



Memo

Aan Raad
Van College van B&W
Cc
Datum 21 januari 2015
Onderwerp Herstructurering Orionflat

Inleiding

Eind jaren '90 hebben de gemeente en Woningbedrijf Velsen het Masterplan Zeewijk opgesteld om van Zeewijk een betere woonwijk te maken. In het Masterplan werd gestreefd naar een meer gevarieerde bevolkingsopbouw door een grote variatie in bebouwing. Een groot deel van de nieuwbouw in deze wijk gelegen in de duinen is inmiddels gerealiseerd en de populariteit van de wijk is hierdoor gegroeid. De ontwikkeling van de locatie Orionflat is een van de laatste projecten in deze wijk die gerealiseerd moet worden. Herstructurering van deze locatie is erg gewenst vanwege de huidige kwaliteit van de woningen en de problemen met betrekking tot de leefbaarheid in en rondom de flat.

Herstructureringsplannen

Plan is om de 12-hoog flat met 144 appartementen te slopen en daarvoor in de plaats 3 nieuwe woongebouwen van 6, 8 en 10 lagen te bouwen van in totaal 93 appartementen. Van deze woongebouwen zal het 6-hoge appartementencomplex bestaan uit koopwoningen (20 appartementen) en de overige complexen uit sociale huurwoningen (73 woningen). Zie bijlage 1 voor een situatietekening van het plan. Om de woningvoorraad te differentiëren komen hier dus minder sociale huurwoningen terug. Dit past bij de resultaten van het Woningmarktonderzoek Velsen 2014 dat aangeeft dat er in IJmuiden meer dan voldoende sociale huurwoningen zijn ten opzichte van de doelgroep voor sociale huur.

Herstructurering financieel niet haalbaar door amendement bestemmingsplan

Voor de herstructurering is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan 'IJmuiden West'. Door een amendement in de raad van 20 juni 2013 is aan het bestemmingsplan 'IJmuiden West' toegevoegd dat bij de ontwikkeling van deze locatie maximaal 50% van de benodigde parkeerplaatsen op het maaiveld mag worden gerealiseerd. Dit betekent dus dat er voor minimaal 50% van de parkeerplaatsen een parkeergarage moet worden gebouwd (boven- of ondergronds). Uw raad wilde met dit amendement voorkomen dat er een groot parkeerdek bovengronds werd gerealiseerd. Woningbedrijf Velsen geeft aan dat een parkeergarage de ontwikkeling van deze locatie financieel onhaalbaar maakt.

Het huidige plan (zonder parkeergarage) kent een negatief resultaat van € 7.500.000,-, dat het Woningbedrijf Velsen al voor zijn rekening moet nemen. De extra kosten voor de aanleg van parkeergarage zijn circa € 25.000,- per parkeerplek. De kostendeckende huur hiervoor is circa € 125,- per maand, maar omdat de huur van een sociale huurwoning al gemaximeerd is op € 710,68 mag deze huur niet extra worden verhoogd. Ook voor de koopwoningen geven deze extra kosten voor een parkeergarage problemen, omdat deze niet opwegen tegen de opbrengsten die daarmee worden gegenereerd. Er zal dan waarschijnlijk een verlies van € 15.000,- per parkeerplaats moeten worden genomen omdat dit bedrag niet kan worden verwerkt in de koopprijs. In de huidige markt en gezien de lagere prijzen voor woningen in IJmuiden ten opzichte van bv. Haarlem maakt dit de woningen onverkoopbaar. Alternatief is om meer sociale huurwoningen te verkopen om de kosten te dekken, maar het Woningbedrijf Velsen vindt dat onvereenigbaar met hun doelstelling als woningbouwcorporatie. Voor een uitgebreidere financiële onderbouwing zie bijlage 2. Ook andere Nederlandse gemeenten hebben ondertussen de ervaring dat gebouwd parkeren bij nieuwbouw van sociale huur (gemengd met koop) verliesgevend is.

GEMEENTE VELSEN

Daarnaast staat de financiële positie van woningcorporatie onder druk vanwege de gevolgen van de crisis, de stagnerende woningmarkt, de verschillende extra heffingen en het rijksbeleid.

Het alternatief is dat de flat enigszins wordt opgeknapt, waarna de flat er dan nog 5 jaar mee zou kunnen. Dit vindt het Woningbedrijf Velsen echter niet wenselijk gezien de leefbaarheid en is voor de gemeente ook geen aantrekkelijk alternatief aangezien deze flat een van de laatste doornen in het oog is in een getransformeerde wijk.

Parkeeroplossing op maaiveld

In de bestaande situatie heeft de flat met 144 appartementen 64 parkeerplaatsen op eigen terrein. Overige auto's van bewoners parkeren in het openbare gebied. Het voorlopige ontwerp voor nieuwbouw gaat uit van 93 appartementen. Dit zijn 51 woningen minder dan in de bestaande situatie. Uitgaande van de nieuwe Parkeernormen 2015 van de gemeente Velsen (onder voorbehoud van consultatie parkeernormen van de raad op 12 februari 2015) worden er door Woningbedrijf Velsen voor deze ontwikkeling 124 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zijn dus 60 parkeerplaatsen meer dan in de huidige situatie terwijl er in de nieuwe situatie juist minder woningen zullen zijn en dus ook minder mensen die hun auto moeten kunnen parkeren.

Deze extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd in het tussenliggende (duin)gebied of openbaar gebied. Woningbedrijf Velsen heeft in samenwerking met de gemeente gezocht naar een oplossing om de parkeerplaatsen zo goed mogelijk in te passen in de omgeving en de auto's zoveel mogelijk uit het zicht te houden met een ten opzichte van de weg lager gelegen parkeervlak en groene golvende pergola's (zie sfeerimpressies in bijlage 3).

Leefbaarheid en veiligheid in en rondom de flat

Woningbedrijf Velsen geeft aan dat de leefbaarheid en veiligheid in de flat onder druk staan. In de flat wonen leeftijdsgroepen door elkaar. Er zijn diverse sociale problemen zoals overlast van drugsrunners (dealen), vandalisme, geluid en alcoholgebruik. Het onveiligheidsgevoel van de bewoners is (vooral in het weekend) verontrustend. De aankondiging van de sloop zorgt voor onwil bij bewoners tot onderhouden en opknappen van de woning, met verloedering, ook achter de voordeur, tot gevolg.

Draagvlak voor sloop en nieuwbouw

In het participatietraject van het bestemmingsplan 'IJmuiden West' (toen nog zonder een bepaling dat parkeren voor 50% in een parkeergarage moest plaatsvinden) zijn er vanuit de buurt geen opmerkingen gemaakt over het belang van ondergronds parkeren.

Woningbedrijf Velsen geeft aan dat de bewonerscommissie Orionweg 12-hoog het planvoorstel en de sloop van de flat ondersteunt. Zij verwachten dat zij zich fel zullen verzetten tegen eventueel uitstel van de sloop. De woonomstandigheden acht men op dit moment al verre van ideaal. Deze zullen nog verder verslechteren als de sloop wordt uitgesteld. De bewonerscommissie van de naastliggende flats en eengezinswoningen Orionweg/Raafstraat hebben kennisgenomen van de plannen en zijn na een nadere presentatie en uitleg positief.

Gevraagde consultatie

Om af te wijken van het bestemmingsplan moet het bestemmingsplan worden aangepast door een besluit van de raad of door middel van het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning. In deze procedure zal de raad worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen.

Woningbedrijf Velsen wil echter pas een omgevingsvergunning aanvragen als er een besluit is genomen door hun Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen wil weten hoeveel de herstructurering kost, wat dus afhankelijk is van het wel of niet bouwen van een parkeergarage. Woningbedrijf Velsen wil en kan dus alleen pas verder met de herstructurering van de locatie als ze weten dat de raad positief staat ten opzichte van een ontwikkeling met 100% parkeerplaatsen op maaiveld ingebed in de omgeving door groene pergola's etc. Wat dat betreft is er een impasse ontstaan en gezien de sociale problemen in en rond de flat is meer duidelijkheid voor de toekomst van de flat van belang. Onduidelijkheid hierover leidt ook in ieder geval tot ongewenst uitstel en wellicht zelfs afzien van deze gewenste herstructurering. Vandaar nu deze raadsconsultatie.



GEMEENTE VELSEN

Graag hoort het college en Woningbedrijf Velsen van de raad in een consulterende sessie of zij bereid zijn, op basis van bovenstaande argumenten, om de voorwaarde, dat maximaal 50% van de benodigde parkeerplaatsen op maaiveld mag worden gerealiseerd, te laten vervallen om sloop/nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken mits de parkeerplaatsen op maaiveld kwalitatief goed worden ingepast in de omgeving. Er kunnen echter geen verwachtingen worden ontleend aan de uitkomsten van de consultatie. De formele wettelijke procedure moet worden afgewacht. Het Woningbedrijf Velsen kan zelf een aanvraag doen van de haalbaarheid van een wijziging van het bestemmingsplan of van een aanvraag omgevingsvergunning.

Een ander alternatief zou kunnen zijn dat de gemeente een financiële bijdrage doet voor de herstructurering van de Orionflat om 50 % parkeerplaatsen in een parkeergarage wel mogelijk te maken.

