijd met eigen beleid, waaronder onder andere het parkeerbeleid.

Reactie:

Uit de toelichting op het wijzigingsplan en uit de hierboven gegeven reactie blijkt onzes inziens dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de nieuwe situatie.

c. **Inspreker 3**

1. Naar aanleiding van het wijzigingsplan bestemming locatie Lagersstraat in het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap II (KO II) willen wij als bewoners tegenover de bouwlocatie bezwaar maken. Wij maken ons zorgen over de wijze van bouwen. De woning waar wij in wonen en wat onze eigendom is, is gebouwd vlak na WO-II. Deze bouwwijze staat nou niet echt bekend als zijnde solide. Wij zijn bang dat wanneer er voor de nieuwe woningen bijvoorbeeld geheid gaat worden er schade zal ontstaan aan onze woning. Of door zwaar bouwverkeer.
Op wie zouden we deze schade dan kunnen verhalen? Op de gemeente? En hoe kunnen wij dan bewijzen dat er op dit moment geen schade is? Hoe zouden wij dit evt. Aan kunnen tonen dat het het gevolg is van? Of komt er eerst nog een onderzoek van de woningen?

Reactie:

De kopers van de kavels gaan bouwen. De bouwer is aansprakelijk voor schade, bijvoorbeeld door heien of zwaar bouwverkeer. Hij kan deze aansprakelijkheid dekken met een verzekering. Als gemeente zijn wij niet aansprakelijk voor dergelijke schade.

Omwonenden kunnen een 0 meting (vooropname) laten uitvoeren. Dit rapport legt de bouwkundige staat en toestand van de woning vast en toont aan of schade voor aanvang van de werkzaamheden wel of niet aanwezig was.

2. Ook hebben wij het idee dat er veel te weinig parkeer ruimte in dit plan beschreven is. Parkeren is nu nog redelijk te doen in de straat, maar ik ben bang dat dat straks over is. Nu parkeren de mensen al in de ratelstraat naast de school, maar ook in de Willebrordstraat en het einde van de Lagersstraat maakt men gebruik van de stoep gelegen aan de school om te parkeren. De parkeerplekken die uitgetekend zijn op het huidige plan, zijn dus nu eigenlijk al grotendeels in gebruik door de huidige bewoners in de omgeving omdat ze nergens anders in de straat meer kunnen parkeren. Gemiddeld genomen gaat dat totaal om zo'n 12 auto's. Overdag komen we de Lagersstraat aan de kant van het gemeentehuis al haast niet in door alle auto's die geparkeerd staan aan beide zijde van de weg, door o.a. mensen die bij de gemeente werken.
Ook de zijstraten gelegen aan de Lagersstraat staan veel voller met auto's sinds de oplevering van de huizen aan de Noostraat, uitwijken daarnaar toe is ook al geen optie meer. Ik verwacht dan ook dat met deze opstelling het een grote parkeerzooi gaat worden.

Reactie: Wij verwijzen hiervoor naar de reactie op de eerste zienswijze, vermeld onder a.

3. Ons inziens, zou zijn dat het terrein in minder kavels word op gedeeld en daarbij iets meer parkeervakken gecreëerd worden.

Reactie:

In het bestemmingsplan 'IJmuiden-Oost' is een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 18 woningen opgenomen. Er zijn alternatieven met meer en minder woningen overwogen. Er is gekozen voor 14 woningen die aansluiten bij de reeds aanwezige woonstructuur en eveneens voldoende ruimte biedt aan groen en parkeren.

Conclusie

- De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen, het aantal parkeerplaatsen wordt met 2 uitgebreid;
- de zienswijzen worden overeenkomstig deze nota weerlegd;
- het wijzigingsplan wordt gewijzigd vastgesteld;
- het wijzigingsplan wordt overeenkomstig het wettelijk bepaalde ter visie gelegd.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

College van burgemeester en wethouders
Postbus 465
1970 AL IJmuiden
per e-mail: ro@velsen.nl

Betreft: wijzigingsplan Lagersstraat
Uw kenmerk: 34619-2019

IJmuiden, 24 juni 2019.

Geacht college,

Graag maak ik, ~~Marcel M. de Boer~~, eigenaar en bewoner ~~van perceel 42~~ te IJmuiden, mijn zienswijze kenbaar op het ontwerp wijzigingsplan Lagersstraat, zoals dat op vrijdag 31 mei 2019 ter inzage is gelegd.

1. Voor zover ik als leek kan beoordelen, is er door de gemeente Velsen op een grondige wijze onderzoek gedaan naar zaken als bodemverontreiniging, archeologie, flora en fauna en dergelijke.
2. Minder zorgvuldig lijkt de gemeente Velsen in het handhaven van de in 2015 vastgestelde parkeernormen. In het ontwerp wijzigingsplan wordt weliswaar gesproken van het hanteren van de huidige parkeernormen, maar in het ontwerp heb ik helaas niet terug kunnen vinden hoeveel parkeerplekken er daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Ook het bvo van de kavels staat nog niet vast; althans, ik heb het in de stukken niet kunnen vinden. Mogelijk ben ik derhalve te vroeg met mijn punt van zorg.
3. Want een punt van zorg is het zeker, juist ook door deze verontrustende passage in het wijzigingsplan: "In het plangebied mag de openbare parkeergelegenheid aan de wegzijden van de Lagersstraat, Ratelsstraat en Willebrordstraat die gelegen zijn aan het te ontwikkelen perceel worden toegekend aan de bouwontwikkeling."
4. Met andere woorden: Alle bestaande parkeergelegenheid die nu al aan het perceel grenst, telt mee als parkeergelegenheid voor dat perceel. Dat betekent dus dat de gemeente Velsen, in plaats van de mogelijkheden die er nu zijn aan te grijpen om de aangrenzende straten aan de huidige parkeernormen te laten voldoen, ervoor lijkt te kiezen de parkeerdruk in het omliggende gebied fors te laten toenemen.
5. Voor zover mij bekend is er (nog) geen sprake geweest van een parkeeronderzoek om de huidige stand van zaken vast te leggen. Een dergelijk onderzoek is wel aanbevelingswaardig.
6. Zelf heb ik, na het bekend worden van de plannen voor dit gebied, de nodige observaties gedaan inzake parkeren in de Lagersstraat, Ratelsstraat en Willebrordstraat ter hoogte van het huidige plangebied. Hoewel er geen sprake is van een officiële telling, wil ik toch graag uw aandacht vragen voor mijn bevindingen.

7. Ik heb gedurende een lange periode vele observatiewandelingen gemaakt, zowel op werkdagen als in de weekenden, en dan met name rond middernacht en in de vroege ochtenden (rond 05.45 uur). Dan is namelijk vrijwel iedereen thuis en ligt men veelal in bed. Personenauto's en bestelbusjes benoem ik tezamen als 'auto's'.
8. In de Lagersstraat stonden aan de schoolzijde gemiddeld zes auto's geparkeerd; aan de woningzijde was gemiddeld één parkeerplek beschikbaar. In de Ratelsstraat stonden gemiddeld zes auto's aan de schoolzijde geparkeerd (met twee wielen op de stoep; hierover later meer) en waren er één of twee plekken aan de huizenzijde beschikbaar. In de Willebrordstraat ten slotte was de parkeerdruk helemaal hoog: aan de woningzijde helemaal vol; aan de schoolzijde waren vaak nog maar twee of drie plekken niet in gebruik.
9. Daarbij moet ik ook opmerken dat sinds de oplevering van de hernieuwbouw aan de De Noostraat (waarbij de ingangen grotendeels zijn verplaatst van de De Noostraat naar de zijkanten van de appartementencomplexen) de parkeerdruk in bijvoorbeeld de Bonkampstraat flink is toegenomen, ondanks de extra aangelegde plekken in (in dit voorbeeld) de De Pagterstraat. Bewoners proberen, zo is bekend, zo dicht mogelijk bij hun entree te parkeren.
10. Terug naar het huidige plangebied. Omdat niet bekend is hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd zullen worden, is op dit moment de enige houvast: het aantal ingetekende parkeervakken in de situatieschets. En ja, het is 'een schets' waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. Maar bij gebrek aan beter... In die situatieschets zie ik de volgende ingetekende parkeervakken (grenzend aan het planperceel), waarbij ik opmerk dat het aantal ingetekende vakken in de praktijk vermoedelijk niet gehaald zal worden:
 - 11 parkeerplaatsen aan de Lagersstraat;
 - 14 parkeerplaatsen in de Willebrordstraat.
 - 8 parkeerplaatsen in de groenstrook tussen de Lagersstraat en de Willebrordstraat;
11. Uitgaande van deze optimistische schets lijkt het erop dat er 33 parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor 14 nieuwe woningen, plus de 4 bestaande woningen aan de Willebrordstraat; in totaal dus voor 18 woningen. Vermoedelijk is het aantal mogelijk te realiseren parkeerplaatsen dus minder, maar laten we voor een berekening even van deze gegevens uitgaan.
12. Als we de laagste parkeernorm voor het hele gebied hanteren (1,2 parkeerplaatsen voor grondgebonden woningen), dan zouden er 21,6 parkeerplaatsen moeten zijn. Met 33 plekken als op de situatieschets lijkt die norm ruimschoots te worden gehaald.
13. De realiteit is echter anders. Betrekken we mijn observaties erbij, dan kan slechts een andere conclusie getrokken worden; of op zijn minst doen aanzetten tot nadenken:
 - Lagersstraat: 11 - 5 (nu gemiddeld in gebruik) = 6 beschikbaar
 - Willebrordstraat: 14 - 11 (nu gemiddeld in gebruik) = 3 beschikbaar
 - Groenstrook: 8 - 0 (daar wordt nu immers niet geparkeerd) = 8 beschikbaar
14. Parkeren aan de perceelzijde Ratelsstraat neem ik in deze telling bewust niet in mee. De inrichting van de straat is zodanig dat aan die zijde uitsluitend geparkeerd kan worden met twee

wielen op de stoep (anders zou de straat niet meer toegankelijk zijn). Aangezien dat officieel niet mag (er staan geen ontheffingsborden) mag deze ruimte mijns inziens ook niet meegeteld worden. Maar als u dit wel wilt meenemen, neem dan mijn telling in deze mee in uw overwegingen.

15. Ik kom uit op 17 beschikbare parkeerplaatsen en dat is met bijna vijf parkeerplaatsen ruim onder de laagste norm die te hanteren valt bij grondgebonden woningen. Wanneer de woningen qua bvo groter zijn – en dat is te verwachten – dan loopt het tekort alleen maar verder op.
16. Het is derhalve realistischer om ten minste uit te gaan van een gemiddelde bvo van 81 - 110 m², waarbij – volgens het Parkeernormenbeleid 2015 – 1,5 parkeerplaatsen per grondgebonden woning moeten worden aangehouden. Bij 18 woningen zouden er dan 27 parkeerplaatsen dienen te zijn; in mijn op basis van waarnemingen gerealiseerde berekening ontstaat er dan een tekort van 10 parkeerplaatsen. En het is zeker niet onrealistisch om op dit moment uit te gaan van woningen met een bvo van 111 - 140 m² (parkeernorm 1,7). In die situatie loopt het tekort op tot 13,6 parkeerplaatsen.
17. Hoewel deze cijfers een indicatie geven, mag u vanzelfsprekend niet uitgaan van tellingen die door mij als bewoner zijn verricht. Om een goed beeld te krijgen van de parkeerdruk is derhalve een onderzoek, uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente Velsen zelf niet alleen gewenst maar zeker noodzakelijk bij de voorgestelde verkaveling.
18. Het (laten) uitvoeren van dergelijke tellingen op korte termijn stuit echter op grote, praktische bezwaren. Er is sprake van een gemêleerde wijk: ouderen én gezinnen met (schoolgaande) kinderen. Ervan uitgaande – op basis van bekende onderzoeken op dat gebied – dat de ouderen zonder kinderen veelal buiten de schoolvakanties op vakantie gaan en de gezinnen in de schoolvakanties, zouden tellingen in de periode tussen nu en eind september een volkomen vertekend beeld kunnen geven van de werkelijke parkeerdruk. Een eerlijke telling is dus eerst per begin oktober mogelijk.
19. Er is echter een mogelijkheid om de gewenste parkeernorm wél te behalen, zonder tellingen. Die mogelijkheid ligt bovendien zeer voor de hand. In het wijzigingsplan onder het punt 4.5 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0453.WP0707LAGERSSTRAA1-O001/t_NL.IMRO.0453.WP0707LAGERSSTRAA1-O001.html#_4.5_Wonen) wordt het antwoord namelijk gegeven: “De woningvoorraad van IJmuiden is relatief eenzijdig samengesteld.”
20. Het wekt daarom bij mij grote verbazing dat uw college, op voorspraak van uw ambtenaren, kiest voor een plan waarbij het gebied wordt opgedeeld in ongeveer gelijkwaardige kavels met rijtjeshuizen; alleen in de Willebrordstraat is er sprake van twee-onder-één-kapwoningen. De huidige verkaveling is ‘veel van hetzelfde’... Het zou de gemeente Velsen sieren om juist méér differentiatie toe te passen, zeker op een verhoudingsgewijs klein plangebied waar voor de omliggende huizen geldt dat er ook ‘veel van hetzelfde’ is (naoorlogse wijk).
21. Waarom niet, bijvoorbeeld, de in de huidige situatieschets genummerde kavels 10 tot en met 14 samenvoegen tot één kavel (en hierbij dan ook het stukje openbaar groen aan de Ratelsstraat betrekken), de kavels 8 en 9 plus de tuin van 7 samenvoegen tot ook één kavel en de kavels van

6 (met tuin) en 7 (zonder tuin) eveneens samenvoegen tot één kavel. Dat levert namelijk écht differentiatie op.

22. Voor kavel 10-14 zou dan losgelaten kunnen worden dat de voorgevel van de woning aan de Lagersstraat dient te staan. Nee, zet de woning wat meer naar achteren zodat de tuin heel zonnig is (die ligt immers op het zuid/zuidwesten). Beperk voor die kavel de bouwhoogte tot max. 3 meter (bungalow; hierdoor ontstaat gelijkvloers of , zoals men dat tegenwoordig ook vaak noemt, levensbestendig wonen) zodat de achterburen (bewoners Willebrordstraat) er geen last van hebben. En neem de verplichting op van parkeren op eigen terrein (twee plekken naast elkaar, met twee uitritten naast elkaar aan de Ratelsstraat waar, zoals geconstateerd, normaliter toch niet geparkeerd mag worden). En de ingang van de woning eveneens aan de Ratelsstraat.
23. Op die wijze wordt het aantal woningen weliswaar minder maar veel gevarieerder. Die variatie zou de wijk, waar toch veel van dezelfde typen huizen staan, ten goede komen. Bovendien wordt de parkeernorm dan moeiteloos en zonder noodzakelijk onderzoek gehaald: kavel 10-14 heeft twee eigen parkeerplaatsen, en voor de overige 7 woningen is er voldoende parkeerruimte. Bovendien blijft de hoeveelheid parkeerplekken voor de nabije omgeving vrijwel onaangetast, uitgaande van de parkeerplaatsen zoals op de schets.
24. Eventueel kan zelfs nagedacht worden over een extra kavel met bungalow op de nu ingetekende groenstrook aan de oostzijde van het perceel. Ingang woning aan zijde Willebrordstraat, tuin op het zuid/zuidwesten. hetgeen als pluspunt wordt ervaren. Zeker met de mogelijkheid om een kelder van 3 meter diepte aan te leggen (zoals in het huidige bestemmingsplan voorzien) is dit een interessante optie.
25. In dit gedeelte van IJmuiden zijn eigenlijk geen grote(re) kavels te vinden. Maar juist vanwege de ligging van het plangebied, aan de rand van IJmuiden en met een goede verkeersontsluiting (nabij het Pontplein), kan het een interessant alternatief vormen voor bestaande doorsneebouw.
26. Door een diversiteit van kavels en type woningen te creëren, laat de gemeente Velsen ook zien geleerd te hebben van een eerder project 'Pionieren in IJmuiden' waarbij veel nieuwe eigenaren dezelfde aannemer kozen (want ja: dezelfde huizen kan je tezamen 'goedkoper' door één aannemer laten bouwen, zeker wat het casco betreft). Maar toen die aannemer failliet ging, lag er vrijwel een compleet bouwplan stil.
27. Ik realiseer me dat ik met mijn idee voor een andere kavelindeling rijkelijk laat ben. Echter, de besluitvorming in deze liet – althans, zo ervaar ik dat – weinig ruimte om eerder te komen met andere ideeën. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de herinrichting van het Pontplein waar, op initiatief van de gemeente, bijeenkomsten zijn gehouden waar belanghebbenden hun mening al veel eerder konden geven.
28. Laatstgenoemde aanpak zorgt ervoor dat al in het stadium van planontwikkeling bewoners betrokken worden. Dat is een goede zaak. In vergelijking met zo'n dertig jaar geleden zijn er wat dat betreft door de gemeente Velsen grote stappen gemaakt op het gebied van participatie. Hulde daarvoor!

29. U moge uit mijn woorden proeven dat een dergelijke aanpak ook bij de ontwikkeling van het gebied Lagersstraat wat mij betreft zeer welkom zou zijn geweest. Hoewel de gemeente via huis-aan-huis verspreide brieven de omliggende bewoners prima op de hoogte hield van de ontwikkelingen (dat wordt zeer gewaardeerd, althans door mij), werd in die brieven ook steeds gewezen op latere 'inspraakmogelijkheden'. Participatie, zoals bij het Pontplein, werd hier niet benoemd. Dáár kan de gemeente Velsen nog een goede stap maken; ik spreek de hoop uit dat uw college deze aanbeveling serieus zult overwegen.
30. Het zou van grote moed getuigen wanneer uw college zou besluiten, hoewel de kavelindeling van het gebied al breeduit bekend is gemaakt, een alternatieve verkaveling in de openbaarheid te brengen en hierop reageren mogelijk te maken.

Conclusie

Met de huidige kavelindeling én het toekennen van reeds bestaande parkeerplaatsen aan het plangebied creëert de gemeente Velsen een parkeerprobleem. Met een andere kavelindeling ontstaat een betere differentiatie van woningen (hetgeen past in de opzet van 'Pionieren in Velsen', maar dan nog net even wat breder getrokken) en worden parkeerproblemen voorkomen. Indien het college besluit de huidige verkaveling te handhaven, dient er een onderzoek plaats te vinden om de parkeerdruk in kaart te brengen, op basis waarvan een gedegen beslissing kan worden genomen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

1. [\[Link\]](#)

2. [\[Link\]](#)

3. [\[Link\]](#)

4. [\[Link\]](#)

Aan: College van burgemeester en wethouders
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

IJmuiden, 10 juli 2019

Betreft: Zienswijze ontwerpwijzigingsplan Lagerstraat te IJmuiden.

Geacht college,

U bent voornemens een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor de bouw van 14 woningen in het kader van het kleinschalig opdrachtgeverschap op het terrein van het voormalig schoolgebouw 'De Vliegende Hollander' op de Lagerstraat te IJmuiden. Vanaf 31 mei 2019 ligt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen bij u een zienswijze kenbaar maken.

Via deze brief willen wij onze zienswijze kenbaar maken tegen het bouwplan. Wij zijn eigenaren van de woning aan de Willebrordstraat 30 te IJmuiden. Zodoende hebben wij belang bij het wijzigingsplan.

Enige tijd geleden is er een bewonersavond georganiseerd waarbij de plannen voor het perceel waarop de huidige school De Vliegende Hollander gevestigd is, bekend zijn gemaakt. Destijds hebben wij al aangegeven niet blij te zijn met de plannen van de gemeente Velsen. Nu dit een eerste echte mogelijkheid is om onze bezwaren aan te geven maken wij graag gebruik van de zienswijzeprocedure.

Hieronder zullen wij onze argumenten onderbouwen waarom wij van mening zijn dat het plan niet uitgevoerd zou moeten worden.

1. Wij als bewoners van de ~~Willebrordstraat 30~~ krijgen er in één klap vier direct aan de tuin grenzende burens bij. Hierdoor zullen wij zeer veel privacy, licht en uitzicht verliezen. Naar onze mening heeft het college hier onvoldoende rekening mee gehouden. Ook moeten wij ineens ook rekening houden met veel geluidsoverlast, vooral als vier kleine achtertuinen direct aan onze woning en tuin zullen grenzen. Hier is geen enkel (akoestisch) onderzoek naar gedaan. Het woongenot zal dalen door het ingesloten gevoel, de geforceerde ligging van de woningen, en het verlies aan situeringswaarde. Ook hier is ten onrechte geen onderzoek naar gedaan.
2. Wij zijn van mening dat het aantal woningen voor de grootte van het perceel veel te hoog is. In het huidige plan zijn de woningen heel dicht op elkaar gezet waardoor er een hele hoge bebouwingsdichtheid is. Wellicht kunt u bij de heroverweging bekijken of er een alternatief is

waarbij er minder woningen worden geplaatst en de kavels iets ruimer worden. Dit is onzes inziens fijner voor ons, de buurt en de nieuwe bewoners. Graag ontvangen wij dan ook een reactie van het college op mogelijke alternatieven waarbij er minder woningen geplaatst worden.

3. Er zullen veel bewoners de poort achter het erf gaan gebruiken waardoor wij mogelijk nog meer overlast gaan ervaren. Uit het plan blijkt dat de poort gebruikt zal worden door de bewoners van de woningen van kavel 9 t/m 14. Wij vermoeden dan ook dat dit voor extra overlast gaat zorgen. Het college heeft geen blijk gegeven van deze afweging.
4. Onze woning heeft al jaren een raam in de zijgevel. Dit brengt enorm veel licht in de woning, wat wij juist zo enorm fijn vinden. Doordat er nu een woning naast ons huis gebouwd gaat worden zal er veel minder, mogelijk geen enkele, daglichttoetreding zijn. Ook van deze afweging zien wij niets terug in het voorgenomen plan.
5. Op dit moment is er in de buurt al een schaarste aan parkeerplaatsen. Door de komst van 14 woningen zal deze parkeer schaarste in de buurt alleen maar toenemen, daarom trekken wij het aantal parkeerplaatsen voor het nieuwe plan in twijfel. Uit het wijzigingsplan blijkt dat het college acht parkeerplaatsen heeft toegevoegd aan de buurt. U zult begrijpen dat dit veel te weinig is. De parkeerplaatsen aan de Willebrordstraat en Lagersstraat zijn geen extra parkeerplaatsen omdat deze in de huidige situatie al gebruikt worden als parkeerplaatsen. Het toevoegen van 8 parkeerplaatsen voor 14 woningen lijkt in strijd te zijn met het parkeerbeleid van de gemeente Velsen. Wij adviseren het college nog eens goed te kijken naar het eigen parkeerbeleid.
6. Wij vragen ons af of er rekening is gehouden met het Programma aanpak stikstof (Pas). Zoals bij u bekend heeft de Afdeling Raad van State onlangs een streep gezet door de passende beoordeling uit het Programma. Hierdoor moet er een inschatting gemaakt worden of het voorgenomen plan gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Uit het voorgenomen blijkt niet hoe het college omgegaan is met de depositie van stikstof en met deze nieuwe ontwikkeling. De bouw van 14 woningen zal onzes inziens zeker gevolgen hebben voor de stikstofdepositie. Zeker in het geval van kleinschalige opdrachtgeverschap, waarbij eenieder zijn eigen huis zal bouwen, is het zeer aannemelijk dat dit plan een verhoging van stikstof met zich mee zal brengen. Graag ontvangen wij van het college een reactie waaruit blijkt dat er geen sprake zou zijn van een verhoging van de stikstof in een natura 2000 gebied of waaruit blijkt hoe met deze nieuwe ontwikkeling omgegaan zal worden.
7. Onze woning zal minder waard worden waardoor wij financiële schade zullen oplopen. Op dit moment is onze woning een hoekwoning, echter met het voorgenomen plan is het slechts, respectievelijk, een rijwoning. Dit zal de waarde van onze woning niet ten goede komen. Wij zullen na vaststelling van het plan dan ook een beroep doen op planschade. Graag ontvangen

wij een door de gemeente uitgevoerde planschade risicoanalyse waaruit de geschatte waardevermindering blijkt.

8. Uit de stukken behorend bij het plan blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Niet duidelijk is hoe deze bodemverontreiniging daar gekomen is en hoe deze gesaneerd zal worden. Mogelijk heeft dit nog gevolgen voor ons als eigenaren van het perceel. Door geen nader onderzoek te doen schendt het college het zorgvuldigheidsbeginsel.
9. Uit het wijzigingsplan blijkt niet hoe er uitvoering gegeven wordt aan duurzaamheid. Zoals bij u bekend moeten woningen onder andere gasloos worden uitgevoerd. Ook geeft het college geen inzicht welke maatregelen er genomen gaan worden inzake klimaatadaptatie. Wij zouden graag van het college een reactie ontvangen hoe deze belangrijke thema's in het bouwplan geborgd worden.
10. Graag willen wij afsluiten met de conclusie dat wij nog wel wat op- en aanmerkingen hebben op het plan. Het plan lijkt op meerdere onderdelen niet goed gemotiveerd. Bovendien lijken de belangen niet goed afgewogen en voldoet deze afweging niet aan het evenredigheidbeginsel. Ook is het plan op meerdere punten in strijd met eigen beleid, waaronder onder andere het parkeerbeleid.

Wij adviseren het college van B&W daarom om het plan nogmaals te heroverwegen. Wij verzoeken u dringend nog eens goed naar dit plan te kijken en niet lichtvaardig tot wijziging over te gaan. Wij willen graag het recht behouden om nadien onze bezwaren/zienswijzen nog aan te vullen.

Met vriendelijke groet,

1. *...*

2. *...*

3. *...*

Van: [trank van der plas \[mailto:trank@post.nl\]](mailto:trank@post.nl)

Verzonden: donderdag 11 juli 2019 9:29

Aan: RO

Onderwerp: zienswijze wijzigingsplan Lagersstraat, zaaknummer 34619-2019

College van burgemeester en wethouders

Postbus 465

1970 AL IJmuiden

Onder vermelding van "wijzigingsplan Lagersstraat" nummer 34619-2019

2 juli 2019

Geachte burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van het wijzigingsplan bestemming locatie Lagersstraat in het kader van het project Kleinschalig Opdrachtgeverschap II (KO II) willen wij als bewoners tegenover de bouwlocatie bezwaar maken. Wij maken ons zorgen over de wijze van bouwen. De woning waar wij in wonen en wat onze eigendom is, is gebouwd vlak na WO-II. Deze bouwwijze staat nou niet echt bekend als zijnde solide. Wij zijn bang dat wanneer er voor de nieuwe woningen bijvoorbeeld geheid gaat worden er schade zal ontstaan aan onze woning. Of door zwaar bouwverkeer.

Op wie zouden we deze schade dan kunnen verhalen? Op de gemeente? En hoe kunnen wij dan bewijzen dat er op dit moment geen schade is? Hoe zouden wij dit evt. Aan kunnen tonen dat het het gevolg is van? Of komt er eerst nog een onderzoek van de woningen?

Ook hebben wij het idee dat er veel te weinig parkeer ruimte in dit plan beschreven is. Parkeren is nu nog redelijk te doen in de straat, maar ik ben bang dat dat straks over is. Nu parkeren de mensen al in de ratelstraat naast de school, maar ook in de willibrordstraat en het einde van de lagerstraat maakt men gebruik van de stoep gelegen aan de school om te parkeren. De parkeerplekken die uitgetekend zijn op het huidige plan, zijn dus nu eigenlijk al grotendeels in gebruik door de huidige bewoners in de omgeving omdat ze nergens anders in de straat meer kunnen parkeren. Gemiddeld genomen gaat dat totaal om zo'n 12 auto's.

Overdag komen we de lagersstraat aan de kant van het gemeentehuis al haast niet in door alle auto's die geparkeerd staan aan beide zijde van de weg, door o.a. mensen die bij de gemeente werken.

Ook de zijstraten gelegen aan de lagerstraat staan veel voller met auto's sinds de oplevering van de huizen aan de Noostraat, uitwijken daarnaar toe is ook al geen optie meer. Ik verwacht dan ook dat met deze opstelling het een grote parkeerzooi gaat worden.

Ons inziens, zou zijn dat het terrein in minder kavels word op gedeeld en daarbij iets meer parkeervakken gecreeerd worden.

Wij hopen dat u ons bezwaar overweegt.

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

~~_____~~

Verzonden vanuit Mail voor Windows 10