



Memo

Aan Gemeenteraad Velsen
Van College van B&W
Cc
Datum 14 april 2015
Onderwerp Consultatie locaties Kleinschalig Opdrachtgeverschap

Op 16 december 2014 heeft het college ingestemd met de uitgangspunten van het Plan van Aanpak Pilot Kleinschalig Opdrachtgeverschap waarover u met een collegebericht bent geïnformeerd (zie bijlage 1.). Deze pilot houdt in dat de gemeente 40 á 50 kavels op de markt gaat zetten voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Dit betekent in eerste instantie grondkavels en kluskavels in de verkoop zetten zodat particulieren hun eigen woning kunnen bouwen of klussen met zoveel mogelijk vrijheid. In de afgelopen maanden zijn drie locaties onderzocht op haalbaarheid:

- Locatie Snippenbos, Zeewijk IJmuiden (16 tot 25 bouwkavels)
- Locatie Van den Vondellaan 1, Driehuis (3 bouwkavels)
- Jan Ligthartgebouw, Eksterlaan 8 IJmuiden (8 kluswoningen)

Meerdere grondlocaties in bezit van de gemeente zijn bekeken in de eerste fase van deze pilot. Deze specifieke locaties zijn als eerste gekozen vanwege de bestemmingsplannen waar al een wijzigingsbevoegdheid naar wonen was opgenomen (snellere doorlooptijd) en de aantrekkelijkheid van de locaties (van belang voor afzetbaarheid van kavels).

In een quickscan (zie bijlage 2) is er relevante input geleverd vanuit de verschillende vakafdelingen aangaande de locaties en is er een verkavelingsplan en kavelregels opgesteld. Op basis daarvan is ook een financiële haalbaarheidsanalyse opgesteld.

Het college heeft op 7 april 2015 besloten voornemens te zijn de positieve exploitaties te openen op basis van de financiële haalbaarheidsanalyses (zie geheime bijlage 3). De bevoegdheid voor het openen van positieve exploitaties ligt bij het college. De voorinvestering voor deze locaties is echter per locatie hoger dan €200.000,- en dit betekent dat volgens de Nota Ontwikkeling 2012 het college de raad dient te vragen om eventuele wensen en bedenkingen alvorens een definitief besluit hierover te nemen.

Bij deze stuurt het college van B&W de resultaten van de quickscan en de financiële haalbaarheidsanalyses (met geheimhouding oplegging) dan ook aan u door ter consultatie. We horen graag van u wat uw eventuele wensen of bedenkingen zijn in de raadsessie van 28 mei.

Daarnaast is het college voornemens om de zelfbouwers op de locaties Snippenbos niet verplicht te stellen om hun ontwerpen te laten toetsen door de Welstandscommissie (zie de kavelregels in de betreffende quickscan). Wel zal de gemeente toetsen op excessen in de afhandeling van de omgevingsvergunning. Het bieden van deze vrijheid voor de zelfbouwers is een belangrijk onderdeel van het bouwen van je eigen droomhuis en bepaalt dus ook de aantrekkelijkheid van de kavel. Graag hoort het college ook van u wat u van dit voorstel vindt.

Het heeft het niet de voorkeur van het college van B&W om de Welstandstoetsing ook bij de locatie Van den Vondellaan 1 achterwege te laten vanwege deze specifieke locatie aan de doorgaande weg. Voor deze locatie is daarnaast al wel in de kavelregels opgenomen dat er gebouwd moet worden met een kap.

In de nieuwe Welstandsnota, die in het najaar aan u wordt voorgelegd ter besluitvorming, zal aan de locaties voor Kleinschalig Opdrachtgeverschap ook aandacht worden besteed.

GEMEENTE VELSEN

Bijlagen:

1. Collegebericht Plan van Aanpak Kleinschalig Opdrachtgeverschap december 2014
2. Quickscans locaties Kleinschalig Opdrachtgeverschap
3. Financiële haalbaarheidsanalyses locaties Kleinschalig Opdrachtgeverschap (geheim)

GEMEENTE VELSEN

