

Nota behandeling zienswijzen Bestemmingsplan ‘Primus Park’

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting van de ontvangen zienswijzen voorzien van een beantwoording.....	2
Indiener 1	2
Indiener 2	3
Indiener 3	3
Conclusie.....	4
Bijlage: Ingediende zienswijzen	5

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Primus Park' vormt het nieuwe planologische kader voor de realisatie van een appartementengebouw ter plaatse van Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 138 t/m 169.

Het bestemmingsplan heeft van 30 juni 2023 tot en met 10 augustus 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) als bijlage toegevoegd.

Naar aanleiding de ingekomen zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De aanpassing staat na de beantwoording van de ingekomen zienswijzen opgesomd, onder het kopje Conclusie.

Samenvatting van de ontvangen zienswijzen voorzien van een beantwoording

Indiener 1

1. Het nieuwe gebouw wordt doorgetrokken tot aan de poortzijde van de woningen aan de Eenhoornstraat. De hoogte van het nieuwe gebouw is hetzelfde als dat van die woningen en komt op een afstand van 1,50 meter. Indiener vreest verlies van uitzicht en binnenkomend zonlicht. Het is naar idee van indiener niet toegestaan een gebouw te bouwen op een afstand van 1,50 meter. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ophogen van het nieuw te bouwen complex;
2. Indiener maakt bezwaar tegen de vastgestelde parkeernormering en stelt dat 27 parkeerplekken voor 58 woningen een ernstige parkeeroverlast creëert voor de omgeving, met name voor de woningen aan Eenhoornstraat ten noorden van de Plutostraat. In het planontwerp is niet opgenomen waar de andere 31 parkeerplaatsen worden aangebracht.

Reactie:

1. *In het bestemmingsplan 'Ijmuiden West' zijn op de betreffende plek tussen de twee hoofdgebouwen bergingen tot 3 meter hoog toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan 'Primus Park, Ijmuiden' wordt toegestaan dat tegen de erfgrans eenzelfde bouwvolume kan worden gebouwd als de bestaande naastgelegen woningen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt - waarbij een overgang in het straatbeeld wordt gemaakt tussen de twee hoofdgebouwen - en gemeentelijk beleid om woningen toe te voegen, vindt de gemeente dit een gewenst invulling. Ook zijn er geen wettelijke bepalingen die verbieden dat een dergelijk gebouw tegen de erfgrans mag worden gebouwd. Wel geldt volgens het Burgerlijk Wetboek dat binnen 2 meter van een bestaande gevel geen ramen mogen worden aangebracht in verband met behoud van privacy. Op basis van die wetgeving zal de muur van het nieuwe gebouw dus 'blind' moeten worden uitgevoerd. Dat neemt niet weg dat inderdaad op relatief korte afstand een nieuw gebouw wordt geplaatst, waarbij het uitzicht en direct inschijnend zonlicht vermindert. Er bestaat in Nederland echter geen recht op het hebben of houden van een bepaald vrij uitzicht. Daarnaast gaat het om een raam in de zijgevel aan de noordoostzijde en kan er nog steeds enige mate van licht binnenkomen. De gemeente onderkent dat enig verlies van uitzicht en daglicht optreedt, maar is van oordeel dat dit niet in onevenredige mate is om hiermee het toevoegen van nieuwe woningen niet toe te staan;*
2. *De basis voor de parkeerberekening is het gemeentelijk parkeernormenbeleid uit de Nota Parkeernormen 2022. De daarin opgenomen rekensystematiek gaat uit van het oplossen van de parkeerbehoefte in relatie tot zowel de nieuw te ontwikkelen als de bestaande functie. Voor zover de nieuwe functie overeenkomt met de oude functie kan en mag volgens het beleid onderling met elkaar verrekend worden. De woningen in de oude situatie hadden immers ook een parkeerbehoefte. In de parkeerberekening moet dus alleen voor de extra woningen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Anders gezegd mag de oude parkeerbehoefte van de nieuwe behoefte worden afgetrokken. De oude parkeerbehoefte bedroeg 16 appartementen x 1,5 parkeerplaatsen/appartement = 24 parkeerplekken.*

Hierbij worden 3 opmerkingen gemaakt:

- De parkeernorm van 1,5 is hoger dan de norm voor de nieuwe woningen (1,0), omdat het enerzijds ging om grotere appartementen (die een hogere norm kennen) en anderzijds omdat deze norm komt uit de Nota Parkeernormen 2015 en in de nieuwe nota uit 2022 de normen (hier) zijn verlaagd (zie punt 2 bij Indiener 3). Op basis van de overgangsregeling van de Nota Parkeernormen 2022 mag voor berekening van de oude situatie nog gerekend worden met de normen uit de Nota Parkeernormen 2015, omdat over die verrekening al afspraken waren gemaakt met de initiatiefnemer en dit ook was opgenomen in het Startdocument Zuiderkruisstraat;
- In de oude situatie was voor het parkeren nauwelijks ruimte op eigen terrein (er zijn 11 garageboxen, dus theoretisch 11 parkeerplaatsen), zodat het parkeren voornamelijk op straat plaatsvond;
- In het geval sprake is van een geheel andere nieuwe functie dan de oude functie mag geen verrekening plaatsvinden. De parkeerbehoefte van de winkels en horeca, die er ook al was, is dus niet verrekend, omdat de aanwezigheidspercentages bij die functies heel anders zijn (drukker overdag) dan bij een woonfunctie (drukker 's avonds). Omdat de winkels en horeca niet meer terug komen kan het in de nieuwe situatie in de praktijk dus overdag rustiger zijn qua parkeren.

Naast de verrekening met 24 parkeerplaatsen is gebleken dat er een capaciteitsoverschot van 7 parkeerplaatsen was op de Zuiderkruisstraat tijdens een parkeerdrukmeting in november 2020 (op het moment van het maken van afspraken met de initiatiefnemer en het vaststellen van het startdocument in februari 2021 was dat recent). Bij de meting was de parkeerdruk aan de Zuiderkruisstraat, recht tegenover het plan, 46% en in nabijgelegen straten afgerond 81%.

De conclusie was dan ook dat een combinatie van parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte mogelijk is. Daarom mogen in totaal 31 parkeerplaatsen worden verrekend. Die hoeven dus, anders dan Indiener aangeeft, niet te worden aangebracht, maar worden juist al aanwezig geacht. Er dienen 24 parkeerplaatsen te worden aangelegd (op eigen terrein), zoals ook vastgelegd is in de planregels van het bestemmingsplan in artikel 11.

Als gebruik wordt gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit het nieuwe bestemmingsplan om 3 extra woningen te realiseren dan moet volgens de planregels worden voldaan aan het de Nota Parkeernormen 2022. Concreet wordt dan een deelauto ingezet, die conform het parkeerbeleid voor 4 plaatsen telt. Dan wordt dus voorzien in 27 parkeerplekken op eigen terrein.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeernormen-beleid en hierdoor de parkeerdruk niet toeneemt. Wel wordt onderkend dat de toelichting (paragraaf 4.6) op dit onderwerp wat summier is, met name over de totstandkoming van de verrekening. Paragraaf 4.6 van de toelichting wordt aangevuld met bovenstaande toelichting.

Indiener 2

Deze zienswijze is inhoudelijk identiek aan de zienswijze van Indiener 1.

Reactie:

Voor een reactie wordt verwezen naar de reactie onder de zienswijze van Indiener 1.

Indiener 3

1. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk een appartementengebouw te bouwen tot aan de erfgrens met bouwhoogten tot 14 respectievelijk 15 meter en goothoogten tot 10 respectievelijk 12 meter. Dit heeft voor huurders en bewoners van de naastgelegen woningen tot gevolg dat zij het uitzicht en daglicht verliezen. Dit doet in ernstige mate afbreuk aan het woongenot en getuigt niet van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Het voorstel is dan ook om ter plaatse van de huidige bergingen uitsluitend één appartement toe te staan met een bouwhoogte van 3 meter, zoals nu op die plek geldt;

2. In 2021 was uitgangspunt bij de ontwikkeling dat parkeren wordt opgelost op het achterterrein en/of onder het gebouw, zodat de parkeerdruk niet toeneemt. Bovendien zou de ontsluiting van het complex via de Eenhoornstraat blijven. Dit is onvoldoende of niet teruggekomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Ook is onvoldoende duidelijk waarom in de parkeerberekening 31 parkeerplaatsen mogen worden verrekend, waaronder 24 parkeerplaatsen van de vorige bestemming. Verrekening lijkt alleen mogelijk wanneer de parkeerbehoefte van de vorige bestemming werd afgewikkeld op de openbare parkeerruimte en dat lijkt hier niet het geval. Indien er kan de capaciteitssurplus in de wijk niet plaats en mist een verdere uitleg of onderbouwing ervan in de stukken. Huurders en bewoners in de buurt ervaren nu al een hoge parkeerdruk.

Verder wordt niet duidelijk waarom de parkeernorm nu 1,0 per woning wordt, terwijl in de ruimtelijke uitgangspunten nog een parkeernorm van 1,3 werd gehanteerd voor middlegrote appartementen.

Concreet zou het voorstel van indiener zijn om meer parkeerplaatsen op eigen terrein - al dan niet (half)verdiept - te realiseren, opdat de parkeerdruk in de wijk niet zal toenemen.

Reactie

1. Zie de reactie onder 1 bij Indiener 1.
2. *Het klopt dat oorspronkelijke uitgangspunt was dat de ontsluiting voor auto's achter/onder het gebouw via de Eenhoornstraat zou verlopen. In de latere uitwerking is echter gebleken dat de in-/uitrit op de Eenhoornstraat te krap zou worden om aankomend en tegemoetkomend verkeer op tijd te zien. De doorsteek zou slechts een breedte krijgen van ongeveer 3,60 meter en zou te dicht gepositioneerd worden op de eerste twee parkeerplaatsen. De in eerste instantie voorgestelde in-/uitrit, en in het verlengde de beschikbare ruimte eenmaal op het eigen terrein, is hiermee te smal om tweerichtingsverkeer mogelijk te maken. Bovendien beperkte dit ontwerp het zicht te veel. Dit zou de verkeersveiligheid niet ten goede zijn gekomen. De verkeerskundige afdeling van de gemeente en de initiatiefnemer hebben in overleg er daarom voor gekozen om het toekomstige verkeer via de Plutostraat te ontsluiten, waar deze problemen niet spelen.*

In de ruimtelijke uitgangspunten was inderdaad sprake van een parkeernorm van 1,3 voor de nieuwe woningen, omdat werd uitgegaan van de toen nog geldende Nota Parkeernormen 2015. Daarna is de nieuwe Nota Parkeernormen 2022 vastgesteld. Daarin is de parkeernorm verlaagd naar 1,0. De gedachte hierachter is dat de parkeernorm in centrumgebieden lager hoort te zijn dan bijvoorbeeld de rest van de bebouwde kom, omdat het autobezit gemiddeld genomen lager is in centrumgebieden dan in gebieden verder van het centrum vandaan. Bij de toetsing van nieuwe ontwikkelingen wordt thans de Nota Parkeernormen 2022 gehanteerd.

Voor wat betreft de verrekening van de 31 parkeerplaatsen, het parkeren op het achterterrein en de parkeerdruk wordt verwezen naar de reactie onder punt 2 bij Indiener 1.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast:

1. Aanvulling onder § 4.6 van de toelichting over verrekening.

Bijlage: Ingediende zienswijzen

(zienswijzen zijn geanonimiseerd wat betreft persoonsgegevens)

INDIENER 1

GEMEENTE VELSEN

26 JULI 2023

INGEK NR
DoctInfo

Aan de gemeenteraad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

IJmuiden, 18 juli 2023

Betreft: zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden plannummer:
NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001

Geachte Raad,

In De Jutter van 29 juni 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden
plannummer: NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik ernstig bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden.

Motivering van het bezwaar:

1. Het bestaande gebouw gelegen aan Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 138 t/m 169 in IJmuiden wordt gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen het bestaande gebouw te slopen en een nieuw gebouw met hierin maximaal 58 woningen te bouwen. Dit nieuwe gebouw wordt doorgetrokken tot aan de poortzijde van de Eenhoornstraat. De nieuwbouwwoningen grenzen aan de poort met een breedte van 1.50 meter en is in eigendom is van Velison Wonen. De hoogte van de bouw van de nieuwbouwwoningen is overeenkomstig met hoogte van de huidige woningen gelegen aan de Eenhoornstraat [REDACTED]. Wij als bewoners maken ernstig bezwaar tegen het ophogen van het nieuw te bouwen complex, wij verliezen uitzicht, maar daarbij vooral binnenkomend zonlicht. O.i. is het dan ook niet toegestaan een gebouw te bouwen met een afstand van 1.50 meter tussen beiden complexen.
2. In het planontwerp van de parkeergelegenheid zijn voor 24 auto's parkeervakken in de het afgesloten buitenterrein opgenomen. Wij maken bezwaar tegen de door de gemeente vastgestelde parkeernormering, 27 parkeerplekken voor 58 woningen creëert een ernstige parkeeroverlast in de omgeving toe, met name in de Eenhoornstraat [REDACTED].
"Met een capaciteit van 27 parkeerplaatsen van de parkeergelegenheid op eigen terrein en de 31 parkeerplaatsen in de nabije omgeving wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het plan. De parkeerbilans is daarmee sluitend".
In het planontwerp is niet vastgesteld waar de 31 parkeerplaatsen worden aangebracht.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden plannummer: NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

Bijl.: 4x foto's van de huidige situatie









GEMEENTE VELSEN

- 2 AUG. 2023

Aan de gemeenteraad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

INGEK NR
DocInfo

IJmuiden, 25 juli 2023

Betreft: zienwijze tegen ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden plannummer:
NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001

Geacht Raad,

In De Jutler van 29 juni 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden
plannummer: NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001 bekendgemaakt.

Hierbij maak ik ernstig bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Primus Park, IJmuiden.

Motivering van het bezwaar;

1. Het bestaande gebouw gelegen aan Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 138 t/m 169 in IJmuiden wordt gesloopt. De initiatiefnemer heeft het voornemen het bestaande gebouw te slopen en een nieuw gebouw met hierin maximaal 58 woningen te bouwen. Dit nieuwe gebouw wordt doorgetrokken tot aan de poortzijde van de Eenhoornstraat. De nieuwbouwwoningen grenzen aan de poort met een breedte van 1.50 meter en is in eigendom is van Velison Wonen. De hoogte van de bouw van de nieuwbouwwoningen is overeenkomstig met hoogte van de huidige woningen gelegen aan de Eenhoornstraat. Wij als bewoners maken ernstig bezwaar tegen het ophogen van het nieuw te bouwen complex, wij verliezen uitzicht, maar daarbij vooral binnenkomend zonlicht. O.i. is het dan ook niet toegestaan een gebouw te bouwen met een afstand van 1.50 meter tussen beiden complexen.
2. In het planontwerp van de parkeergelegenheid zijn voor 24 auto's parkeervakken in de het afgesloten buitenterrein opgenomen. Wij maken bezwaar tegen de door de gemeente vastgestelde parkeernormering, 27 parkeerplekken voor 58 woningen creëert een ernstige parkeeroverlast in de omgeving toe, met name in de Eenhoornstraat. *"Met een capaciteit van 27 parkeerplaatsen van de parkeergelegenheid op eigen terrein en de 31 parkeerplaatsen in de nabije omgeving wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van het plan. De parkeerbalans is daarmee sluitend".*
In het planontwerp is niet vastgesteld waar de 31 parkeerplaatsen worden aangebracht.

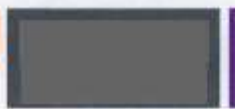
Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan
Primus Park, IJmuiden plannummer: NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001

Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/gewijzigd vast te stellen.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]



GEMEENTE VELSEN

10 AUG.

INGEK NR
DocInfo

**PER E-MAIL EN Persoonlijk afgegeven op gemeente
huis**

Raad van de gemeente Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Per e-mail aan:

Datum
10 augustus 2023

Ons kenmerk

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Primus
Park IJmuiden met plannummer
NL.IMRO.0453.BP0810PRIMUSPARK1-0001

Geachte Voorzitter en leden van de gemeenteraad,

Op 29 juni 2023 is door het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente het (ontwerp)bestemmingsplan "Primus Park, IJmuiden" (hierna genoemd: het "ontwerpbestemmingsplan") bekendgemaakt. Met ingang van 30 juni 2023 ligt dit ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage.

Hierbij wenst woningcorporatie (hierna: statutair gevestigd te gemeente Velsen en kantoorhoudende aan het te (tijdig) haar zienswijze kenbaar te maken op het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan.

1. Inleiding.

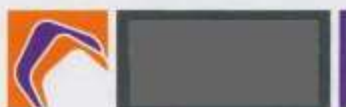
Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de locatie waarop het appartementengebouw staat met de adressen Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 139 t/m 169 te IJmuiden, inclusief het achter terrein met bergingen. In totaal gaat het op dit moment om 16 woningen en 11 bedrijf-/winkelruimtes.

2. Huidige bestemming.

De locatie waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft valt binnen het geldende bestemmingsplan "IJmuiden West". Dit bestemmingsplan is op 13 september 2013 vastgesteld door uw raad en is onherroepelijk.

Op basis van dit vigerende bestemmingsplan heeft de locatie Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en Eenhoornstraat 139 t/m 169 in IJmuiden momenteel de bestemming "Gemengd - 1". Binnen deze bestemming is op de begane grond van het appartementengebouw uitsluitend detailhandel en dienstverlening toegestaan. Horeca is in het geheel niet toegestaan. Daarnaast zijn woningen uitsluitend op de verdieping(en) toegestaan. De toegestane maximale bouwhoogte is op basis van dit vigerende bestemmingsplan.





3. Nieuwe bestemmingsplan

Het huidige appartementengebouw is sterk verouderd en staat inmiddels deels leeg. Daardoor ziet het gebouw er vervallen uit. [REDACTED] begrijpt dan ook dat beoogt wordt het bestaande gebouw te slopen en een nieuw appartementengebouw op deze locatie te realiseren. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt dan ook de bouw mogelijk van, in beginsel, maximaal 55 wooneenheden. Daarnaast wordt het voor het college van burgemeester en wethouders mogelijk gemaakt om met een omgevingsvergunning de realisatie van drie extra woningen toe te staan. Daarmee gaat het maximaal om 58 woningen. Deze woningen hebben een maximum bouwhoogte van 19 meter en een goothoogte van 15 meter. Voor alle duidelijkheid worden hieronder uitsneden weergegeven van zowel het vigerende bestemmingsplan als het ontwerpbestemmingsplan.

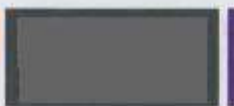


Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Bezwaar maximale bouwhoogten (tot aan erfgrans)

Zoals in de uitsnede van de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan duidelijk is te zien, wordt het met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt om – daar waar nu het achterterrein en de bergingen zijn gelegen – aan de zuidkant van het plangebied (aan de Eenhoornstraat) het appartementengebouw tot aan de erfgrans te bouwen. Aldaar wordt met het ontwerpbestemmingsplan beoogd een maximum bouwhoogte van 14 meter respectievelijk 15 meter en een maximum goothoogte van 10 meter respectievelijk 12 meter toe te staan.

[REDACTED] is eigenaar van de woningen gelegen aan de Eenhoornstraat [REDACTED] te IJmuiden. Deze woningen grenzen direct aan de zuidzijde van het plangebied en hebben ramen aan de oostzijde (direct uitkijkend op het plangebied). Zie ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2: Zij aanzicht woningen [redacted]

Wanneer het appartementengebouw tot aan de erfgrans wordt gebouwd, zoals dat met het ontwerpbestemmingsplan planologisch gezien mogelijk wordt gemaakt – heeft dit voor de huurders en bewoners in deze woningen van [redacted] concreet tot gevolg dat het uitzicht en daglicht dat zij nu vanaf de oostzijde in hun woning genieten, in het geheel zullen verliezen. Zij zullen dan immers op zeer korte afstand van hun woning direct tegen het appartementencomplex aankijken dat – planologisch gezien – zelfs nog hoger uit zou kunnen komen dan het appartementencomplex waar zij nu zelf in woonachtig zijn. Het beoogde appartementencomplex begint dan immers al daar waar op bovenstaande afbeelding nu de 'witte' berging is gelegen. Dit doet in ernstige mate afbreuk aan het woongenot dat onze huurders nu genieten en getuigt naar de stellige overtuiging van [redacted] niet van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

Het voorstel van [redacted] zou in dat kader dan ook zijn om op de locatie waar nu de 'witte' berging is gelegen uitsluitend één appartement op de begane grond toe te staan met dezelfde bouwhoogte van 3 meter die nu op deze locatie is toegestaan.



Parkeren

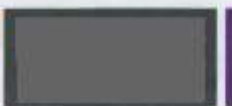
Zoals onder meer in de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan naar voren komt en op de bewonersavonden ook steeds naar voren is gebracht (zoals duidelijk wordt in bijvoorbeeld de uitnodiging van 18 februari 2021 voor de bewonersavond van 9 maart 2021), heeft als ruimtelijk uitgangspunt bij deze ontwikkeling te gelden dat het parkeren wordt opgelost op het achterterrein zelf en/of onder het gebouw, zodat de parkeerdruk niet toeneemt in de wijk. Bovendien zou de ontsluiting van het complex via de Eenhoornstraat blijven. Dat ziet [redacted] nu onvoldoende of niet terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan wordt duidelijk dat er 55 middelgrote woningen worden gerealiseerd waarvoor een parkeernorm van 1,0 per woning zou gelden. Dit zou resulteren in een parkeerbehoefte van 55 parkeerplaatsen bij het realiseren van 55 woningen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zouden vervolgens 31 parkeerplaatsen mogen worden afgetrokken (24 parkeerplaatsen voor het huidige aantal appartementen en 7 openbare parkeerplaatsen in de Zuiderkruisstraat te IJmuiden omdat sprake zou zijn van een capaciteitssurplus). De overige 24 parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein.

[redacted] stelt voorop dat het gebruikmaken van een eventueel capaciteitssurplus in de wijk betekent dat uitdrukkelijk wordt afgeweken van het hierboven genoemde ruimtelijke uitgangspunt bij deze ontwikkeling: beloofd werd immers steeds dat de parkeerdruk in de wijk niet zou toenemen. De huurders en bewoners van de woningen van [redacted] in de omgeving van het plangebied ervaren op dit moment al een hoge parkeerdruk in de wijk. [redacted] kan de conclusie dat sprake is van een capaciteitssurplus in de wijk dan ook niet plaatsen en mist een verdere uitleg of onderbouwing hiervan in de stukken. Daarnaast wordt in de stukken niet (voldoende) duidelijk waarom 24 parkeerplaatsen ten behoeve van de vorige bestemming zouden mogen worden verrekend: verrekening van deze vorige bestemming lijkt tenslotte alleen mogelijk wanneer de parkeerbehoefte van deze vorige bestemming werd (of wordt) afgewikkeld op de openbare parkeerruimte en dat lijkt hier niet (geheel) het geval. Op het huidige achterterrein van het bestaande complex bevinden zich immers ook garageboxen. [redacted] kan de totale aftrek c.q. verrekening van in totaal 31 parkeerplaatsen dan ook niet goed plaatsen en vindt dit onvoldoende duidelijk.

Verder wordt in de stukken evenmin duidelijk waarom voor de huidige woningen die beoogd worden op de locatie een parkeernorm van 1,0 per woning zou gelden. In de ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling werd tenslotte voor middelgrote appartementen nog een parkeernorm van 1,3 gehanteerd.

Concreet zou het voorstel van [redacted] zijn om meer parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren zodat vastgehouden kan worden dat de parkeerdruk in de wijk niet zal toenemen. Daarbij zou bijvoorbeeld gedacht kunnen worden aan (half)verdiept parkeren.



Tot slot

benadrukt dat zij zeker niet tegen de nieuwbouw van woningen is, integendeel juist. De ontwikkeling zoals dat nu met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft echter aanzienlijke consequenties voor het woongenot van de direct omwonenden en huurders .

Wij zien dan ook graag dat op het gebied van parkeren en de bouwgrens aan de Eenhoornstraat andere ruimtelijke afwegingen worden gemaakt zodat het woongenot van onze huurders niet wordt aangetast.

Op basis van bovenstaande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoeken wij uw raad dringend met inachtneming van deze zienswijze het bestemmingsplan niet overeenkomstig het voorliggende ontwerp vast te stellen maar gewijzigd vast te stellen.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met ons opnemen met via telefoonnummer .

