

# Platbodem

## ontwerpbestemmingsplan





## Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding	6
	1.2 Plangebied	6
	1.3 Geldend bestemmingsplan	7
	1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
	2.1 Huidige situatie	11
	2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
	3.1 Inleiding	14
	3.2 Europees beleid	14
	3.3 Rijksbeleid	16
	3.4 Provinciaal beleid	19
	3.5 Regionaal beleid	22
	3.6 Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	32
	4.1 Archeologie en cultuurhistorie	32
	4.2 Bedrijven en milieuzonering	34
	4.3 Bodem	35
	4.4 Duurzaamheid	36
	4.5 Ecologie	37
	4.6 Externe veiligheid	39
	4.7 Geluid	41
	4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking	42
	4.9 Luchtkwaliteit	43
	4.10 Verkeer en parkeren	44
	4.11 Water	46
	4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	49
Hoofdstuk 5	Juridisch bestuurlijke aspecten	51
	5.1 Inleiding	51
	5.2 Inleidende bepalingen	51
	5.3 Bestemmingsbepalingen	51
	5.4 Algemene bepalingen	52
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
	7.1 Participatietraject	54
	7.2 Bestuurlijk vooroverleg art. 3.1.1 Bro	55
	7.3 Zienswijzen	55
Bijlagen		

Bijlage 1	Startdocument Platbodem Velsbroek
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Platbodem
Bijlage 3	Archeologische bureaustudie
Bijlage 4	Verkendend booronderzoek archeologie
Bijlage 5	Bodemonderzoek
Bijlage 6	Quicksan Wet natuurbescherming
Bijlage 7	Soortgerichtonderzoek vleermuizen
Bijlage 8	Stikstofberekening
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek
Bijlage 10	Aanmeldnotitie mer

## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan biedt een actueel planologisch kader voor de herontwikkeling van het gebied bekend als Platbodem te Velsbroek. Stichting Velison Wonen is voornemens om op deze locatie maximaal 72 sociale huurwoningen te realiseren. De oude schoolgebouwen van De Rozenbeek en De Duinroos zijn in de huidige situatie nog deels in gebruik voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen, maar komen op termijn vrij zodat behoefte ontstaat aan een nieuwe invulling van de locatie.

Door de initiatiefnemer is in samenwerking met de gemeente gewerkt aan het vaststellen van ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de locatie. Dit is uiteindelijk geland in het zogeheten 'Startdocument Platbodem Velsbroek'. Het startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 2021. Met de ruimtelijke kaders uit het startdocument in het achterhoofd, en rekening houdend met het doorlopen Participatietraject, is het plan nader uitgewerkt. Het doel is om met de voorgenomen herontwikkeling het plangebied een nieuwe, waardevolle woonbestemming te geven.

Omdat de herontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan ter plaatse, dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Daartoe is het bestemmingsplan "Platbodem" opgesteld, waar voorliggende toelichting onderdeel van uitmaakt. In deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het gebied, het initiatief en de ruimtelijke en milieutechnische inpasbaarheid van de ontwikkeling. Voorts biedt het een toelichting op de keuzes die zijn gemaakt en de wijze waarop die zijn vertaald in het juridisch planologisch kader.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in Velsbroek, tussen de straten Platbodem en de Spitsaak, in het noorden begrensd door het appartementencomplex Spitsaak 4 t/m 54 en aan de zuidkant begrensd door een school/kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang in het pand Platbodem 201. Velsbroek is gelegen in de gemeente Velsen. De locatie zelf betreft de kadastrale percelen VSN01 - P - 5075, 5091, 5092 en 5076. Onderstaand figuur geeft de ligging van het plangebied in Velsbroek aan.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied globaal (bron: QGIS, eigen bewerking).

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen vigerend:

- "Velserbroek"
- "Parkeren Velsen" (paraplubestemmingsplan)
- "Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning" (paraplubestemmingsplan)

De bestemmingsplannen worden hieronder van een nadere toelichting voorzien.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan 'Velserbroek'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Velserbroek" vigerend. Dit plan is op 1 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer', met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en voor een groot deel tevens de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 1'. Er gelden drie bouwvlakken, waarbinnen gebouwd mag worden met variërende bouwhoogten en goothoogten. Figuur 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het plangebied heeft voor het grootste deel de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de enkelbestemming 'Maatschappelijk' zijn de op de verbeelding aangewezen gronden bestemd voor in ieder geval maatschappelijke doeleinden en kinderdagverblijven met de daarbij behorende groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, wegen, paden en parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Daarnaast zijn de oost- en westkant van het plangebied bestemd met de enkelbestemming 'Verkeer'. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden en parkeerplaatsen met de daarbij behorende groenvoorzieningen, waterpartijen en watergangen, wegen, paden en parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' en de invloed daarvan op de planontwikkeling wordt nader toegelicht in paragraaf 4.1. Tot slot kent een groot deel van het plangebied een wijzigingsbevoegdheid. Ter plaatse zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer', waarbij de volgende randvoorwaarden gelden:

1. er zijn maximaal 50 grondgebonden eengezinswoningen of levensloopbestendigeappartementen mogelijk (of een combinatie hiervan);
2. er moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd, conform tijdens de aanvraag geldende parkeernormen, en wordt opgelost langs de straatzijden;
3. de bebouwing bestaat uit 2 bouwblokken ten noorden van het Zeilpad en 3 bouwblokken ten zuiden van het Zeilpad binnen de aangegeven maximale rooilijnen;
4. het bebouwingspercentage binnen deze rooilijnen is maximaal 70%;
5. de maximale bouwhoogte is 7 meter;
6. de ruimte tussen de bouwblokken en langs de straatzijden krijgt een groene invulling en maakt deel uit van deze ontwikkeling.

### Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van woningbouw is op een drietal onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- de enkelbestemming 'Maatschappelijk', waar woningbouw niet is toegestaan;
- de situering van de bouwvlakken die gedeeltelijk buiten de contouren van de



- maatschappelijke bouwvlakken komen;
- de aangegeven bouwhoogten.

Voor de beoogde ontwikkeling kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, omdat meer dan 50 woningen worden gerealiseerd en ook aan de overige (stedenbouwkundige) randvoorwaarden niet wordt voldaan. Voorts beslaat het opgenomen wijzigingsgebied niet het volledige ontwikkelgebied.

Om de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan weg te nemen, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Daarmee wordt een actueel planologisch kader geboden waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan plaatsvinden.

### 1.3.2 Paraplubestemmingsplan Parkeren Velsen

Het paraplubestemmingsplan "Parkeren Velsen" is op 28 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen. Door inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK op 29 november 2014 is artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet vervallen en is het niet langer mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften (waaronder de parkeernormen) op te nemen in de Bouwverordening. Daarbij geldt een overgangsperiode tot 1 juli 2018. Na die datum is het niet langer mogelijk om de aanvragen van omgevingsvergunningen te toetsen aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Bouwverordening 2010. In de parapluperziening wordt voor het parkeerbeleid van de gemeente verwezen naar het parkeerbeleid, zoals dat is vastgelegd in het 'Parkeernormenbeleid 2015', met inbegrip van eventuele wijzigingen van die nota. De meest recente parkeernormen zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2022'.

#### **Relatie tot ontwikkeling**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient de parkeerbehoefte als gevolg van de te realiseren nieuwbouw aangetoond te worden. Het gemeentelijk parkeerbeleid en de relatie daarmee tot onderhavig bestemmingsplan, komt verder ter sprake in paragraaf 4.10. Om te borgen dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, is bovendien een regeling opgenomen in de bestemmingsplanregels, op basis waarvan de gemeente de nader in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning 'bouwen' kan toetsen aan de van toepassing zijnde parkeernormen.

### 1.3.3 Paraplubestemmingsplan "Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning

Het parapluplan "Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning" is op 23 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Velsen. De gemeente Velsen merkt een behoefte aan meer flexibiliteit in het gebruik van woningen. Het huidige uitgangspunt is dat een woning alleen is bedoeld voor het gebruik door één gezin. Door diverse oorzaken, zoals het toenemend aantal alleenstaanden, de moeilijke positie van starters op de woningmarkt en de vergrijzing, krijgt de gemeente meer verzoeken om woningen te kunnen splitsen in meerdere woningen. Daarnaast ontvangt zij aanvragen om woningen 'onzelfstandig' te mogen bewonen. Om één en ander goed te kunnen regelen zijn in dit paraplubestemmingsplan voorwaarden opgenomen waaronder woningsplitsing en onzelfstandige bewoning toe kan worden gestaan.

#### **Relatie tot ontwikkeling**

De regeling met betrekking tot woningsplitsing en onzelfstandige bewoning geldt in aanvulling op en ter vervanging van de geldende plannen binnen de gemeente (behoudens uitzonderingen). Omdat voor de gewenste herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld waarmee woningbouw wordt mogelijk gemaakt, wordt de regeling overgenomen in de planregels bij dit bestemmingsplan. De regeling is terug te vinden in artikel 10.4 Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning van de planregels bij dit bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

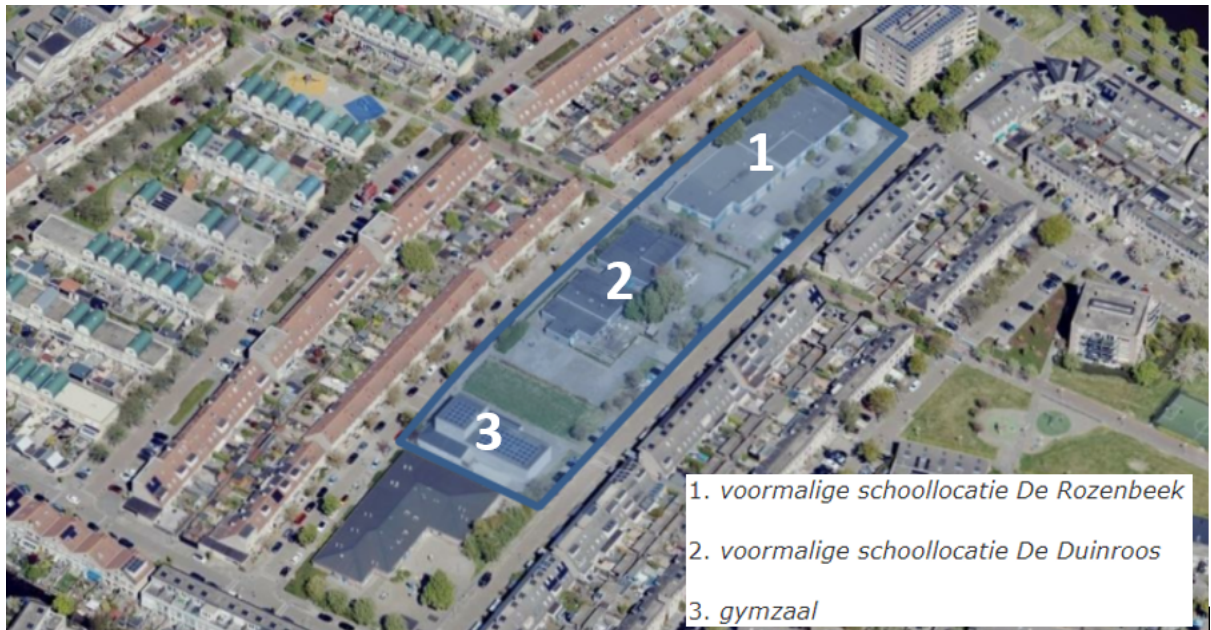
- hoofdstuk 1 bevat onderhavige inleiding, waarin het plangebied en de geldende

- bestemmingsplannen beschreven zijn;
- hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie en toekomstige situatie;
  - hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan het relevante beleidskader;
  - hoofdstuk 4 bevat een toetsing aan de omgevingsaspecten;
  - hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving;
  - hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid;
  - hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied was in gebruik door de voormalige scholen Rozenbeek en de Duinroos, met bijbehorende gymzaal. Beide scholen zijn nu gevestigd op een andere locatie. Het gebied is nu nog deels in gebruik voor de huisvesting van vluchtelingen. De gymzaal is in gebruik door een trampolinevereniging.



Figuur 2.1: Overzicht bestaande situatie (bron: Startdocument Platbodem Velsbroek)

### 2.2 Toekomstige situatie

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor de realisatie van in totaal 72 sociale huurwoningen, verdeeld over drie bouwblokken. Om een ruimtelijk kader te geven waarbinnen de planlocatie kan worden ontwikkeld, zijn op acht thema's ruimtelijke uitgangspunten opgesteld en vastgelegd in het 'Startdocument Platbodem Velsbroek'. Een deel van deze uitgangspunten zijn algemene punten die volgen uit bestaand beleid en voor alle (woningbouw)ontwikkelingen in gemeente Velsen gelden, zoals het voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid en het voldoen aan eisen uit het Groenstructuurplan. Voor een nadere beoordeling aan de hand van het gemeentelijk beleid, wordt verwezen naar de gemeentelijke beleidsparagraaf zoals opgenomen in paragraaf 3.6. In hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting zijn de diverse omgevingsaspecten nader uitgewerkt.

Een ander deel zijn gebiedsspecifieke uitgangspunten die alleen voor deze locatie gelden en bedoeld zijn voor een goede inpassing van het plan in de omgeving. De betreffende ruimtelijke kaders voor de planlocatie worden hieronder op hoofdlijnen weergegeven. Vervolgens wordt ingegaan op de nadere uitwerking van de kaders tot een beeldkwaliteitsplan als onderlegger voor dit bestemmingsplan.

### 2.2.1 Ruimtelijke kaders 'Startdocument Platbodem Velsbroek' en 'Beeldkwaliteitsplan Platbodem Velsbroek'

Op 23 december 2021 is het 'Startdocument Platbodem Velsbroek' vastgesteld. In dit startdocument zijn de ruimtelijke kaders waar de voorziene ontwikkeling aan dient te voldoen, omschreven. Aan de hand van dit startdocument is het 'Beeldkwaliteitsplan Platbodem Velsbroek' opgesteld. Doel van dit beeldkwaliteitsplan is een uitwerking te geven aan de blokken, als basis voor een ontwerp van de gebouwen en het maaiveld, die tevens kan dienen als onderlegger voor de wijziging van het bestemmingsplan. Met het oog op de beoogde ontwikkeling is de afgelopen jaren ook een participatietraject gevoerd, waarbij de input vanuit de direct omwonenden en overig geïnteresseerden op het planvoornemen is opgehaald. De input is zoveel mogelijk verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan Platbodem Velsbroek. Op onderdelen zijn op het Startdocument kwalitatieve wijzigingen aangebracht, welke uiteindelijk leiden tot een meer gedragen plan.

Hieronder wordt ingegaan op de onderwerpen stedenbouw en openbare ruimte, waarna wordt afgesloten met een korte weergave van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die aan deze ontwikkeling zijn gesteld.

#### **Stedenbouw**

Het plangebied kenmerkt zich in de huidige situatie door een aantal (overwegend) eenlaagse grote bouwvolumes die afwijken van de rijenwoningen in de omgeving. Deze typering komt terug met drie losse bouwblokken, maar wel omringd door groen. De drie bouwblokken worden uitgevoerd met een gelijke bouwhoogte. In het startdocument werd nog uitgegaan van een aflopende hoogte in de drie blokken. Naar aanleiding van participatie is dit gewijzigd naar drie blokken met een gelijke hoogte. Daarbij springt bij alle blokken de bovenste laag terug ten opzichte van de gevelrooilijn. De bouwhoogte van de bebouwing wordt 10 meter, waarbij de terugliggende opbouwen maximaal 13 meter hoog zijn. Het maximum aantal te realiseren woningen betreft 72. Dit is een kleine wijziging ten opzichte van het startdocument waar nog uitgegaan is van 75 woningen.

Ruimtelijk worden de blokken centraal in het groen geplaatst, met dezelfde afstanden naar de straten Spitsaak en Platbodem. Afgeschermd tuinen op de begane grond zijn niet wenselijk. Wel zijn kleine terrasjes/buitenruimtes en lage groene hagen mogelijk. Deze dienen aan te sluiten bij de opzet van de gevel en de balkons en moeten direct aansluiten op het openbaar groen. Met het voorgaande wordt bewerkstelligd dat tuinen open tonen en een vloeiende overgang naar het openbaar groen hebben.

#### **Openbare ruimte**

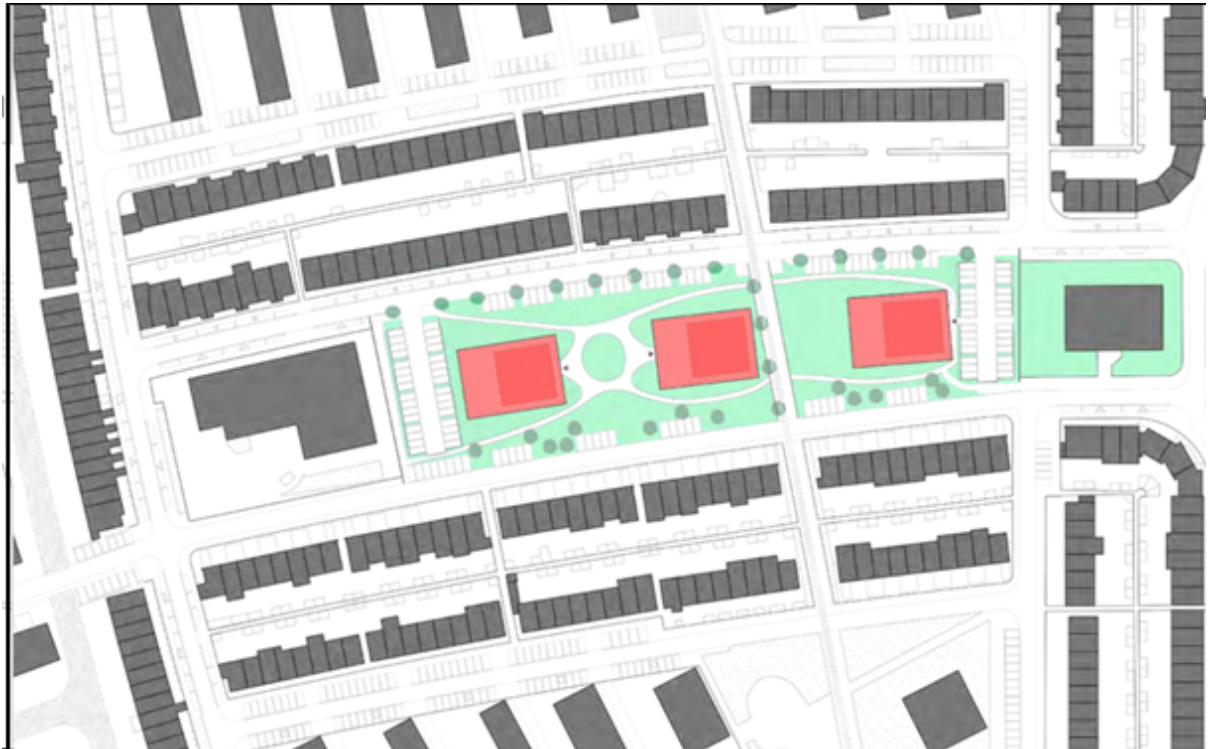
Bij de totstandkoming van een woningbouwlocatie komen ook allerlei technische zaken rond de openbare ruimte kijken, zoals de hoeveelheid en locatie van afvalcontainers en openbare verlichting. Deze zaken worden in de technische uitwerking tussen ontwikkelaar en gemeente nader afgestemd. De 'Leidraad Inrichting Openbare Ruimte' en het 'Handboek materiaalgebruik openbare ruimte' vormen hiertoe de belangrijkste uitgangspunten. Voorliggend bestemmingsplan gaat hier niet nader op in, maar in het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voornoemde kaders.

#### *Parkeren*

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied komen twee parkeerkoffers met in totaal 60 parkeerplaatsen: hier worden dus twee afzonderlijke parkeerterreinen gerealiseerd. Daarnaast worden langs de Platbodem extra parkeervakken gerealiseerd, door het langsparkeren aan te passen naar dwarsparkeren. Hierdoor ontstaan 15 extra parkeerplaatsen, met een totaal van 75 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de eis vanuit het Parkeernormenbeleid om 1 parkeerplaats per woning te realiseren, inclusief het bezoekersdeel.

#### *Groen*

De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Groen is hier vooral kijkgroen en biedt ruimte voor toename van biodiversiteit. In plaats van trottoirs langs de lange zijden van het plangebied, wordt de ruimte binnen het plangebied zodanig ingericht dat hier ook de trottoirs/wandelpaden aangelegd kunnen worden.



*Figuur 2.3: Schets verkaveling toekomstige situatie (bron: Beeldkwaliteitsplan Platbodem, d.d. 15 maart 2023)*

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Europees, Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

### 3.2 Europees beleid

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel genomen. Zoals alle andere lidstaten heeft Nederland zich gecommitteerd de Europese wet- en regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren.

#### 3.2.1 Milieubeleid

Het milieubeleid is één van de belangrijkste sectorale beleidsvelden die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de leefomgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Diverse onderdelen van het Europees milieubeleid hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in Nederland. Voorbeelden zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijn stof en NO<sub>2</sub>), die gevolgen kunnen hebben voor woningbouw langs drukke wegen.

##### 3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De milieuaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. Uit de milieubeschouwingen in hoofdstuk 4 kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met het Europees milieubeleid.

##### 3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Europees milieubeleid.

#### 3.2.2 Natura 2000

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiervoor is de uitvoering van de gebiedsgerichte onderdelen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit betekent het realiseren van een netwerk van natuurgebieden van Europees belang: het Natura 2000 netwerk. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. In dit verband is de afspraak gemaakt dat de lidstaten van de Europese Unie alle maatregelen nemen die nodig zijn om een 'gunstige staat van instandhouding' van soorten en habitattypen van communautair belang te realiseren. Voor Nederland betreft dit 51 habitattypen, 36 soorten en 95 vogelsoorten. Bij de vormgeving en keuze van maatregelen wordt rekening gehouden met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, alsmede met regionale en lokale bijzonderheden. Het is evident dat aan te nemen maatregelen in het kader van veiligheid een zwaar gewicht wordt toegekend.

##### 3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op circa 2 kilometer van het plangebied bevindt zich het Nationaal Park Zuid Kennemerland dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-netwerk. In paragraaf 4.5 zal het aspect ecologie nader worden toegelicht. Uit de betreffende paragraaf kan worden geconcludeerd dat een ontheffing nodig is in het kader van soortenbescherming in verband met vleermuizen, maar dat geen sprake is van strijd met de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

##### 3.2.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

### 3.2.3 Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### 3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan.

#### 3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Europese Kaderrichtlijn Water.

### 3.2.4 Het Verdrag van Malta

Op basis van diverse Europese, rijks- en provinciale beleidsregels, met name het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) is onder andere bepaald dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Een belangrijk punt in het verdrag van Malta is dat vooraf aan iedere ingreep in het bodemarchief (door nieuwbouw, wegeaanleg etc.) archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarmee kan worden bepaald hoe eventueel aangetroffen archeologische waarden in de plannen kunnen worden ingepast. Mocht dit niet kunnen en is een opgraving onvermijdelijk geworden om de archeologische informatie veilig te stellen, dan dienen de kosten daarvan in het ontwikkelingsproces meegenomen te worden.

#### 3.2.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn er mogelijk archeologische waarden te verwachten binnen het plangebied. Dit aspect wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.1. Hieruit blijkt dat geen sprake is van strijd met het Verdrag van Malta.

#### 3.2.4.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het Verdrag van Malta.

## 3.3 Rijksbeleid

### 3.3.1 Nationale omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de rijkshandprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.



Figuur 3.1: Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

#### De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen



sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen voorkomen.

#### 3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van maximaal 72 sociale huurwoningen binnen het plangebied is niet in strijd met één van de 21 nationale belangen. De beoogde ontwikkeling vindt wel aansluiting bij nationaal belang 5: zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2019 en 2030 circa 1 miljoen woningen te realiseren en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid zal de behoefte aan nieuwe woningen blijken. Dit beleid wordt behandeld in de paragrafen 3.4, 3.5 en 3.6.

In aanvulling op het bovenstaande wordt voor de volledigheid opgemerkt dat het initiatief ook een (bescheiden) bijdrage levert aan het verwezenlijken van een aantal andere nationale belangen. Gelet op de aard en omvang van het initiatief, wordt beleid hierover echter overgelaten aan de decentrale overheden omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een ontwikkeling die kan worden aangemerkt als ontwikkeling van nationaal belang. De belangen die (direct of indirect) worden gediend met voorliggend bestemmingsplan, zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoet water.

#### 3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling vindt aansluiting bij meerdere nationale belangen, met als belangrijkste het nationaal belang 5: woonbehoeften. Vanwege de aard en omvang van het initiatief, wordt verder beleid hierover overgelaten aan de provincie, het waterschap en de gemeente. Een nadere toets aan het van toepassing zijnde beleid en sectorale regelgeving vindt plaats in de navolgende paragrafen/ hoofdstukken. Op voorhand kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met het NOVI.

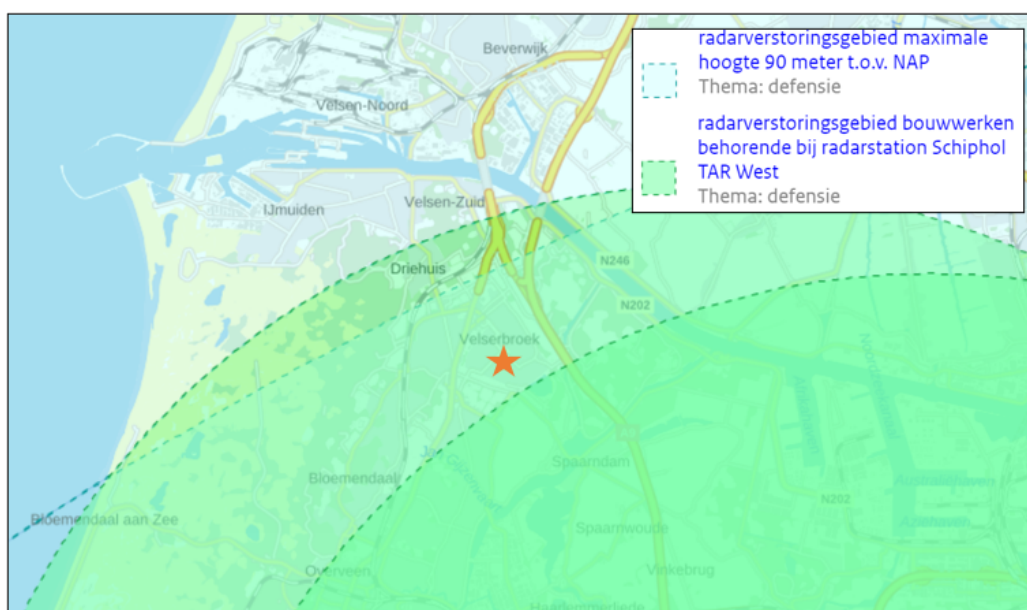
### 3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden. De onderwerpen uit het Barro zijn nader uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). De verschillende nationale belangen zijn Rijkswaerwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, Kustfundament, Elektriciteitsvoorziening, IJsselmeergebied, Waddenzee en waddengebied, Buisleidingen van nationaal belang, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Grote rivieren.

#### 3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van het Rarro bevindt het plangebied zich binnen kaart 6: radarstations. Het plangebied is gelegen binnen twee radarverstoringsgebieden, namelijk:

- radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP;
- radarverstoringsgebied bouwwerken behorende bij radarstation Schiphol TAR West.



Figuur 3.2: Uitsnede kaart 6 Rarro, thema Defensie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd 29-06-'22)

De beoogde ontwikkeling maakt sociale huurwoningen mogelijk binnen een woonwijk. De drie bouwblokken worden maximaal 13 meter hoog. De radars worden gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet verstoord. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht, waardoor een nadere beoordeling op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

#### 3.3.2.2 Conclusie

Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar het initiatief aan raakt. De bebouwing wordt niet zodanig hoog dat risico op radarverstoring ontstaat. Voor het overige is het Barro (en het Rarro) niet van toepassing op het projectgebied of op de beoogde ontwikkeling.

### 3.3.3 Besluit ruimtelijke ordening

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### 3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Conform artikel 3.1.6 leden 1 en 2 Bro bevat deze toelichting een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen (Hoofdstuk 5), een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (paragraaf 4.11), de uitkomsten van het wettelijk vooroverleg (paragraaf 7.2), een beschrijving van de gehouden participatie (paragraaf 7.1), een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan (Hoofdstuk 6 en 7) en de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 4.8). Tot slot wordt in Hoofdstuk 4 getoetst aan de ruimtelijke en milieutechnische aspecten, waaronder het aspect cultuurhistorie.

#### 3.3.3.2 Conclusie

Voor zover de genoemde onderwerpen in het Bro van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan, worden deze nader beschreven in de navolgende hoofdstukken. Op voorhand kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met de kaders en randvoorwaarden uit het Bro.

## 3.4 Provinciaal beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 (hierna: de Omgevingsvisie) is vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De Omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

#### 3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ambitie ten aanzien van woningbouw is dat vraag en aanbod van woonlocaties, zowel kwantitatief als kwalitatief, beter met elkaar in overeenstemming zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Daar voldoet het initiatief aan door een nieuwe invulling te geven aan een bestaande, verouderde locatie. Duurzaamheid van de totale voorraad is het uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling voorziet daarbij in de realisatie van maximaal 72 sociale huurwoningen die worden gebouwd conform de huidige wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Zo worden de woningen niet aangesloten op het gas en zal voor elektriciteitsproductie gebruik worden gemaakt van PV-panelen op het dak. De woningen dienen daarnaast te voldoen aan de wettelijke eisen voor "BENG" (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Tot slot geldt dat natuurinclusief wordt gebouwd.

De realisatie van dit programma draagt bij aan de ambitie te voorzien in een duurzame en betaalbare woningvoorraad als genoemd in de Omgevingsvisie.

#### 3.4.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities en doelstellingen uit de Omgevingsvisie NH2050.

### 3.4.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 (hierna ook: de Omgevingsverordening) zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

#### 3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De provincie Noord-Holland heeft een interactieve kaart ontworpen, behorend tot de Omgevingsverordening. Het plangebied kent een aantal raakvlakken in deze interactieve kaart, namelijk Grondgebied Provincie Noord-Holland, Bodemsanering, Datacenters uitgesloten, Ontgrondingen en Peilbesluit.

In onderhavige toelichting wordt in paragraaf 4.3 nader in gegaan op het aspect bodem. Van sanering is binnen het plangebied geen sprake. Ook van de ontwikkeling van een datacenter is geen sprake en ontgrondingen vinden eveneens niet plaats.

De regeling met betrekking tot het peilbesluit betreft een instructieregel aan het waterschapsbestuur, op grond waarvan het bestuur gehouden is zorg te dragen voor actuele peilbesluiten voor de oppervlaktewateren binnen een plangebied. Omdat het een instructieregel aan het waterschap betreft, raakt dit niet aan voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast kan worden opgemerkt dat zich binnen of aangrenzend aan de planlocatie geen oppervlaktewaterlichamen bevinden. De bepalingen zoals opgenomen in paragraaf 6.10 van de Omgevingsverordening (thema water), zijn derhalve niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

Omdat het plangebied niet in een van de specifieke werkingsgebieden is gelegen, gelden enkel de regels die van toepassing zijn op het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland. Artikel 6.1 van de Omgevingsverordening bepaalt dat paragraaf 6.1.1 van de Omgevingsverordening van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied. De regels in deze paragraaf zijn onder andere opgesteld met het oog op het actief stimuleren van de regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening

kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken.

Gelet op de aard van de ontwikkeling kan worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de regionale afspraken ten aanzien van woningbouw relevant zijn. Op het regionale woonbeleid wordt ingegaan in paragraaf 3.5.1 van deze toelichting. Korthedshalve wordt hier vermeld dat de ontwikkeling past binnen de regionale visie ten aanzien van woningbouw en het daarin opgenomen woningbouwprogramma.

#### 3.4.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening NH2020 en is daar voor het overige niet mee in strijd.

#### 3.4.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De Woonagenda van de provincie Noord-Holland is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat. In lijn met de ambitie en doelstelling zijn vier ruimtelijke uitgangspunten opgesteld:

1. Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave.
2. We geven ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik en mobiliteit.
3. We versterken de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio.
4. We bieden ruimte voor maatwerk en sturen op (inter)regionale samenwerking

De speerpunten voor het woonbeleid 2020-2025 van de provincie Noord-Holland zijn:

- A. Een woning voor iedereen:
  1. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
  2. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
  3. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- B. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

De provincie maakt via 'woonakkoorden' afspraken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Er worden maatwerkafspraken gemaakt om tot voldoende, bij de vraag passende woningen te komen en de nieuwbouwoopgave zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, natuur- en landschapsinclusief en circulair te kunnen realiseren. De woonakkoorden vervangen daarmee de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's). Het woonakkoord wordt gesloten tussen de deelnemende partijen, minimaal de gemeenten en de provincie. De provincie stelt het woonakkoord ook vast.

#### 3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 72 duurzame sociale huurwoningen. Een dergelijke ontwikkeling beantwoordt aan de alom prangende behoefte aan betaalbare woningen en zorgt daarmee voor meer flexibiliteit in de woningmarkt, enerzijds doordat meer huizen beschikbaar komen en anderzijds doordat hiermee ook de doorstroming op de woningmarkt op gang komt. Daarnaast is conform met het vastgestelde 'Startdocument Platbodem Velsbroek' oog voor duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Met een dergelijke ontwikkeling wordt dan ook bijgedragen aan het doel van de provincie en de speerpunten uit de Woonagenda om voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020 - 2025.

#### 3.4.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

### 3.5 Regionaal beleid

#### 3.5.1 Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021-2025

Op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vraagt de provincie aan de regio's Woonakkoorden op te stellen. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft samen met de provincie Noord-Holland het Woonakkoord 2021-2025 opgesteld, versie 20 januari 2021. In dit akkoord is aangegeven welke woonopgaven er liggen, welke richting de regio op wil en hoe hier gezamenlijk aan gewerkt wordt. De regio Zuid-Kennemerland/IJmond bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort en werkt in deze samenstelling al acht jaar samen. Sinds 2012 heeft deze regio afspraken gemaakt over wonen in een Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen. Het Woonakkoord bestaat uit een bestuursakkoord en een uitvoeringsagenda.

De regio staat voor een aantal grote uitdagingen:

- Een actueel woningtekort en een nog sterk groeiende woningbehoefte, onder meer aan betaalbare woningen;
- Een vergrijzende bevolking die zo lang mogelijk zelfstandig zal blijven wonen;
- Verschillende (zorg)doelgroepen die een urgente behoefte hebben aan (betaalbare) zelfstandige huisvesting;
- Een duurzame ontwikkeling van nieuwe en bestaande wijken, waarbij draagvlak van de bewoners nodig is.

De missie van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond betreft het blijven van een aantrekkelijke en gevarieerde woonregio, waar voor alle doelgroepen plek is en die toekomstbestendig is. Dit doel kan worden nagestreefd middels het realiseren van voldoende woningen binnen gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus. Daarnaast wil de regio een duurzame regio zijn die toegankelijk is voor alle inkomens- en doelgroepen. Woningbouw, bereikbaarheid en economie dienen, voor zover dit mogelijk is, in samenhang ontwikkeld te worden, zodanig dat ze elkaar versterken.

#### Woningbouw

Om aan de toekomstige groei te voldoen is het nodig dat de woningvoorraad wordt uitgebreid met 13.150 woningen in de periode 2019-2030. Dat betekent een uitbreiding van tenminste 1.200 woningen per jaar, een vergelijkbare opgave als in de afgelopen jaren aan de orde was. Binnenstedelijk bouwen en transformatie van gebouwen zijn het meest wenselijk. De mogelijkheden om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen zijn beperkt, maar soms is bouwen in het landelijk gebied toch wenselijk.

#### Betaalbaarheid

De sociale huurvoorraad dient in de regio en in elke gemeente uitgebreid te worden, waarbij

30% van de woningbouwproductie sociale huur betreft. De benodigde toekomstige groei ligt in de periode 2019-2030 tussen 2.400 woningen (trendscenario) en 5.350 woningen (tegenspoedscenario). Daarnaast wordt er zorg gedragen voor een evenwichtige en transparante verdeling van de beschikbare sociale huurwoningen in de regio. Ten slotte voegt elke gemeente middensegment toe en wordt de doorstroming in de woningmarkt bevorderd.

#### Doelgroepen

Bijna 50% van de inwoners van de regio is 55 jaar of ouder. Het aantal senioren in de regio groeit en zij zullen zo lang mogelijk zelfstandig (willen en moeten) blijven wonen. Andere doelgroepen zijn spoedzoekers, buitenlandse werknemers, woonwagengebruikers en vergunninghouders.

#### Duurzaamheid

De sociale energietransitie in de bestaande bouw wordt doorgezet en gekoppeld aan de transitievisie warmte. Daarnaast is het delen van kennis over verduurzaming van nieuwbouw en bestaande bouw één van de opgaven. Er dient klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair gebouwd te worden. Tenslotte dienen duurzaamheid en betaalbaarheid dichterbij elkaar toe gebracht te worden.

##### 3.5.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Velserbroek is gelegen in de gemeente Velsen, deelregio IJmond. Velsen is een gemeente met een gevarieerd woningaanbod, bestaande uit duindorpen met ruime en vooroorlogse woningen en ook veel sociale huur en naoorlogse hoogbouw. Via herstructurering krijgen eenzijdige wijken een kwaliteitsimpuls. Er vinden tal van verhuizingen plaats binnen de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, zowel binnen deelregio's als tussen deelregio's. Ook blijkt hieruit de sterke samenhang met de MRA: er verhuizen meer huishoudens vanuit Amsterdam naar de regio Zuid-Kennemerland/ IJmond dan andersom. Haarlem beschikt met name over een aanzienlijk aandeel sociale huurwoningen, terwijl IJmond beschikt over betaalbare koopwoningen. In IJmond is in 2019-2040 een toename in de woningbehoefte van 5.900 woningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 72 sociale huurwoningen binnen Verselbroek. Uit het Woonakkoord is reeds gebleken dat de sociale huurvoorraad in elke gemeente uitgebreid dient te worden tussen de 2.400 en 5.350 woningen. Ook sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de ambitie om binnen de regio 1.200 woningen per jaar te realiseren. Conform het door de gemeenteraad van Velsen vastgestelde 'Startdocument Platbodem Verselbroek', is daarnaast oog voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit. Met voorliggend plan wordt dan ook invulling gegeven aan de woningbouwafspraken die binnen de regio zijn gemaakt met de provincie en de gemeentebesturen.

##### 3.5.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland/ IJmond 2020 - 2025'.

##### 3.5.2 Monitor Woningbouw 2022

De monitor woningbouw bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, en de ontwikkeling van de plancapaciteit. Deze cijfers worden afgezet tegen de woningbehoefte uit de Bevolkingsprognose Noord-Holland. Deze monitor wordt jaarlijks uitgevoerd.

In Zuid-Kennemerland/IJmond is het doel het huidige woningtekort (begin 2022) van 5.500 terug te brengen naar 3.500. Dat betekent dat tot 2030 nog minimaal 2.000 extra woningen nodig zijn om het tekort terug te dringen. De geplande appartementen maken onderdeel uit van de harde plancapaciteit tot 2030.

	Hard		Zacht		Bruto	
	2022-2024	2025-2029	2022-2024	2025-2029	2025-2029	2022-2029
Kop van Noord-Holland	2.400	800	2.400	3.800	9.400	9.400
Westfriesland	3.500	600	2.300	6.100	12.500	12.500
Regio Alkmaar	5.100	2.700	4.600	12.400	24.800	24.800
Zaanstreek / Waterland	6.200	1.700	2.900	17.600	28.400	28.400
Amsterdam (gemeente)	28.200	15.000	20.300	23.500	86.900	86.900
Amstelland en Meerlanden	4.500	3.100	8.300	24.500	40.400	40.400
Zuid-Kennemerland / IJmond	3.700	400	6.200	17.100	27.300	27.300
Gooien Vechtstreek	2.200	300	3.200	2.600	8.300	8.300
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>11.000</b>	<b>4.100</b>	<b>9.300</b>	<b>22.300</b>	<b>46.700</b>	<b>46.700</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>44.800</b>	<b>20.500</b>	<b>40.900</b>	<b>85.300</b>	<b>191.300</b>	<b>191.300</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>55.800</b>	<b>24.600</b>	<b>50.200</b>	<b>107.600</b>	<b>238.000</b>	<b>238.000</b>

## 3.6 Gemeentelijk beleid

### 3.6.1 Structuurvisie Velsen

De structuurvisie Velsen 2025 is de integrale visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie moet niet worden gezien als een blauwdruk voor de toekomst, maar als een kompas waarmee de gemeente de koers bepaalt. De structuurvisie zet de stip op de horizon in 2040, toont de ruimtelijke vertaling tot 2025 en laat de uitvoering zien in een uitvoeringsprogramma. Verder is de structuurvisie niet alleen een toetssteen maar vooral ook een inspiratiebron voor nieuwe initiatieven.

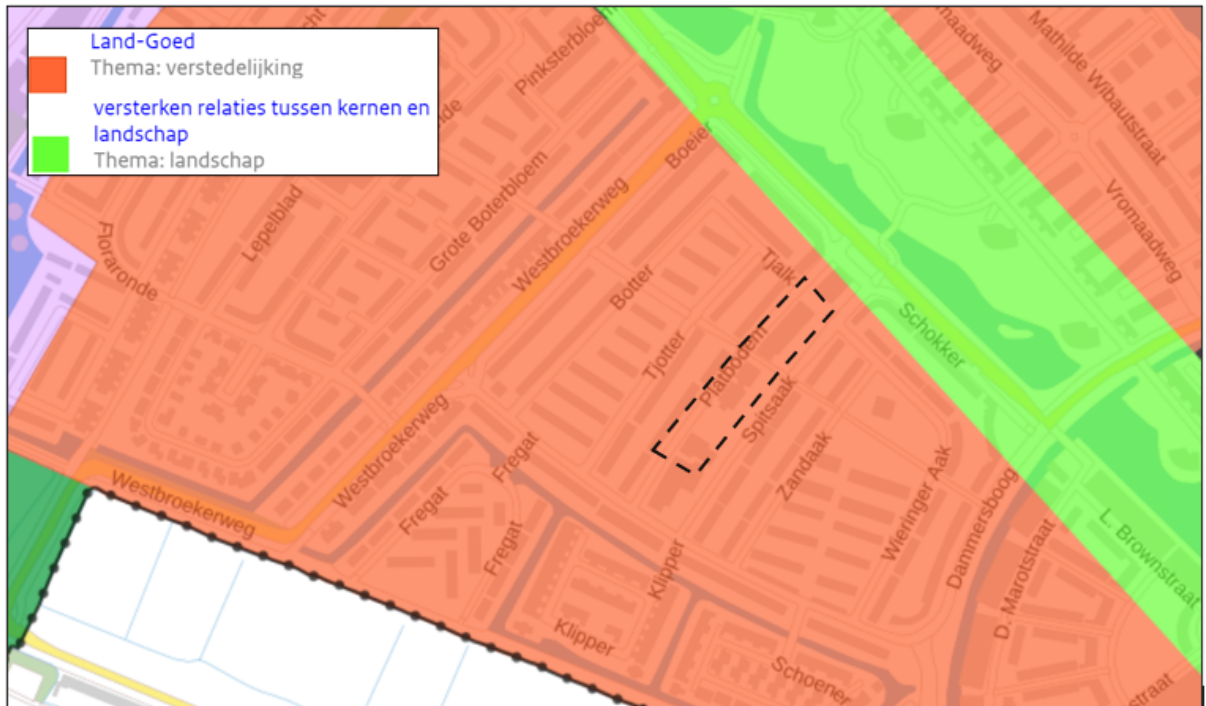
Velsen is door de strategische ligging en meerdere samenwerkingsverbanden verknoopt met een zeer sterke regio. Binnen de MRA neemt Velsen een bijzondere positie in. Dit geldt zeker voor IJmuiden, dat met de zeesluis in het Noordzeekanaal, de poort van Amsterdam vormt. De structuurvisie spreekt zich uit over de (gewenste) kernkwaliteiten van de gemeente. Daarbij gaat het vooral om die kwaliteiten die van 'metropolitaan' niveau zijn en dus ook iets toevoegen aan de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het is belangrijk om die kwaliteiten aan elkaar te koppelen door goede verbindingen. De structuurvisie legt ook de verbinding met de regio, met mensen en met verleden en toekomst.

De metropolitane functies onderscheiden Velsen van de rest van de MRA. Zodoende zijn ze de basisingrediënten waarmee de bestaande kernkwaliteiten van Velsen kunnen worden omschreven. De volgende vijf kernkwaliteiten zijn te onderscheiden:

- Velsen is de nautische toegangspoort;
- Velsen is de slimme werkplaats/techport;
- Velsen is het nationaal park;
- Velsen is het actieve landschap;
- Velsen is de duinstad & landgoed.

Het ruimtelijk raamwerk zet de te behouden/versterken kernkwaliteiten en de te verbeteren onderlinge verbindingen op de kaart en toont de gewenste ontwikkelrichting voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente. Het ruimtelijk raamwerk laat de 'stip op de horizon' zien waar de gemeente naar toe wil, op weg naar 2040.





Figuur 3.3: Uitsnede kaart Structuurvisie Velsen 2025, plangebied globaal zwart omlijnd.

### 3.6.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied 'Land-Goed'. Hieronder worden de ambities behorend tot 'Land-Goed' nader toegelicht.

#### Ambitie

De diversiteit aan karakteristieke metropolitane woonmilieus in Velsen wordt behouden en zoveel mogelijk versterkt. Deze ambitie wordt ondersteund door de volgende deelambities:

- het versterken van de relaties tussen de woongebieden en de zee, het strand, de (landgoederen van de) binnenduinrand, de cultuurhistorische waarden, het kanaal en de polder;
- er zijn woningen beschikbaar voor iedere portemonnee;
- nieuwe woningbouw moet voorzien in de kwalitatieve vraag en dient de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende woonmilieu te vergroten;
- het behouden en versterken van de sociale cohesie en de leefbaarheid in de verschillende kernen, met waar mogelijk adequate voorzieningen in of nabij de dorpen en met IJmuiden (Lange Nieuwstraat) als hoofdvoorzieningencentrum van Velsen;
- het vergroten van de bekendheid van Velsen als aantrekkelijk alternatief in de MRA voor mensen die stedelijk willen wonen.

De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het 'hoogpolige tapijt' waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware genesteld zijn. Dit fraaie lommerrijke gebied vormt de groene (laag-dynamische) contramal van de stedelijke (hoog-dynamische) functies die gekoppeld zijn aan het Noordzeekanaal. Als zodanig is deze zone ook van metropolitane kwaliteit. Binnen het Land-Goed 'blijven de dorpen de dorpen': Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid behouden hun eigen specifieke identiteiten en kwaliteiten. Meer specifiek wordt ingezet op:

- het behouden van de lommerrijke sfeer van de binnenduinrand door het behoud van groene wegprofielen en parken als ruimtelijke dragers van de hoogwaardige groene woonmilieus, veelal met woningen in het hogere segment;
- het behouden en versterken van het kleinschalige mozaïeklandschap en vooral van de open ruimten hier in;
- het behouden en ontwikkelen van aantrekkelijke (recreatieve) routes naar de duinen en

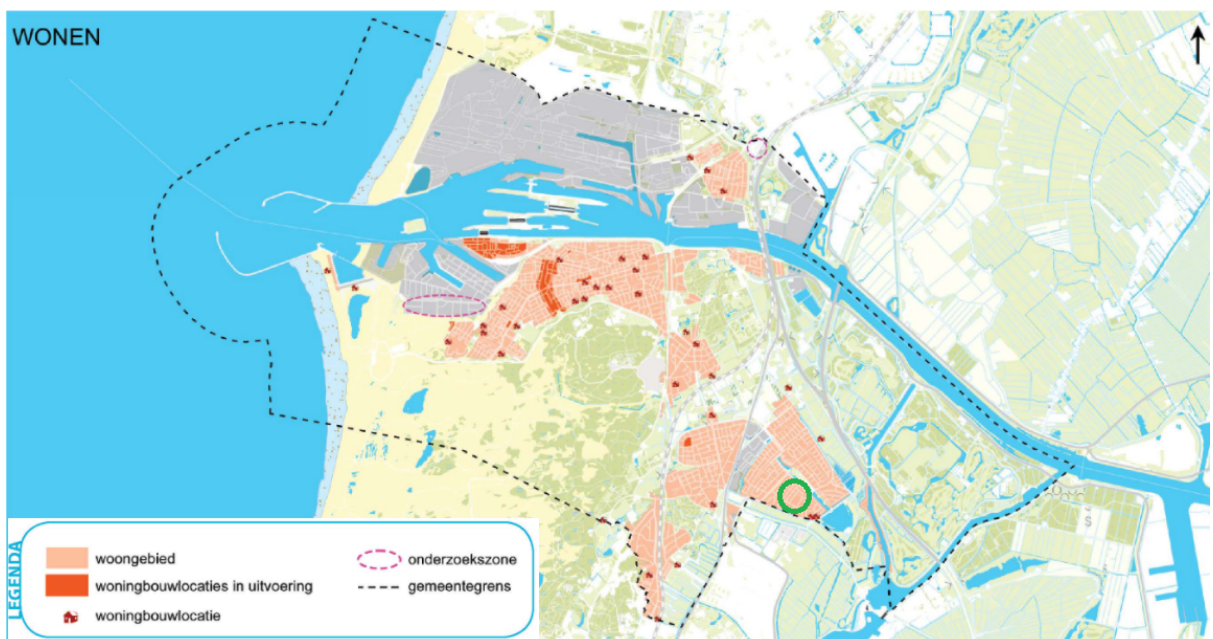
- naar Spaarnwoude;
- het behouden van de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer:
  1. met de trein (met uitzondering van Velsen-Zuid hebben alle kernen in de binnenduinrand een eigen station);
  2. met een aansluiting op het hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) tussen IJmuiden en Haarlem;
- het behouden van adequate voorzieningen (in of nabij de kernen) op het gebied van:
  1. basisonderwijs;
  2. kinderopvang;
  3. sportvoorziening;
  4. gezondheids-/zorg-/welzijns-/ontmoetingscentrum;
- het behouden en versterken van de dynamiek en sociale cohesie.

In dit deelgebied gaat het er vooral om de bestaande waarden voor de toekomst veilig te stellen en verder te verhogen.

#### Velserbroek

Velserbroek grenst aan het Land-Goed maar heeft een heel eigen identiteit als nieuw groen dorp in een veenweidepolder, tussen de binnenduinrand en Metropoolpark Spaarnwoude. Velsersbroek heeft een eigen (basis)voorzieningencentrum en kent een goede wegverbinding met Haarlem en richting Alkmaar. Er wonen relatief veel gezinnen waarvan de kinderen de komende jaren het huis uitgaan. Hier is de opgave dan ook vooral de dynamiek in de samenleving te waarborgen door de bevolkingssamenstelling heterogeen te houden. Velsersbroek kan in dit verband nog meer profiteren van de gunstige ligging nabij Spaarnwoude door het aantrekkelijker en beter herkenbaar maken van de langzaamverkeersverbindingen vanuit Velsersbroek naar het Metropoolpark. Dit kan ervoor zorgen dat meer starters en jonge gezinnen zich willen vestigen in Velsersbroek.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 72 sociale huurwoningen en draagt bij aan het realiseren van woningen voor elke portemonnee, doordat er betaalbare (sociale) huurwoningen worden mogelijk gemaakt waarmee scheefwonen kan worden tegengegaan en de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. Nieuwe woningbouw dient te voorzien in de kwalitatieve vraag, waar paragraaf 3.6.3 dieper op in gaat. Op voorhand kan worden gesteld dat het initiatief, onder meer door zorg te dragen voor duurzaamheid, natuurinclusiviteit en circulariteit alsmede gelet op het segment, beantwoordt aan de kwalitatieve vraag.



Figuur 3.4: Uitsnede themakaart wonen, plangebied groen omcirkeld.

In de bovenstaande figuur is de themakaart wonen van de gemeente Velsen te zien. Het plangebied is tevens aangeduid als een woongebied, waardoor de realisatie van woningen binnen dit gebied passend is.

#### 3.6.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Structuurvisie Velsen voor het gebied 'Land-Goed'.

#### 3.6.2 Visie op Velsen 2025 (2016)

In deze visie ligt het accent op kennisrijke industrie: doorontwikkelde bestaande industrieën en initiatieven (kennisintensief worden van haven en staal, offshore-industrie), ontwikkeling van kenniscentra op deze terreinen en ontwikkeling van nieuwe werkgelegenheid op het gebied van duurzame energie (waterenergie) en samenwerking met wetenschappelijke instituten op deze terreinen. Spin-off is de ontwikkeling van IJmuiden tot een stad met een metropool karakter, aantrekkelijk als dynamische haven en avontuurlijke kustplaats.

##### 3.6.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Velsen is behoorlijk aan het groeien. Een groot deel van de groei van het inwonertal sinds 2011 komt op het conto van kenniswerkers, expats en studenten. Kennisrijk werken in Velsen Spin-off is de ontwikkeling van IJmuiden tot een stad met een metropool karakter, aantrekkelijk als dynamische haven en avontuurlijke kustplaats. Gevolg is wel dat de woningprijzen zijn gestegen door de aantrekkingskracht die Velsen inmiddels in de regio heeft. Er is in bestaande woningbouw geïnvesteerd, een enkele kern is uitgebreid.

Het stijgen van de huizenprijzen is een gedeeltelijk gevolg een woningtekort. De gemeente Velsen is een populaire gemeente om te wonen, waar momenteel ook sprake is van een woningtekort. Het toevoegen van maximaal 72 woningen zorgt ervoor dat de woningvoorraad wordt vergroot. Omdat door een aandeel van 100% sociale huurwoningen elders in de gemeente meer ruimte ontstaat voor middeldure en dure huurwoningen, zorgt de ontwikkeling indirect ook voor een snellere doorstroom in andere segmenten.

##### 3.6.2.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Visie op Velsen 2025.

#### 3.6.3 Woonvisie 2040

De afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt, zowel lokaal als regionaal, waardoor het huidige woonbeleid niet meer aansluit bij de ambities van Velsen. De gemeenteraad van Velsen heeft in haar vergadering van 30 januari 2020 de Woonvisie Velsen 2040 vastgesteld. Met de Woonvisie Velsen 2040 wordt de eerste stap gezet om de Velsers woonkwaliteit te versterken en te borgen, de woningvoorraad betaalbaar en beschikbaar te houden, het thema wonen en zorg nog beter op elkaar af te stemmen en duurzaamheidsmaatregelen te borgen in het woonbeleid. Dit doet de gemeente door onder andere een gewijzigd nieuwbouwprogramma vast te stellen, ruimte te geven aan bewonersinitiatieven en nieuwe woonvormen, meer eisen te stellen aan duurzaamheid bij nieuwbouw en te sturen op meer differentiatie in de woningvoorraad. De voorgestelde wijzigingen in het woonbeleid zullen in de Woonagenda's en Prestatieafspraken met de woningcorporaties verder geconcretiseerd worden.

De druk op de woningmarkt in de MRA is momenteel enorm hoog. Vanuit Amsterdam worden woningzoekenden naar de randen van de regio gedrukt. Door stijgende huizenprijzen, vooral in Amsterdam en Haarlem, komt een versterkte verhuisbeweging richting de rest van de regio op gang. Ook in Velsen is dit merkbaar en dit zal naar verwachting nog verder toenemen. De nieuwbouwproductie in de MRA ligt als gevolg hiervan onder een vergrootglas en het (al bestaande) woningtekort loopt gestaag op als er niet snel meer woningen worden gebouwd. De woningbehoefte in de MRA is gesteld op 230.000 woningen tot 2040. Het aandeel van Velsen hierin is een toevoeging van 1.900 woningen tot 2030.

Op basis van de nu bekende plancapaciteit en rekening houdend met planuitval heeft Velsen precies voldoende plannen om aan de berekende behoefte te voldoen. Het huidige woningtekort is hierbij niet meegerekend, wat betekent dat de opgave groter is dan deze behoefteberekening. De meest recente prognose van de provincie (2019) geeft aan dat de behoefte voor Velsen nog steeds groeit: van +1.500 woningen (vanaf 2017) naar +1.900 woningen (vanaf 2019) tot 2030. Een nieuwe prognose tot 2040 is er (nog) niet. De stilgevallen nieuwbouwproductie tijdens de crisis heeft het woningtekort in de laatste vier jaar verder vergroot. Op het schaalniveau van de MRA is het huidige woningtekort ruim 37.000 woningen. Groot risico in regionaal opzicht is planuitval. Amsterdam en Zaandam, bijvoorbeeld, hebben een grote zachte planvoorraad waarvan het niet zeker is of deze plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Planuitval waarbij duizenden woningen uiteindelijk niet gebouwd worden, leidt tot extra druk op de omliggende gemeenten, dus ook Velsen. In dit scenario zijn de 1.900 woningen die Velsen extra bouwt niet voldoende.

### **Kwalitatieve behoefte**

In 2017 is er een woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek uitgevoerd in de MRA met voldoende respons op gemeenteniveau om richtinggevende uitspraken te doen op wijkniveau. De belangrijkste uitkomsten ten aanzien van de woonbehoefte: Tot 2030 is de behoefte aan koop- en huurwoningen ongeveer even groot; op korte termijn is er vooral behoefte aan koopwoningen (segment € 250.000 - € 363.000), op middellange termijn vooral aan (sociale) huur (400 woningen tot 2025, 300 woningen tot 2030). Deze toevoeging stimuleert de doorstroming op de lokale woningmarkt. Doorstromers zoeken met name naar woningen tussen de 80 en 100 vierkante meter en 120 en 160 vierkante meter. De belangrijkste verhuisredenen zijn groter en mooier wonen.

De aanvullende woningbehoefte aan appartementen is wat groter dan aan eengezinswoningen, vooral op middellange termijn. Uit de raming blijkt een kleine behoefte aan middenhuur, maar: een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen zal landen in middenhuur en ook niet iedereen die in sociale huur wil wonen kan hier terecht (onder andere vanwege een te hoog inkomen). In de praktijk zal er daarom naar verwachting meer vraag naar middenhuur zijn dan uit het (kwantitatieve) onderzoek blijkt.

Ouderen verhuizen vaak niet of laat uit hun eengezinswoning. Ondanks vergrijzing en huishoudensverdunding blijft er dan ook behoefte aan nieuwe eengezinswoningen. Vooral starters hebben moeite om in de koopsector een geschikte en betaalbare woning te vinden; alleen in Velsen-Noord is voor deze groep voldoende aanbod. Gelet op de bevolkingsontwikkeling (huishoudensverdunding en vergrijzing) ligt de nadruk op de toevoeging van (kleinere) levensloopgeschikte woningen, voor een deel in appartementen. Dit verschilt wel per kern.

### **Bouwprogramma nieuwbouwlocaties**

Voor een gedifferentieerd aanbod in alle kernen hanteert de gemeente bij locaties waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd het volgende bouwprogramma:

- IJmuiden en Velsen-Noord: 50% doorstroomwoningen (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 50% vrije invulling;
- Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Velsbroek: minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 40% vrije invulling.

Voor ieder woningbouwproject (herstructurering en uitbreiding) gaat de gemeente uit van een gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen van minimaal 60 vierkante meter op projectniveau. Dit betekent dat kleinere woningen mogelijk zijn, mits hier woningen van méér dan 60 vierkante meter tegenover staan. Dit komt ten goede aan de differentiatie van het woningaanbod. Dit biedt mogelijkheden om tegemoet te komen aan de diverse woonwensen van diverse doelgroepen, waaronder starters.

### **Wonen en zorg**

De vraag naar levensloopgeschikte woningen zal de komende jaren, als gevolg van de vergrijzing, verder toenemen. De vraag naar een soort tussenvorm (zelfstandig wonen maar

met de beschutting/ondersteuning van een verzorgingshuis) neemt toe. Enige vorm van clustering is zowel voor zorgvragers als eventuele zorgaanbieders daarbij wenselijk.

Op dit moment valt beschermd wonen en maatschappelijke opvang nog onder de verantwoordelijkheid van centrumgemeente Haarlem. Haarlem vangt een relatief groot deel van de regionale vraag naar beschermd wonen op. Vanaf 2022 is Velsen hier zelf verantwoordelijk voor. Dat kan ervoor zorgen dat er in de komende jaren meer beschermd wonen locaties zullen komen in Velsen.

### **Wijkprofiel**

#### Velserbroek

De voormalige grootschalige nieuwbouwwijk, vrijwel volledig gebouwd in de jaren '80 en '90, kent een bijzonder eenzijdige woningvoorraad. De middeldure eengezinswoningen (wel een mix van koop en sociale huur) zijn grotendeels nog bewoond door de toenmalige bewoners met als gevolg dat de wijk langzaam vergrijsd. Momenteel is het grootste deel tussen de 45 en 65 jaar met oudere kinderen, maar de leeftijdsklasse daaronder is weinig vertegenwoordigd. Hierdoor is ook het aandeel eenpersoonshuishoudens laag. De behoefte aan woningen voor starters en ouderen is groot. Doorstroming is gewenst om jonge gezinnen de kans geven een woning in de wijk te bemachtigen.

De speerpunten van Velsbroek zijn voor nieuwbouwiniciatieven als volgt:

- Diversifiëren in grootte, segment, type. Meer aandacht voor het goedkopere segment;
- Uitleglocaties, Groei;
- Minimaal oppervlak van 60 m<sup>2</sup>;
- Woningdifferentiatie: 30% sociale huur, 30% middensegment en 40% vrije sector;
- Doelgroepen: starters, jonge gezinnen en ouderen;
- Woonconcepten: regulier zelfstandig wonen, groepswonen, beschut zelfstandig wonen en magic Mix;
- Duurzaamheid: aardgasvrije nieuwbouw, verduurzaming bestaande bouw en klimaatadaptatie.

#### 3.6.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van maximaal 72 sociale huurwoningen past binnen zowel de kwalitatieve als kwantitatieve behoefte voor de gemeente Velsen en de kern Velsbroek specifiek. Het woningbouwprogramma bestaat uit enkel sociale huurwoningen met een gemiddeld oppervlak van 60 m<sup>2</sup>. In principe dient er een woningdifferentiatie van 30% sociale huur, 30% middensegment en 40% vrije sector gerealiseerd te worden. Deze woningdifferentiatie is vastgelegd om ontwikkelaars te verplichten ook sociale huurwoningen te realiseren. De behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Velsen is echter groot (zie ook paragraaf 3.5.1), waardoor een ontwikkeling met 100% sociale huurwoningen ook zeer wenselijk is. In december 2020 is door het College van B&W van de gemeente Velsen een besluit genomen op het woonprogramma van een aantal nieuwe woningbouwlocaties in Velsbroek, waaronder de locatie Platbodem. Er is een Integraal woonprogramma vastgesteld voor 3 locaties (Hofgeesterweg 63, Broeklanden en Platbodem), waarbij de verdeling zo is dat op de Hofgeesterweg 63 uitsluitend middensegment en vrije sector wordt gebouwd en de locatie Platbodem volledig sociaal. (en Broeklanden overwegend sociaal). Een en ander vanwege de grondposities en om effectief en efficiënt te kunnen ontwikkelen.

Hiermee geldt dit plan als tegenhanger van de overige ontwikkelingen met hoofdzakelijk midden- en dure huur elders in de gemeente, zodat de verhoudingen van het woningaanbod in de gemeente in lijn is met de genoemde verdeling van de segmenten. De kwalitatieve wensen t.a.v. duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit vinden eveneens een plek in het ontwerp, een en ander in lijn met het vastgestelde 'Startdocument Platbodem Velsbroek'.

### 3.6.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de Woonvisie 2040 en de speerpunten voor Velsersbroek.

### 3.6.4 Verkeersbeleid

In de Mobiliteitsagenda Velsen (2019) staan de beleidshoofdpijnen op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen beschreven.

Velsen is onderdeel van de metropoolregio Amsterdam (MRA) die de komende jaren fors gaat groeien qua aantal inwoners en arbeidsplaatsen. De verwachting is dat ook in Velsen de mobiliteit daardoor blijft toenemen. Tegelijkertijd is de verwachting dat de manier waarop mensen zich verplaatsen verandert. Innovaties als elektrische en zelfrijdende vervoermiddelen, nieuwe vervoersdiensten en betere reizigersinformatie zullen waarschijnlijk gaan zorgen voor veranderende voorkeuren bij verplaatsingen van en naar het werk of andere bestemmingen. Daarbij speelt ook de opgave om het verkeer duurzamer te maken, zodat het bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen en verbetering van de leefbaarheid.

Aan de hand van de verschillende thema's wil de gemeente ook in de komende jaren een goede bereikbaarheid waarborgen, en waar mogelijk verbeteren, op een wijze die recht doet aan de belangen van klimaat, leefbaarheid en veiligheid.

Wat betreft parkeren dient, bij nieuwbouw, uitbreiding of functiewisseling, te worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Met parkeernormenbeleid streven we ernaar om ruimtelijke ontwikkelingen niet te laten leiden tot een verhoging van de parkeerdruk. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de gegenereerde parkeerbehoefte binnen het eigen plangebied wordt opgelost.

#### 3.6.4.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. De genoemde aspecten vormen geen belemmering voor planologische wijziging.

#### 3.6.4.2 Conclusie

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting komen de verkeer- en parkeeraspecten verder aan bod.

### 3.6.5 Archeologie en Monumentenbeleid

#### Archeologie

In 2017 is de Beleidsnota Archeologie Velsen vastgesteld. Deze vormt de basis voor de in ruimtelijke plannen op te nemen regels voor bescherming van archeologie. In de beleidsnota worden zes verschillende niveau's van bescherming onderscheiden.

Bij elk niveau hoort een regime, met een vrijstellingsoppervlak en vrijstellingsdiepte. Als het plangebied waarbinnen de bodemversturende activiteit plaatsvindt kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, is geen wettelijke afweging van het archeologisch belang noodzakelijk.

Op grond van het gemeentelijk beleid geldt voor de verschillende deelgebieden een hoge archeologische verwachting. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.10 zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven.

#### Monumentenbeleid

De beleidsnota Monumentenzorg Velsen is in 2005 vastgesteld en in 2008 geactualiseerd. In deze beleidsnota geeft de gemeente Velsen haar visie op de gemeentelijke monumentenzorg. Leidraad hierbij is een zorgvuldig beheer en weloverwogen behoud van het architectonische en cultuurhistorisch erfgoed van Velsen, in samenspel met het Rijk, de provincie en particulieren.

#### 3.6.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Op grond van het gemeentelijk beleid geldt voor het plangebied een archeologische verwachting. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.1 zijn de resultaten van dit onderzoek beschreven.

Cultuurhistorie wordt als vast onderdeel betrokken bij planontwikkeling en –uitvoering. In paragraaf 4.1 wordt tevens specifiek ingegaan op de cultuurhistorische aspecten van het plangebied.

#### 3.6.5.2 Conclusie

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting komen de aspecten archeologie en cultuurhistorie verder aan bod.

### 3.6.6 Groenstructuurplan Velsen (2019)

Voor de zomer van 2019 is het Groenstructuurplan Velsen vastgesteld. De groenstructuur is het geheel van “groene” delen en gebieden binnen de gemeente, zoals parken, plantsoenen, bomen, landbouw-, recreatie- en natuurgebieden. De gemeente heeft een Groenstructuurplan gemaakt omdat groen belangrijk is voor de inwoners en voor bezoekers. Het is daarnaast belangrijk voor het klimaat en de biodiversiteit. Het Groenstructuurplan kent de volgende speerpunten:

1. Het versterken en verduidelijken van de verschillende soorten landschappen van Velsen zowel binnen als buiten stedelijk gebied.
2. Het zo goed mogelijk waarborgen van een groene leefomgeving binnen het stedelijk gebied.
3. Het verhogen van de ecologische waarde van de groenstructuur.
4. De noodzaak van meer groen voor een klimaatadaptieve gemeente.

#### 3.6.6.1 Relatie tot ontwikkeling

De openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht, rekening houdend met het onderhoudsniveau dat gemeente hierin kan bieden. Groen is hier vooral kijkgroen en biedt ruimte voor biodiversiteit. Minimaal 15% van het plangebied dient daarbij ingericht te worden als openbaar groen waar ook de omgeving gebruik van kan maken.

In de openbare ruimte kan plaats geboden worden aan enkele sport- en spelvoorzieningen. Voor kinderen zijn ruim voldoende speelmogelijkheden in de omgeving aanwezig.

Bestaande volwassen bomen worden waar mogelijk gehandhaafd in een ruimer groen plantvak. De inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen, wordt in nader overleg met de gemeente bepaald en uiteindelijk vastgelegd in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daarbij wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden dan wel kaders uit zowel het Startdocument Platbodem Velsbroek als het - voor wat betreft het onderdeel groen - daaraan ten grondslagliggende Groenstructuurplan Velsen.

#### 3.6.6.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het Groenstructuurplan Velsen (2019).

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### 4.1.1 Algemeen

##### **Erfgoedwet**

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2024 in werking treedt.

##### **Nota Belvédère (1999)**

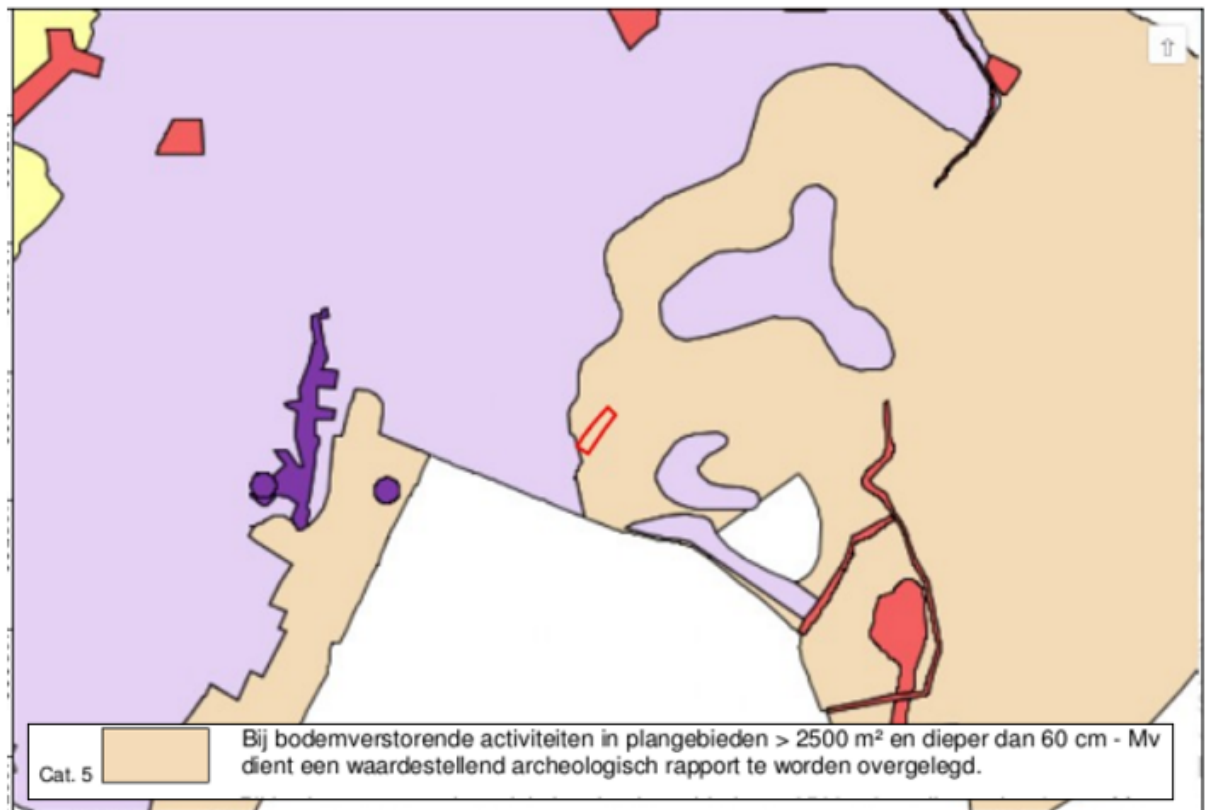
Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

#### 4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

##### Archeologie

Uit de Beleidsnota Archeologie Velsen met bijbehorende beleidskaart blijkt dat het plangebied is gelegen binnen categorie 5 van de beleidskaart, zie hiertoe onderstaand figuur 4.1.





Figuur 4.1: Archeologische beleidskaart Velsen (bron: [www.velsen.nl/beleid-archeologie](http://www.velsen.nl/beleid-archeologie))

Bij bodemverstorende activiteiten van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> vierkante meter en dieper dan 60 centimeter dient een archeologisch waardestellend rapport overgelegd te worden alvorens kan worden aangevangen met de bouwwerkzaamheden. In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is door Bureau voor Archeologie in eerste instantie een bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. In navolging daarop, is ook een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn te vinden in bijlage 4.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de beschermingsregeling ten aanzien van archeologie overgenomen. Op die manier is geborgd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en bij 'werken en werkzaamheden' voldoende oog blijft voor mogelijk aanwezige archeologische waarden in het gebied. Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek, dat specifiek toeziet op onderhavige ontwikkeling, volgt het advies een nader onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te voeren. Een dergelijk onderzoek kan pas doelmatig worden uitgevoerd wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is. Het vervolgonderzoek zal derhalve in gang worden gezet in het kader van de nader uit te werken en in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en/of 'werken en werkzaamheden'.

#### Cultuurhistorie

Het plangebied is niet aangewezen als beschermd stadsgezicht. Ook is geen sprake van monumenten. Aan monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle panden, structuren of andere elementen in de nabijheid van de ontwikkeling, maar buiten het ontwikkelgebied, wordt geen afbreuk gedaan met de voorziene herontwikkeling.

### 4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in de weg. De beschermingsregeling voor mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem, wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Voordat de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt ingediend, zal een nader onderzoek worden uitgevoerd.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

### 4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

### 4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Het plangebied kent de bestemming 'Maatschappelijk' en wijzigt naar 'Wonen'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Wonen', maar ook 'Tuin', 'Maatschappelijk', 'Verkeer', 'Groen' en 'Water'. De buurt waarin de ontwikkeling plaatsvindt betreft een rustige woonwijk, hetgeen nog verder wordt versterkt door onderhavige woningbouwontwikkeling. In dit bestemmingsplan wordt derhalve getoetst aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk.

Direct aangrenzend aan het plangebied is basisschool De Westbroek gevestigd die behouden blijft. In het pand zit en blijft ook een kinderdagopvang ('t Kwakersnest) en een

buitenschoolse opvang (BSO de Westbroek). Hier geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Voor het overige geldt dat de maatschappelijke bestemming met voorliggend bestemmingsplan wordt opgeheven.

Een kinderopvang (sbi-2008: 801, 802) valt binnen milieucategorie 2 met als bepalende hinderfactor geluid. De richtafstand in een rustige woonwijk bedraagt 30 meter.

Een (basis)school (sbi-2008: 852, 8531) valt binnen milieucategorie 2 met als bepalende hinderfactor geluid. De richtafstand in een rustige woonwijk bedraagt 30 meter.

De richtafstanden dienen gemeten te worden vanaf de bestemmingsgrens van de hindergevende functie tot de gevel van de gevoelige functie. Het plangebied grenst direct aan de maatschappelijke bestemming, maar de woongebouwen in het plangebied worden op enige afstand ten opzichte van de plangrens gesitueerd omdat ter plaatse van de gronden gelegen tussen de kinderopvang en de nieuwe woningen een parkeercoffer wordt aangelegd. De kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de hindergevende functie en het meest nabijgelegen nieuwe woongebouw bedraagt ca. 24 m, waarmee niet aan de weergegeven richtafstand wordt voldaan.

De hinderbepalende factor betreft het aspect geluid. Het betreft daarbij hoofdzakelijk het stemgeluid van kinderen op het speelplein. De piekbelasting ten aanzien van geluid vindt daardoor plaats in de dagperiode. Voorts is van belang dat het schoolplein zich hoofdzakelijk bevindt op de hoek van De Zeiler met de Spitsaak en daarmee van de nieuwe woningen af ligt, met bovendien het bestaande schoolgebouw tussen het schoolplein en de nieuwe woongebouwen in. Verder is van belang dat de school gelegen is in een woonomgeving, waarbij de bestaande woningen aan de Platbodem en aan de Spitsaak eveneens op kortere afstand tot de maatschappelijke bestemming zijn gelegen. De school dient daardoor reeds in de bestaande situatie rekening te houden met woningen op korte afstand. Het realiseren van de nieuwe woongebouwen op deze afstand tot de school - waarbij tevens voldaan wordt aan de bouwkundige eisen van tegenwoordig met hoge isolatiewaarde - wordt daarmee acceptabel geacht. Onevenredige hinder als gevolg van geluidsuitstraling richting de nieuwe woningen wordt niet verwacht. Vice versa geldt dat de basisschool niet onevenredig wordt belemmerd in haar dagelijkse praktijk als gevolg van de komst van nieuwe woningen in het gebied.

Andere functies in de omgeving van het plangebied die mogelijk hinder kunnen veroorzaken, betreffen een tweetal maatschappelijke bestemmingen. Gelet op de aard van die bestemmingen in relatie tot de grote afstand tot het plangebied (ca. 250 meter ten noorden/ ca. 450 meter ten westen) en het gegeven dat op kortere afstand van die bestemmingen reeds woonbestemmingen zijn geprojecteerd, kan ook voor deze functies worden geconcludeerd dat zij niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en dat zij andersom geen onvenredige hinder veroorzaken ter plaatse van de nieuwe woningen.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in de weg.

### 4.3 Bodem

#### 4.3.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of

een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

#### 4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Woningen betreffen gevoelige functies in het kader van de Wbb, waarvan de gebruikers beschermd dienen te worden tegen onacceptabele verontreinigen in de bodem waarmee zij in aanraking kunnen komen. Ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in het rapport "Verkenkend bodemonderzoek diverse percelen langs Platbodem en Spitsaak te Velsbroek", opgesteld door HB Adviesbureau, projectnummer 22HB0376-A1 van 26 juli 2022. Dit onderzoek is terug te vinden in bijlage 5 bij voorliggende toelichting.

Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten:

- In de zandige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.
- In de slib- en baksteenhoudende kleigrond is een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen.
- In de kleiige en venige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.
- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten aangetroffen.
- Er is geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op basis van het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de gewenste wijziging naar de bestemming 'Wonen'.

#### 4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## 4.4 Duurzaamheid

### 4.4.1 Algemeen

#### Rijksbeleid

Het duurzame beleid van de Nederlandse overheid is vastgesteld in de Energieagenda (2016). Het doel van deze agenda is om de transitie naar een CO<sub>2</sub>-arme energievoorziening in 2050 te bewerkstelligen. In het Klimaatakkoord van Parijs is vastgelegd de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050. Elektriciteit wordt dan duurzaam opgewekt, gebouwen worden voornamelijk verwarmd door aardwarmte en elektriciteit, bedrijven hebben hun productieprocessen aangepast, er wordt niet langer op aardgas gekookt en er rijden vrijwel alleen maar elektrische auto's.

Tot 2020 neemt de CO<sub>2</sub>-uitstoot fors af. Doorzetten van het huidige beleid is na 2020 echter onvoldoende om een geleidelijke transitie mogelijk te maken. Zonder aanvullend beleid zal de CO<sub>2</sub>-uitstoot zelfs weer kunnen toenemen. Voor de bestaande woningvoorraad betekent een geleidelijke transitie dat jaarlijks 170.000 woningen aangepast dienen te worden. Voor de nieuwbouw van woningen bepaalt de Europese EPBD-richtlijn de ambitie om tot bijna energie-neutrale gebouwen te komen. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan overeenkomstige wettelijke vereisten. Nieuwe woningen moeten worden voorzien van warmtepompen, zonnecollectoren en extra isolatie en eisen worden gesteld aan de

maximum vervuiling van auto's.

#### Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. Van de acht meest urgente ontwikkelingen in de leefomgeving van Noord-Holland hebben twee ontwikkelingen direct verband met duurzaamheid, namelijk Energietransitie en Klimaatverandering. Bij deze twee ontwikkelingen moet dan ook ingezet worden op een duurzame economie en klimaatadaptie. Noord-Holland wil in 2050 een klimaatneutrale en volledig circulaire provincie zijn, in lijn met de nationale doelstelling op dit gebied. Deze ambitie is gekoppeld aan de doelstelling van het Klimaatakkoord om te komen tot 49% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030. De transitie naar opwekking en gebruik van duurzame energie heeft consequenties voor de energiehuishouding en de energieinfrastructuur. Noord-Holland energieneutraal op eigen grondgebied is niet haalbaar, zo blijkt uit onderzoek.

#### 4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De nieuwbouwwoningen zullen voldoen aan de eisen opgesteld in zowel het BENG als het Bouwbesluit 2012. De nieuwbouwwoningen worden daarnaast aardgasvrij uitgevoerd. Ook wordt bij de bouw zoveel mogelijk gebruik gemaakt van grondstoffen die vrijkomen uit de sloop van de bestaande bebouwing. De grondstof betreft hier baksteen, welke circulair wordt ingezet binnen de voorgenomen ontwikkeling en dus wordt hergebruikt.

Bij de herontwikkeling wordt natuurinclusief gebouwd. Het gaat daarbij om oplossingen aan en in gebouwen om natuurwaarden de ruimte te geven. Niet alleen de gebouwen spelen een rol maar ook de (openbare) ruimte rondom de gebouwen dienen natuurvriendelijk ontworpen en ingericht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen aan gebouwen voor vogels en vleermuizen maar ook groene daken (in combinatie met pv-panelen) en muren. In de buitenruimte dient een goede variatie aan groen en elementen te ontstaan die bijdragen aan natuurwaarden, zoals inheemse beplanting en water. Natuurinclusief bouwen is daarmee van toepassing op het gehele projectgebied. De precieze invulling ervan wordt lopende het project nader afgestemd met de bouwende partij.

#### 4.4.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de duurzaamheidseisen die worden gesteld op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

## 4.5 Ecologie

### 4.5.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

#### **Wet natuurbescherming**

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden

in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatie Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding van een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

#### 4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

##### 4.5.2.1 Soortenbescherming

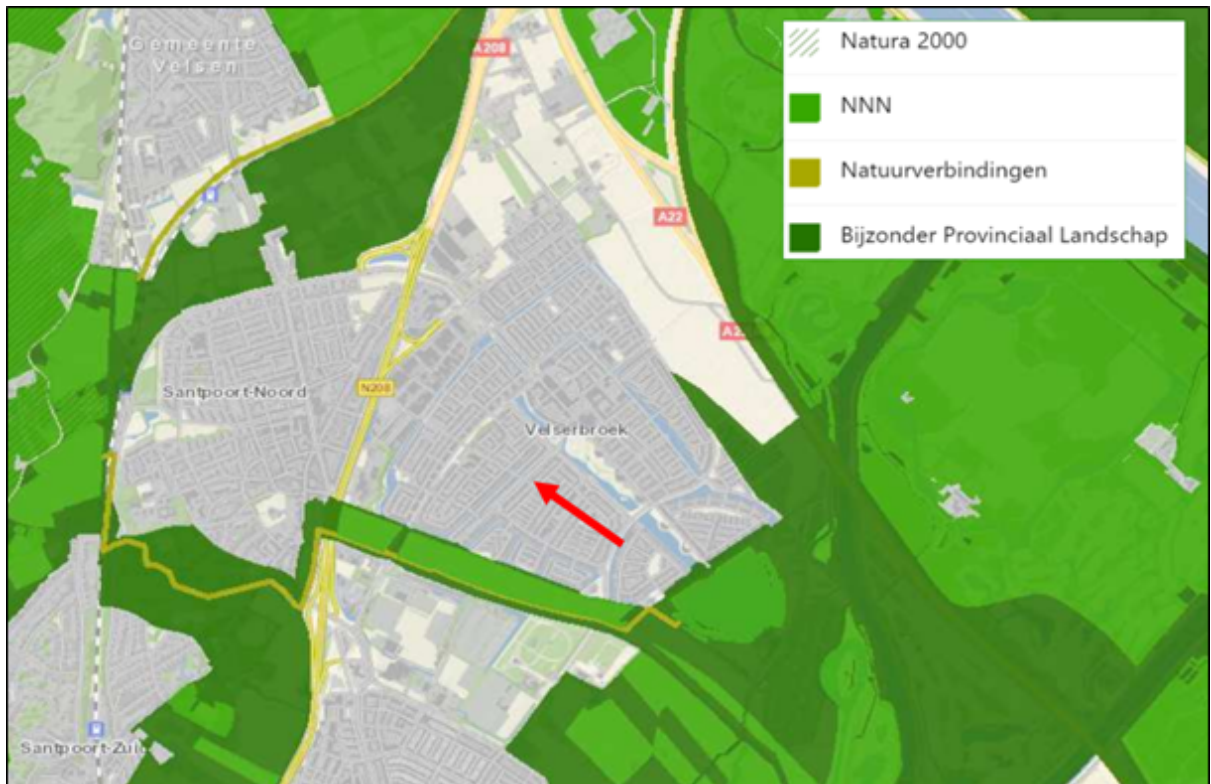
Ten behoeve van de ontwikkeling is door ecologisch adviesbureau Van der Goes & Groot in eerste instantie een quickscan uitgevoerd, waarin de potentie van het plangebied voor beschermde soorten is bepaald. Uit dit onderzoek is gebleken dat nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd en een ontheffing is noodzakelijk. De rapportages van juli 2021 (quickscan Wet natuurbescherming) en oktober 2022 (nader soortgericht onderzoek) zijn bijgevoegd in bijlagen 6 en 7 bij deze toelichting.

Op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan dient het nader onderzoek te zijn afgerond, maar is het niet nodig reeds te beschikken over een verleende ontheffing. Wel dient aannemelijk te zijn dat het verkrijgen van de ontheffing in de lijn der verwachting ligt omdat - bijvoorbeeld - sprake is van een groot openbaar belang.

Gezien de schaarste op de woningmarkt en het belang van het toevoegen van nieuwe woningen, worden geen belemmeringen voorzien in het aantonen van het groot openbaar belang. Daar komt bij dat voorliggend plan voorziet in 100% sociale woningbouw. Verder is van belang dat ten tijde van het indienen van de aanvraag om ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, door de betrokken ecooloog een Activiteitenplan zal worden opgesteld met te treffen maatregelen om de invloed op de soort door de ontwikkeling zoveel mogelijk tot een minimum te beperken. Gelet daarop ligt het verkrijgen van de ontheffing Wet natuurbescherming in de lijn der verwachting. De verdere uitwerking van de onderbouwing van het initiatief vindt plaats in het kader van de procedure rondom de ontheffingaanvraag, dat een separaat spoor doorloopt. Van belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan is gelet op het voorgaande geen sprake.

##### 4.5.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN, de Nee-tenzij toets is derhalve niet aan de orde. Het plangebied betreft tevens geen weidevogelgebied of een ander gebied dat is beschermd overeenkomstig het provinciale (natuur)beleid. Dergelijk beschermd gebied zal derhalve niet verloren gaan of aangetast worden. Het plangebied ligt tot slot op meer dan 2 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid'.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart Natura 2000-gebied, plangebied paars omlijnd (bron: Omgevingsverordening Noord-Holland 2020).

In het kader van mogelijke stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' is op 16 oktober 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Van der Goes & Groot. De stikstofdepositieberekening is terug te vinden in bijlage 8X, de resultaten zijn hieronder weergegeven.

De stikstofberekening is uitgevoerd met de laatste Aerius rekentool (Aerius, 2023) waarbij zowel de gebruiksfase als aanlegfase inzichtelijk is gemaakt. De totale bijdrage van de aanlegfase (inzet mobiele werktuigen en verkeersaanrekkling) komt uit op 59,9 kg NOx/jaar en 2,2 kg NH3/jaar. De totale bijdrage van de gebruiksfase (verkeersgeneratie) betreft 33,9 kg NOx/jaar en 1,1 kg NH3/jaar. Uit de berekeningen blijkt dat de projectbijdrage van de aanlegfase en gebruiksfase van het initiatief op Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar is. Deze bijdrage wordt als verwaarloosbaar beschouwd.

Er is dus geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

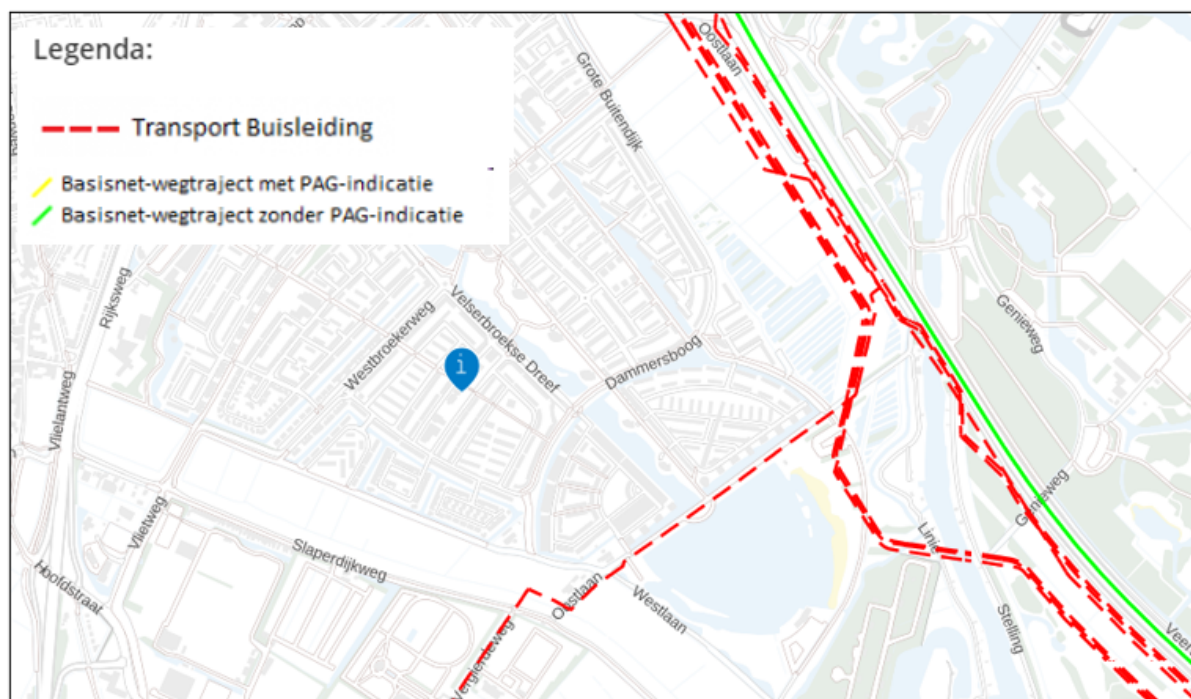
Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

1. Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
2. Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

#### 4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Van een Bevi-inrichting binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake. Wel zijn in de omgeving van het plangebied de volgende transportroutes van belang:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: A9 (BEV-T)
- transport van gevaarlijke stoffen door diverse hogedruk aardgastransportleidingen en een transportleiding voor ruwe aardolie (BEV-B).



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving

#### Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De A9 ligt ten noordoosten van het plangebied en heeft geen PR  $10^{-6}$  risicocontour. Voor het groepsrisico geldt dat het risico niet verantwoord hoeft te worden wanneer de ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de



transportroute ligt. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op ca. 1 kilometer tot de A9. Een groepsrisicoberekening is derhalve niet benodigd.

#### *Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

De hogedruk aardgastransportleidingen en de ruw aardolieleiding zijn op enige afstand gelegen ten noordoosten en zuidoosten van het plangebied. Geen van de leidingen heeft een PR  $10^{-6}$  risicocontour. De buisleidingen die richting het noordoosten zijn gelegen, liggen op een afstand van ruim 800 meter tot het plangebied. De aardgasleiding gelegen ten zuidoosten van het projectgebied ligt op ca. 630 meter afstand. Ook voor deze routes geldt dat het groepsrisico niet berekend hoeft te worden wanneer het plangebied op grotere afstand dan 200 meter is gelegen ten opzichte van de risicobron. Het groepsrisico hoeft derhalve niet verantwoord te worden.

#### 4.6.3 Conclusie

Voor het bestemmingsplan vormt externe veiligheid geen beperking.

## 4.7 Geluid

### 4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

### 4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Door TecMap is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan. Het onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. De resultaten van het onderzoek worden hieronder (verkort) weergegeven.

Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Velsbroekse Dreef en de Westbroekerweg. Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Velsbroekse Dreef en de Westbroekerweg bedraagt na aftrek, bij alle appartementen minder dan 48 dB Lden. Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze wegen hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de 30 km/h wegen in directe nabijheid van het bouwplan bedraagt na aftrek voor iedere weg afzonderlijk minder dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de appartementen moet tevens worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet

worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren appartementen mag daarbij maximaal 33 dB bedragen.

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de appartementen bedraagt maximaal 52 dB Lden. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering tenminste 20 dB moet bedragen (minimale eis Bouwbesluit). Om dit te kunnen bereiken zijn geen bijzondere bouwkundige voorzieningen noodzakelijk.

De nadere uitwerking in het kader van het Bouwbesluit 2012 (of diens rechtsopvolger) vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de geluidbelasting op de gevels afdoende onderzocht.

#### 4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. Een besluit hogere waarden is niet noodzakelijk.

## 4.8 Ladder voor duurzame verstedelijking

### 4.8.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

#### Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

#### Artikel 3.1.6 van het Bro:

Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

#### 4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 72 woningen en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Uit het provinciaal beleid komt naar voren dat de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte beter met elkaar in overeenstemming moeten komen. De kwantitatieve behoefte in IJmond betreft het realiseren van meer woningen. Dit blijkt uit zowel het RAP als het gemeentelijk beleid. Er is een tekort aan woningen en de 1.900 woningen die gebouwd gaan worden in de gemeente Velsen zijn niet voldoende om aan de vraag naar woningen te voldoen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 72 woningen en draagt derhalve bij aan de kwantitatieve behoefte uit de regio.

Daarnaast dienen er woningen gerealiseerd te worden die voldoen aan een kwalitatieve behoefte. In Velsbroek is een relatief groot aantal eengezinswoningen aanwezig. De behoefte aan appartementen voor onder andere starters, maar ook ouderen is groot. Ook de behoefte aan betaalbare huurwoningen is groot. Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2020 voor drie woningbouwontwikkelingen de woningdifferentiatie vastgelegd. Een van deze locaties betrof de ontwikkeling van Platbodem. Voor deze locatie is gekozen om 100% sociale huur te realiseren. De andere locaties (Hofgeesterweg 63 en Broeklanden) zullen voornamelijk uit middenhuur en koopwoningen bestaan. De behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Velsen is echter groot (zie ook paragraaf 3.5.1), waardoor een ontwikkeling met 100% sociale huurwoningen ook zeer wenselijk is. Het afwijken van het 30-30-40-principe met een positieve hang naar de sociale woningbouw, wordt daarmee acceptabel geacht.

#### 4.8.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het draagt zowel bij aan de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

### 4.9 Luchtkwaliteit

#### 4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

1. woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee

- ontsluitende wegen;
2. kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

#### 4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van maximaal 72 woningen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

#### Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub>, 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit op 17 mei 2023).

Jaar	Totale concentratie, rekenpunt 50115634_528878		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2021	14,9	16,9	8,5
2030	10,3	15,4	6,9
Grenswaarden	40	40	25

Tabel 4.2: Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in de weg.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### 4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

#### 4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

##### **Parkeren**

###### Autoparkeren

Voor het parkeren van de auto wordt uitgegaan van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. De gemeente Velsen heeft op 28 juni 2018 het paraplubestemmingsplan "Parkeren Velsen" vastgesteld. Met het verdwijnen van de grondslag voor het toetsen aan stedenbouwkundige aspecten in de gemeentelijke bouwverordeningen, is het wenselijk op een andere wijze te voorzien in een toetsingskader voor parkeren. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de gemeentelijke "Parkeernormenbeleid 2015" of de daarop volgende regeling. In 2022 heeft de gemeente Velsen de nieuwe 'Nota Parkeernormen 2022' vastgesteld, wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen aan de regels uit deze uitvoeringsnota worden getoetst.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is ter borging van het bovenstaande in artikel 11.1 een regeling opgenomen, op grond waarvan bij indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In het beleid is voorgeschreven hoe de parkeervraag van een ontwikkeling berekend moet worden en op welke manier deze moet worden geacommodeerd dan wel onder welke voorwaarden daarvan kan worden afgeweken. In de regels is hiernaar verwezen. Voor sociale huurwoningen in gestapelde vorm binnen het gebiedstype 'rest bebouwde kom' (verwezen wordt naar de kaarten met gebiedsindeling zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2022'), dient te worden voorzien in 1 parkeerplaats per woning (inclusief het bezoekersaandeel).

Naast deze voorwaardelijke verplichting moet het wel mogelijk zijn om, afhankelijk van het in te dienen plan, de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Met andere woorden: de gekozen bestemming en bouw mogelijkheden die in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan aangegeven zijn, moet het wel mogelijk maken om de parkeerplaatsen te realiseren. In voorliggend bestemmingsplan worden parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan. Binnen deze verkeersbestemming is fysiek voldoende ruimte aanwezig om het benodigde aantal parkeerplaatsen (72) te realiseren.

###### Fietsparkeren

De gemeente hecht waarde aan het stimuleren van het fietsgebruik en het verbeteren van de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto. Om die reden heeft zij bij de vaststelling van de 'Nota Parkeernormen 2022' ook kengetallen opgenomen voor fietsparkeervoorzieningen. Voor sociale huurwoningen in gestapelde vorm in gebiedstype 'rest bebouwde kom', geldt dat 2 fietsparkeerplekken per woning gerealiseerd moeten worden. De parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 11.1, ziet ook toe op fietsparkeren. Daarmee wordt geborgd dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige gebruikers (inclusief bezoekers). De woningen worden voorzien van bergingen die conform het Bouwbesluit 2012 minimaal 5 m<sup>2</sup> groot moeten zijn. Daar is in ieder geval ruimte voor circa 3 fietsen per berging. Daarnaast worden in de openbare ruimte fietsparkeerplekken gerealiseerd voor bezoek.

###### Conclusie

Parkeren staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

##### **Verkeersgeneratie**

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-publicatie 381 geraadpleegd. Hierbij hebben de volgende invoergegevens als uitgangspunt gediend: hoofdgroep wonen – rest bebouwde kom - sterk stedelijk. Er is conform de geplande ontwikkeling uitgegaan van het volgende programma:

- 72 sociale huurappartementen - huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).

De verkeersgeneratie voor dit type ontwikkeling ter plaatse van het plangebied, bedraagt minimaal 2,8 en maximaal 3,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve maximaal 260 (259,2) verkeersbewegingen per etmaal. Opgemerkt wordt dat de huidige functie in het plangebied ook een bepaald aantal verkeersbewegingen per etmaal genereert. Van belang daarbij is dat de piekbelasting voor woningen anders ligt dan de piekbelasting bij een onderwijsfunctie; voor (o.a.) basisscholen geldt dat in de ochtend en in de middag sprake is van zowel aankomende als vertrekkende auto's (halen en brengen van kinderen). Voor woonfuncties ligt deze verhouding anders, waarbij verkeer gedurende de dag van en naar de locatie rijdt, met piekmomenten eveneens in de ochtend en de middag, maar slechts één voertuigbeweging in plaats van twee (arriveren of vertrekken).

De daadwerkelijke toename in verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal om bovenstaande redenen naar verwachting lager liggen dan het hiervoor berekende aantal. De getoonde berekening gaat derhalve uit van een worst-case benadering. Hierdoor wordt rekening gehouden met het huidige gebruik van de voormalige schoolgebouwen (opvanglocatie vluchtelingen), waarbij uitgangspunt is dat het huidige gebruik geen of nauwelijks motorvoertuigbewegingen genereert.

Om te beoordelen of sprake is van een acceptabele situatie, is enerzijds de verwachte verkeersstroom van belang en anderzijds de wegcapaciteit in relatie tot de huidige verkeersintensiteiten. De Platbodem betreft een 30 km/uur weg binnen de bebouwde kom. De te verwachten verkeersgeneratie (zonder daar de huidige planologische verkeersgeneratie in mee te nemen) betreft maximaal 260 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is goed op te vangen door het bestaande wegennetwerk en leidt niet tot onacceptabele verkeerssituaties en/of -obstructies.

### **Ontsluiting**

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Platbodem, vanwaar men de Velsbroekse Dreef (noordoostzijde) en de Westbroekerweg (noordwestzijde) kan bereiken. Vanaf daar gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. De verwachting is dat de ontsluitingsroutes de verkeersgeneratie goed kunnen opvangen. Daarbij geldt dat bewust wordt gekozen voor ontsluiting op de Platbodem, zodat zoekverkeer zoveel mogelijk tot het minimum wordt beperkt.

#### 4.10.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.11 Water

### 4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

#### *Waterbeheerprogramma 2022 - 2028*

Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. Het WBP6 is afgestemd met landelijke en regionale plannen zoals de Omgevingsvisies van Rijk, provincies en gemeenten.

Goed waterbeheer is van levensbelang om in Rijnland te kunnen wonen, werken en genieten. In het Waterbeheerprogramma voor de periode 2022 - 2028 geeft het hoogheemraadschap zijn ambities aan en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Als waterexpert ziet het hoogheemraadschap mogelijkheden zijn kerntaken te koppelen aan 5 maatschappelijke opgaves:

- bijdragen aan klimaatbestendige woningbouw
- tegengaan van bodemdaling
- versterken van de biodiversiteit
- energieneutraal werken
- Nederland circulair in 2050

### *Blauwe lens*

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheergebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

### *Rijnlands Keur en Beleidsregels*

Rijnland dient haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder adequaat te kunnen uitvoeren. De "Keur" is een verordening van de waterbeheerder met juridisch bindende regels (gebod- en verbodsbepalingen). Zo zijn werken en werkzaamheden in en bij waterkeringen (dijken, kaden, duinen) en watergangen (sloten, vaarten, plassen) zonder of in afwijking van een vergunning op grond van de Keur niet toegestaan. Ook het aanbrengen van verhard oppervlak (bebouwing, bestrating) en het onttrekken van grondwater zijn in veel gevallen vergunningsplichtig.

### *Rijnland's beleid Riolerings en afvalwaterzuivering*

Rijnland geeft de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater. Naast een voorkeursvolgorde voor afvalwater geldt voor de behandeling van hemelwater de zorgplicht. Rijnland geeft daarbij de voorkeur aan brongerichte maatregelen boven 'end-of-pipe' maatregelen.

Hierbij geldt de volgende toelichting. 'Hemelwater kan de capaciteit van riolerings en zuivering aanzienlijk belasten. Dat is niet wenselijk en vaak ook niet nodig. Zeker bij nieuwbouw ontwikkelingen is het gescheiden aanbieden van hemelwater en afvalwater vaak een doelmatige maatregel. Rijnland volgt hierbij de voorkeursvolgorde (rijksbeleid), waarbij voorop staat het voorkomen van het ontstaan van afvalwater. Als er afvalwater is het zoveel mogelijk beperken van verontreiniging en waar mogelijk afvalwaterstromen scheiden. De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging wordt lokaal gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat'.

Het te lozen hemelwater mag geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater veroorzaken. Maatregelen om dit te bereiken zijn duurzaam bouwen, infiltratie, het toepassen van berm- of bodempassage en straatkolken met extra voorzieningen. Als ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel.

#### 4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

##### **Waterkwaliteit en grondwaterstand**

Bij de totstandkoming van het project worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Voor grondwater geldt voorts dat geen ondergrondse bebouwing aanwezig is in de huidige situatie en dat ook geen ondergrondse bebouwing wordt gerealiseerd bij de planontwikkeling. Van een wijziging in grondwaterpeil en/ of grondwaterstromen is derhalve geen sprake. Voor de uitvoering van het project is ook ontgraving anders dan ontgraving voor ondergrondse bebouwing niet noodzakelijk. De bestaande bebouwing wordt weggenomen en de nieuwe bebouwing wordt op hetzelfde maaiveldniveau opgericht. Van risico's ten aanzien van opbarsten met omhoogkomend grondwater als gevolg is derhalve eveneens geen sprake. Indien en voor zover voor het project om wat voor reden dan ook toch ontgraving noodzakelijk blijkt, zal op dat moment dienen te worden beoordeeld in hoeverre een onderzoek naar de grondwaterstanden en mogelijke risico's noodzakelijk is.

##### **Waterkwantiteit**

Bij (stedelijke) ontwikkelingen dient de toename van het verhard oppervlak in beeld te worden gebracht en zo nodig te worden gecompenseerd. Veranderende weersomstandigheden maken het daarnaast noodzakelijk dat zo veel mogelijk zorg wordt gedragen voor het opvangen van hemelwater ter voorkoming van overstrooming bij zware regenval. Voor waterberging geldt de voorkeursvolgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren'.

##### *Watercompensatie verhard oppervlak*

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak af. Hierdoor blijft hemelwater de onverharde bodem infiltreren, meer dan in de huidige situatie het geval is. Van een compensatieopgave als gevolg van toename van het verhard oppervlak is dan ook geen sprake. In onderstaande tabel is de verharding in de huidige en in de nieuwe situatie weergegeven en wordt aangetoond dat er in de toekomstige situatie minder verharding wordt toegepast.

<b>Berekening footprint / verharding</b>		
	<b>Huidige situatie</b>	<b>Nieuw plan</b>
<b>Verharding (m2)</b>	5.258	3.717
<b>Niet-verhard (m2)</b>	1.324	3.662
<b>Footprint</b>	2.687	1.890
<b>Totaal oppervlak</b>	9.269	9.269
	<i>86% verhard</i>	<i>60% verhard</i>

In het huidige bestemmingsplan is de bestemming Maatschappelijk aan de gronden gegeven en kan dit volledig verhard en bebouwd worden. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor het te realiseren groen ook de bestemming Groen opgenomen, om zoveel mogelijk het groene karakter en onverhard gebied te waarborgen.

##### *Waterberging extreme neerslag*

In aanvulling op het bovenstaande, dient met het oog op klimaatadaptatie het creëren van extra waterberging waar mogelijk in de planontwikkeling te worden meegenomen. In beperkte mate kan deze oplossing worden gevonden in het aanleggen van groenvoorzieningen, hetgeen in dit plan gebeurt onder andere door het toepassen van groene daken en de zorg voor voldoende groen in de openbare ruimte. Voor waterberging wat voldoet aan de voorkeursvolgorde 'vasthouden, bergen en afvoeren' zijn de genoemde oplossingen echter niet voldoende. Toereikende oplossingen hiervoor kunnen gelegen zijn in het realiseren van wadi's, waterretentiekragen of daarmee vergelijkbare oplossingen. Dergelijke voorzieningen maken het mogelijk hemelwater bij extreme neerslag (tijdelijk) vast te houden, zodat versnelde afvoer naar oppervlaktewater met risico tot overstrooming zo veel mogelijk kan



worden vermeden. Een en ander vraagt een verdere technische uitwerking, waarbij onder andere de geohydrologische gesteldheid van de bodem van invloed is op de keuzes die daarin dienen te worden gemaakt. Voor dit plan worden de mogelijkheden tot extra waterberging onderzocht, bijvoorbeeld door waterbergende voorzieningen aan te brengen in de openbare ruimte bij de woongebouwen. Om dergelijke voorzieningen juridisch planologisch mogelijk te maken, wordt in de regels binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen' specifiek de mogelijkheid opgenomen waterbergende voorzieningen te realiseren.

### **Waterveiligheid**

Beschermde gebieden, of beschermingszones, zijn opgenomen op de leggerkaarten van het Hoogheemraadschap van Rijnland en borgen, in samenhang met de Keur, dat de betreffende waterstaatswerken aan de taken kunnen blijven voldoen. Dit betekent dat werken in beschermingszones aan regels is geboden. De volgende leggerkaarten zijn beschikbaar:

- Legger oppervlaktewateren
- Legger primaire waterkeringen
- Legger regionale keringen
- Legger ondersteunende kunstwerken

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een waterkering, oppervlaktewater of ondersteunend kunstwerk.

### **Riolering**

Binnen het plangebied worden vuil- en hemelwater gescheiden afgevoerd. Voor (huishoudelijk) afvalwater geldt dat dit in de toekomstige situatie toe zal nemen. Dit is inherent aan de toename van het aantal woningen binnen het plangebied. Daarentegen zijn de bestaande gebouwen nog aangesloten op een gemengd stelsel. Door het schoon hemelwater in de toekomstige situatie af te koppelen wordt de druk op het vuilwaterriool beperkt. Er ontstaat daardoor een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Vuil water wordt middels een separaat vuilwaterstelsel afgevoerd.

#### 4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

## 4.12 (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

### 4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije

m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

#### 4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van maximaal 72 woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht, een vormvrije m.e.r.-beoordeling is wel noodzakelijk. Indien hieruit blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-beoordelingsplicht.

#### Aanmeldnotitie

Ten behoeve van de ontwikkeling is een aanmeldnotitie opgesteld. De aanmeldnotitie met daarin opgenomen de vormvrije m.e.r.-beoordeling van 24 oktober 2023 is toegevoegd als bijlage 10 bij voorliggend bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van 72 woningen geen significante negatieve milieueffecten met zich meebrengt en dat een nadere m.e.r.-beoordeling niet nodig is. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit

## Hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planvoorschriften. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op afzonderlijke bestemmingen. Voorafgaand aan de concrete onderbouwing van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, wordt stilgestaan bij de juridische planopzet en de opmaak van de verbeelding van de kaart.

### 5.2 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

### 5.3 Bestemmingsbepalingen

#### Artikel 3: Groen

De buitenruimte rondom de woongebouwen en tuintjes is als Groen bestemd. Binnen deze bestemming zijn onder andere ook speelvoorzieningen, paden en nutsvoorzieningen toegestaan. Bouwwerken zijn niet toegestaan met uitzondering van speeltoestellen en straatmeubilair.

#### Artikel 4: Tuin

De gronden rondom de geplande gebouwen die uitgegeven worden als tuin en dus niet vallen onder het openbaar groen, hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. In aansluiting op de systematiek van het bestemmen in de omgeving, zijn geen gebouwen toegestaan.

#### Artikel 5: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de parkeerkoffers en de overige parkeerplaatsen in het plangebied eveneens als 'Verkeer' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

#### Artikel 6: Wonen

Voor de woongebouwen is de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen, waarbinnen als hoofdbouw uitsluitend woningen in gestapelde vorm (appartementgebouwen) zijn toegestaan, met een maximum van in totaal 72 wooneenheden. De hoofdbouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. De bestemmingsregels voorzien tevens in een regeling voor aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast.

#### Artikel 7: Waarde - Archeologie categorie 5

Voor deze ontwikkeling is een bureaustudie uitgevoerd in het kader van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem. Uit de bureaustudie volgt het advies de huidige beschermingsregeling uit het bestemmingsplan "Velsbroek" over te nemen, omdat op voorhand niet uit te sluiten valt dat bij grondroering mogelijke waarden aangetast raken. De dubbelbestemming uit het bestemmingsplan "Velsbroek" is daarom overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Op basis daarvan is archeologisch onderzoek en mogelijk een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden) noodzakelijk bij grondroering dieper dan 60 cm -mv of over een oppervlakte van meer dan

2.500 m<sup>2</sup> en bij activiteiten zoals heiwerkzaamheden.

## 5.4 Algemene bepalingen

### 5.4.1 Handhaving en toezicht

Het bestemmingsplan Platbodem, Velsbroek is gemaakt op grond van het in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening bepaalde. Deze wet is dan ook van toepassing op handhaving en toezicht op de uitvoering van dit bestemmingsplan evenals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen.

Een overtreding als bedoeld in de Algemene gebruiksregels (artikel 9) van de planregels is een strafbaar feit zoals is ondergebracht in de Wet op de economische delicten. Het relevante artikel (1a) van deze wet luidt: "Economische delicten zijn eveneens overtredingen van voorschriften gesteld bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening, artikel 7.2."

Omdat handhaving en toezicht tegenwoordig plaatsvindt op grondslag van voornoemde wetgevingsbepalingen, bevat het bestemmingsplan geen nadere regels hieromtrent.

### 5.4.2 Algemene bouw- en gebruiksregels

De algemene bouwregels maken kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen mogelijk, zoals bijvoorbeeld het in beperkte mate plaatsen van balkons (ondergeschikt bouwdeel) buiten het bouwvlak. De algemene gebruiksregels gaan in op welk gebruik strijdig is met het bestemmingsplan en in hoeverre hier eventueel (middels een omgevingsvergunningprocedure) van kan worden afgeweken. Daarnaast zijn er regels opgenomen met betrekking tot woningsplitsing en onzelfstandige bewoning. De regels vloeien voort uit het daartoe opgestelde paraplubestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.3).

### 5.4.3 Overige regels

De overige regels binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen in artikel 10 van de planregels en bevatten regels met betrekking tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De regels vloeien voort uit het daartoe opgestelde paraplubestemmingsplan (zie paragraaf 1.3.2).

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Bij dit planvoornemen gaat het om een initiatief van Velison Wonen. De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling en alle werkzaamheden die daarbij van toepassing zijn. Daarbij horen onder meer ook de plankosten. Een en ander wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst zodat het kostenverhaal afdoende is verzekerd en het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Het planvoornemen is economisch uitvoerbaar.

## Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Die procedure omvat mede de mogelijkheden tot zienswijzen en beroep. Daarnaast is voor dit project een participatietraject doorlopen. Op de afzonderlijke onderdelen wordt hieronder ingegaan.

### 7.1 Participatietraject

Ten behoeve van de ontwikkeling is een participatietraject gevoerd. Er is een participatiebijeenkomst georganiseerd op:

- 12 april 2022
- 17 mei 2023

Beide avonden zijn goed bezocht, met ca. 70 resp. 50 belangstellenden.

Daarnaast heeft naar aanleiding van de eerste participatiebijeenkomst ook een klankbordgroepsessie met enkele geïnteresseerden plaatsgevonden op 13 september 2022.

Aan de ontwikkeling gaat een lange geschiedenis vooraf, waarbij de eerste plannen dateren van jaren geleden en voorzagen in 50 grondgebonden woningen (in lijn met de wijzigingsbevoegdheid, zie paragraaf 1.3.1), verdeeld over 7 bouwblokken. De eerdere plannen bleken financieel niet haalbaar voor het realiseren van levensloopbestendige woningen met liftvoorziening. Daarnaast is de gymzaal/trampolinezaal bij het plangebied getrokken waardoor het plangebied ongeveer 15% is vergroot. Hierdoor kon gekozen worden voor een plan met minder, maar hogere gebouwen. Hiertoe is het Startdocument Platbodem Velsbroek opgesteld en vastgesteld, in welk kader eveneens een (informeel) participatietraject is gevoerd.

De reacties op de voorgestelde aanpassing van de plannen waren gemengd. Met name onderwerpen als parkeren, privacy en bezonning zijn thema's waar vragen over zijn gesteld. Ook in de bijeenkomsten ten behoeve van onderhavige bestemmingsplanprocedure werden dezelfde onderwerpen ter tafel gebracht. Men begrijpt de noodzaak tot vergroten van de woningbouwvoorraad voor de gestelde doelgroep, maar maakt zich wel zorgen over de (effecten van de) woningaantallen en het segment.

Over de woningaantallen en het segment (100% sociaal) zijn afspraken gemaakt met de gemeente. De behoefte aan dit type woningen is - zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin - groot. Daarbij geldt dat de voorgestelde 72 woningen als tegenhanger worden gezien van woningbouwontwikkelingen elders in de gemeente waarbij sociale woningbouw om diverse redenen onhaalbaar bleek. Het programma ligt daarmee vast. Wel is mede op basis van de input vanuit de omgeving, gekozen voor:

- drie gelijke woongebouwen in plaats van een aflopende bouwhoogte van noord naar zuid.
- een parkeeroplossing die geen rekening houdt met de bestaande parkeerplaatsen; dat wil zeggen dat op het totaal aan te brengen extra parkeerplaatsen als gevolg van deze ontwikkeling geen reductie plaatsvindt van de al aanwezige parkeerplaatsen in het gebied die op dit moment bedoeld zijn voor de maatschappelijke voorzieningen. Er wordt daarnaast gekozen voor 1 parkeerplaats per woning, grotendeels op te lossen in parkeerkoffers die beide ontsluiten op de Platbodem, zodat zoekverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt.

In aanvulling op het bovenstaande is veelvuldig naar voren gekomen dat behoefte is aan een groene inrichting van de buitenruimte rondom de gebouwen. Deze buitenruimte wordt publiek toegankelijk en als openbare ruimte onderhouden door de gemeente. Voor de openbare ruimte wordt middels een apart traject een inrichtingsplan opgesteld, waar de belangstellenden wederom om hun inbreng zal worden gevraagd. Om het groene karakter van

de buitenruimte nu al planologisch inzichtelijk te maken en aan te laten sluiten bij de omgeving, is voor de ruimte rondom de woongebouwen en tuintjes gekozen voor de enkelbestemming 'Groen'.

## 7.2 Bestuurlijk vooroverleg art. 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Hierop is gereageerd door het Hoogheemraadschap van Rijnland. De reactie is inhoudelijk verwerkt in de waterparagraaf. Naast deze vooroverlegreactie, zijn geen andere reacties ontvangen.

## 7.3 Zienswijzen

PM





## Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
	Artikel 1 Begrippen	6
	Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
	Artikel 3 Groen	14
	Artikel 4 Tuin	15
	Artikel 5 Verkeer	16
	Artikel 6 Wonen	17
	Artikel 7 Waarde - Archeologie categorie 5	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
	Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
	Artikel 9 Algemene bouwregels	22
	Artikel 10 Algemene gebruiksregels	23
	Artikel 11 Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
	Artikel 12 Overgangsrecht	26
	Artikel 13 Slotregel	27



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Platbodem, Velsbroek met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP1003PLATBODEM1-O001 van de gemeente Velsen;

### 1.2 *aan huis verbonden bedrijf*

activiteiten die in een woning door een bewoner op bedrijfsmatige wijze worden uitgeoefend, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past;

### 1.3 *aan huis verbonden beroep*

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.4 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.5 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.7 *achtererfgebied*

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw

### 1.8 *afhaalpunt e-commerce*

locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, totstandgekomen na aan- en/of verkoop via internet en zonder rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage;

### 1.9 *bebouwing*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 1.10 *bed & breakfast*

een kleinschalige overnachtings- en verblijfaccommodatie, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

### 1.11 *begane grond*

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,0 m boven het peil ligt;

### 1.12 *bestaande situatie*

- gebruik: de situatie zoals die ten tijde van de ter visie legging van het (voor)ontwerpbestemmingsplan bestond;
- bouwen: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- 1.13 *bestemmingsgrens*  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 *bestemmingsplan*  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.15 *bestemmingsvlak*  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 *BEVI*  
Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.17 *bijbehorend bouwwerk*  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
- 1.18 *bijgebouw*  
een op zichzelf staand (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;
- 1.19 *bouwen*  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.20 *bouwgrens*  
de grens van een bouwvlak;
- 1.21 *bouwlaag*  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;
- 1.22 *bouwperceel*  
een aangesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 1.23 *bouwperceelgrens*  
de grens van een bouwperceel;
- 1.24 *bouwvlak*  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.25 *bouwwerk*  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.26 *cultuurhistorische waarde*  
de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling;
- 1.27 *dak*  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.28 *dakkapel*  
uitbouw op een hellend dakvlak van, indien aan de voorzijde van de woning, maximaal 50% van de breedte van de woning of, indien de woning smaller is dan 5,6 meter maximaal 2,8 meter breed;

1.29 *dakopbouw*

een ondergeschikte bouwlaag van het hoofdgebouw;

1.30 *dienstverlening*

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten aan derden met rechtstreeks contact met het publiek, zoals bijvoorbeeld kapperszaken en schoonheidsinstituten en het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, onderwijs en educatie, sport en vergelijkbare gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

1.31 *ecologische waarde*

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de samenhang van de in het gebied voorkomende organismen en hun leefmilieu;

1.32 *eerste bouwlaag*

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 *erf*

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij het hoofdgebouw en dat feitelijk ingericht mag worden ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.34 *erker*

een uitgebouwd venster;

1.35 *gebouw*

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 *geluidbelasting vanwege het wegverkeer*

het geluidniveau in dB(A) op een bepaalde plaats in Lden (day-evening-night), veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.37 *geluidgevoelige functies*

bewoning of andere geluidgevoelige functies/object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.38 *generatiewonen*

het samenwonen van één of meer generaties in een woning en eventueel een daarbij behorende bijbehorend bouwwerk, zodat de (zorg)taken in familieverband met elkaar kunnen worden gedeeld. Onder deze generaties wordt verstaan: (over)grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen, broers en zussen;

1.39 *hogere waarde voor de geluidsbelasting*

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.40 *hoofdgebouw*

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.41 *huishouden*

een alleenstaande of twee of meer personen die duurzaam gezamenlijk een afzonderlijke huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.42 *inwoning/hospitaverhuur*

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer, waarbij de eigenaar de woning met het exclusieve gebruiksrecht van minimaal vijftig procent van het vloeroppervlak, conform NEN 2580, van de woning bewoont;

1.43 *kamerverhuur*

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen doordat daarin wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet ontbreken, anders dan inwoning/hospitaverhuur;

1.44 *kelder*

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,0 m boven het peil ligt;

1.45 *maatschappelijke functies*

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder gezondheidszorg, zorg en welzijn, onderwijs, religie, bibliotheken, openbare dienstverlening en verenigingsleven met uitsluiting van uitvaart/begraafplaatsen, gevangeniswezen en defensie/militaire zaken;

1.46 *monument*

een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument zoals bedoeld in de erfgoedwet;

1.47 *nutsvoorzieningen*

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.48 *onzelfstandige bewoning*

bewoning van een woning door meerdere huishoudens, niet zijnde inwoning/hospitaverhuur, waarbij de huishoudens niet elk de beschikking hebben over een eigen kook- en wasgelegenheid en/of toilet;

1.49 *overig bouwwerk*

bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.50 *overkapping*

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak of een bijbehorend bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.51 *pand*

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.52 *perceel*

een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik;

1.53 *prostitutie*

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.54 seksinrichting**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.55 scheidingslijn**

een lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogte/ bebouwingspercentages mogelijk zijn toegelaten;

**1.56 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

**1.57 straatmeubilair**

objecten in het openbare gebied zoals verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, fietsnietjes, brandkranen, lichtmasten, vlaggenmasten, informatieborden, zitbanken, bloembakken, reclameborden, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;

**1.58 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.59 verdieping**

de boven de begane grond gelegen bouwlagen;

**1.60 voorgevel**

alle naar de weg gekeerde gevels van een gebouw;

**1.61 voorgevelrooilijn**

de lijn die samenvalt met de voorgevel(s) van een hoofdgebouw en met het denkbeeldige verlengde daarvan;

**1.62 voorkeursgrenswaarde**

de maximale waarde voor de geluidbelasting die acceptabel kan worden geacht op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

**1.63 waterpartijen**

meren, sloten, rivieren, waterlopen en daaraan gelijk te stellen;

**1.64 wonen**

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning, met inbegrip van inwoning/hospitaverhuur;

**1.65 woning**

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.66 woningsplitsing**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer zelfstandige woningen en/of het toevoegen van een extra woning in een bijbehorend bouwwerk;



1.67 *wooncomplex*

een (verzameling van) gebouw(en) waarin enerzijds wordt gewoond door ouderen en/of andere groepen personen en waarin anderzijds de hierbij benodigde voorzieningen zijn gehuisvest in de vorm van medische, paramedische en andere maatschappelijke voorzieningen, inclusief ondergeschikte detailhandel;

1.68 *zorgwoning*

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn;

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 Afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

### 2.2 Bebouwingspercentage

een deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### 2.3 De breedte en lengte of diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

### 2.4 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.5 De goot- (of boeibord) hoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dakkapellen niet meegerekend;

### 2.6 De hoogte van bouwlagen

Van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de vloer van de erboven liggende bouwlaag;

### 2.7 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.8 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.9 De inwendige nokhoogte

van de bovenkant van de zoldervloer tot het hoogste punt van de binnenkant van de nok;

### 2.10 De oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.11 De verdiepingshoogte

van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de verdieping;

### 2.12 Het peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
  - c. voor een bouwwerk in of op het water: het Nieuw Amsterdams Peil.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;  
met daarbij behorende:
- b. speelvoorzieningen, waterpartijen, waterbergende voorzieningen en watergangen;
- c. wegen, paden en parkeerplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden opgericht.

##### 3.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Er mogen geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht met uitzondering van speeltoestellen en straatmeubilair.

## Artikel 4 Tuin

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende:
- b. waterpartijen, waterbergende voorzieningen en watergangen;
- c. wegen en paden;
- d. in- en uitritten.

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 4.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 1 meter.

## Artikel 5 Verkeer

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
  - b. parkeerplaatsen;
- met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen;
  - d. waterpartijen, waterbergende voorzieningen en watergangen;
  - e. straatmeubilair;
  - f. nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 *Bouwen van gebouwen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 *Bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde*

- a. De maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 3 meter;
- b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, is 6 meter.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
  - c. (fiets)parkeervoorzieningen;
  - d. groen, water, waterbergende voorzieningen en paden;
  - e. aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 *Bouwen van hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw zijn uitsluitend (complexen van) gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 72;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

#### 6.2.2 *Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

#### 6.3.1 *Aan huis gebonden beroep*

Voor aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de beroepsmatige activiteit niet vergunningsplichtig mag zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming mag alleen verricht worden door de bewoner(s) van de woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit.

### 6.4 Bed & Breakfast

Voor een bed & breakfast gelden de volgende regels:

- a. binnen de bebouwde kom mag aan maximaal 4 personen tegelijkertijd logies worden verleend;
- b. de woning moet door de hoofdgebruiker worden bewoond;
- c. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;

- d. van de woning mag maximaal maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak, conform NEN 2580, worden gebruikt ten behoeve van Bed & Breakfast, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom;
- e. detailhandel is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit;
- f. horeca is niet toegestaan tenzij deze gezien kan worden als een ondergeschikte activiteit.



## Artikel 7 Waarde - Archeologie categorie 5

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie categorie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 *Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen*

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
  1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

#### 7.2.2 *Uitzondering op de bouwregels*

Het bepaalde in lid 7.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup>;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 60 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 7.3 Regels voor werken en werkzaamheden

#### 7.3.1 *Verboden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 60 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 7.3.2 *Niet van toepassing*

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### 7.3.3 *Verlening vergunning*

De in lid 7.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden.

### 7.3.4 *Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen*

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien een vergunning met toepassing van artikel 7.2.1 is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 9 Algemene bouwregels

### 9.1 Overschrijding bouwgrenzen

#### 9.1.1 *Bouwgrenzen*

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding, de bestemmingsregels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

#### 9.1.2 *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergronds bouwen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de verticale bouwdiepte mag niet meer bedragen dan 3 meter onder peil;
- c. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- d. de grondwatersituatie in de omgeving van de gebouwen mag niet verslechteren. Indien er verslechtering optreedt dienen maatregelen genomen te worden om het nadelig effect te niet te doen.

#### 9.1.3 *Bouwen boven een weg*

Indien boven een weg wordt gebouwd, mag niet lager worden gebouwd dan:

- a. 4,5 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte aan weerszijden van de rijweg;
- b. 2,5 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, mits de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Verboden

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels in dit bestemmingsplan.

### 10.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. seksinrichting;
- e. kunst of kunstuitingen in de openbare ruimte;

### 10.3 Uitzonderingen op strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in artikel 10.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond.

### 10.4 Woningsplitsing en onzelfstandige bewoning

#### 10.4.1 *Woningsplitsing*

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 10.4.2 *Regels voor woningen*

Onzelfstandige bewoning is niet toegestaan.

#### 10.4.3 *Afwijken*

1. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1, indien:
  - a. het gebruiksoppervlak van de woningen gemiddeld tenminste 60 m<sup>2</sup> groot is;
  - b. voldaan wordt aan het Parkeernormenbeleid zoals vigerend op het moment van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning en
  - c. indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - het woon- en leefmilieu;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
2. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.2, indien wordt voldaan aan de van toepassing zijnde regels van de beleidsregel 'Onzelfstandige Bewoning Velsen 2020', of de opvolgende regeling daarvan, zoals vigerend op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning;
3. Burgemeester en wethouders kunnen door verlening van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 en 10.4.2, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden

verbinden, waaronder het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bepaalde periode.

#### *10.4.4 Voorrang bij eventuele verschillen tussen plan- en beleidsregels*

Ingeval van discrepantie tussen een planregel en een beleidsregel als bedoeld in artikel 10.4, met inbegrip van eventuele verschillen tussen begripsbepalingen, prevaleert de planregel.

## Artikel 11 Overige regels

Onverminderd het bepaalde in voorgaande artikelen dient worden te voldaan aan onderstaande regels.

### 11.1 Parkeren

#### 11.1.1 *Aanbrengen ruimte voor parkeren*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende (fiets)parkeergelegenheid overeenkomstig het Parkeernormenbeleid 2022 of de opvolgende regeling daarvan zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning.

#### 11.1.2 *Aanbrengen ruimte voor laden/lossen*

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### 11.1.3 *Afwijken*

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het Parkeernormenbeleid 2022 of de opvolgende regeling daarvan zoals die geldt op het moment van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen ten gevolge van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit onredelijk bezwarend is; en
- b. op andere wijze in de benodigde parkeerruimte dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 12.1.1 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 12.1.2 *Uitzondering*

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 *Voortzetting strijdig gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 12.2.2 *Verandering strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 12.2.3 *Geldigheidsduur*

Indien het gebruik, als bedoeld in 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### 12.2.4 *Niet van toepassing*

Lid 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Platbodem, Velsbroek' met idn: NL.IMRO.0453.BP1003PLATBODEM1-O001

