



Ruimtelijke uitgangspunten Zuiderkruisstraat



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Het plangebied.....	3
2. Vertrekpunt	4
2.1 Huidig bestemmingsplan en structuurvisie.....	4
3. Kaderstelling ontwikkeling	6
3.1 Wonen.....	6
3.2 Stedenbouw	6
3.3 Openbare ruimte.....	10
3.4 Milieu	11
3.5 Duurzaam bouwen	11
3.6 Archeologie	12

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2018 heeft H.W.F. Dillmann een ruimtelijk initiatief ingediend voor herontwikkeling van het complex Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en 139 t/m 169 in IJmuiden. Dat initiatief hield in de sloop van het bestaande pand en realisatie van een nieuw pand van 5 bouwlagen met appartementen, hotelkamers, bedrijfsruimtes en bijbehorende parkeergarage.

De gemeente heeft vervolgens aangegeven bereid te zijn om de haalbaarheid te onderzoeken indien het initiatief zich beperkt tot alleen een woonfunctie. Eind 2018 gaf de initiatiefnemer aan bereid te zijn om de herontwikkeling te beperken tot de functie wonen.

Om de herontwikkeling naar een woonfunctie vorm te geven stelt de gemeente ruimtelijke uitgangspunten op. Deze uitgangspunten schetsen de ruimtelijke kaders voor de voorgenomen herontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden de locatie kan worden ontwikkeld.

1.2 Het plangebied

De ontwikkellocatie ligt aan de Zuiderkruisstraat 38 t/m 64 en 139 t/m 169 in IJmuiden, tussen de Plutostraat en de Eenhoornstraat. Op dit moment bevindt zich hier een vervallen complex met (voorheen) gemengde functies op de begane grond en appartementen op de tweede en derde bouwlaag. Op het achterterrein bevinden zich een aantal garageboxen en tegen het complex aan staat een trafohuisje.

Aan de achterkant van het complex ligt vanaf de Plutostraat gezien een doodlopend straatje dat toegang geeft tot garageboxen. Tegenover de locatie ligt een parkje waar, in een gedeelte daarvan, ook een woningbouwplan ontwikkeld kan worden. Rondom de locatie liggen verder vooral woongebouwen en een aantal maatschappelijke functies.

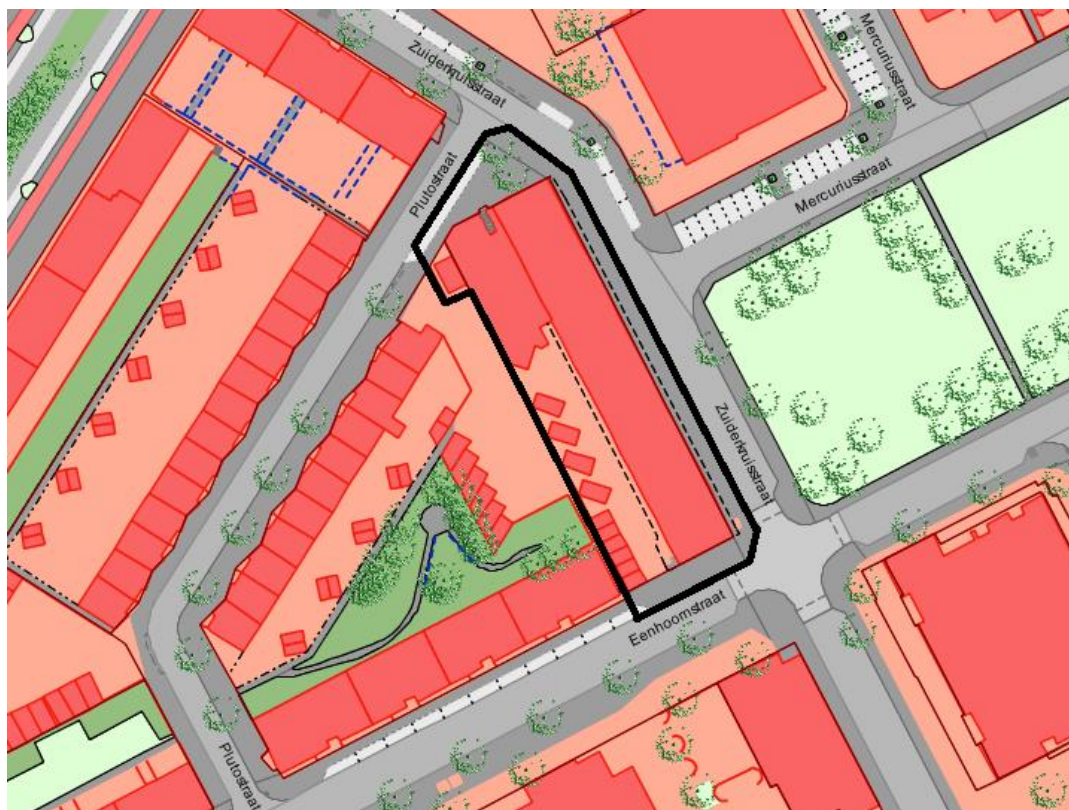


Fig. 1: Het plangebied (indicatief)

2. Vertrekpunt

2.1 Huidig bestemmingsplan en structuurvisie

Bestemmingsplan

Het voor de planlocatie geldende bestemmingsplan is 'IJmuiden West', vastgesteld op 20 juni 2013.

Voor de gebouwen geldt de bestemming 'Gemengd - 1' met de functieaanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1a uitgesloten'. Zodoende zijn hier detailhandel en dienstverlening op de begane grond toegestaan en woningen op de verdiepingen.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 9 meter ter plaatse van het drielaagse gebouw en maximaal 4 meter voor het eenlaagse gedeelte aan de zijde van de Plutostraat.

Het achterterrein heeft de bestemming 'Verkeer' met een bouwvlak en aanduiding 'garage' ter plaatse van de garageboxen. Die mogen maximaal 3 meter hoog zijn. Het trafohuisje ligt ook binnen de bestemming 'Verkeer', heeft een aanduiding 'nutsvoorziening' en kent een maximale bouwhoogte van 4 meter.

De locatie ligt verder binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' en op de gebouwen ligt een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Binnen het hele plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

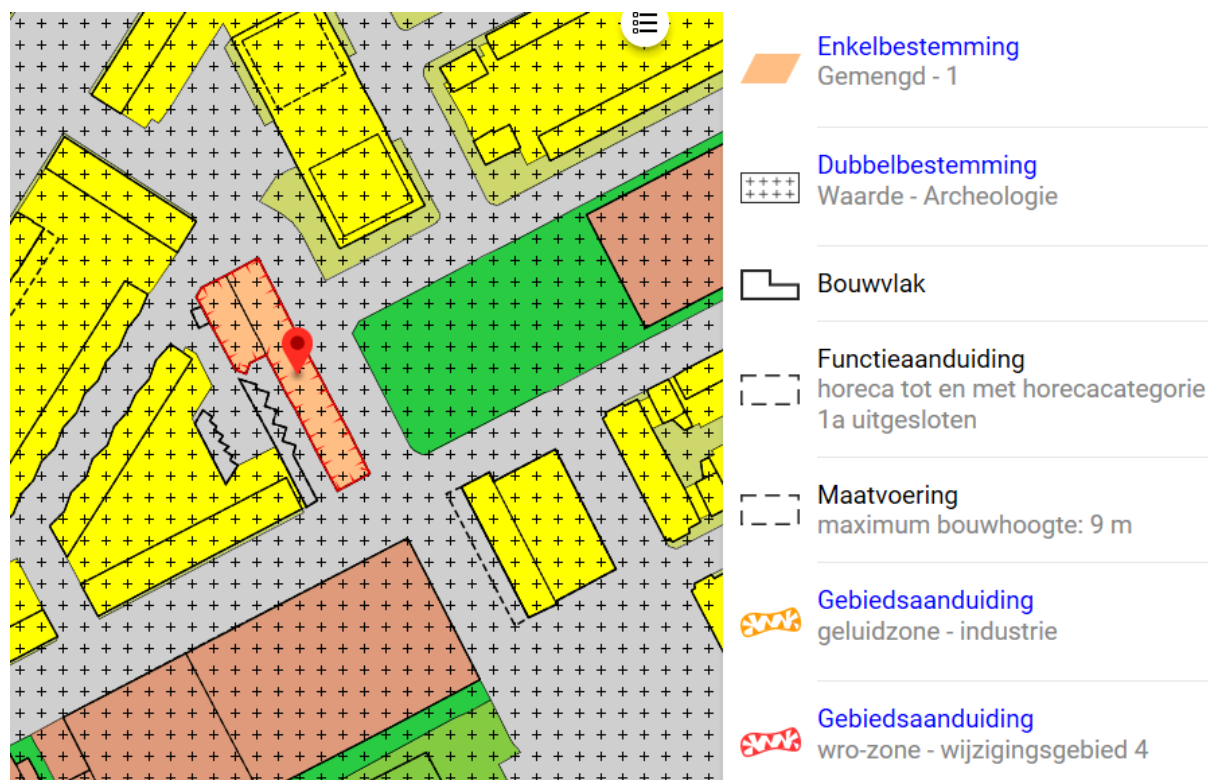


Fig. 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Structuurvisie

In de Metropoolregio Amsterdam is een grote en groeiende vraag naar woningen. Voor Velsen is tot 2030 een toevoeging van 1900 woningen vastgesteld (Woonvisie 2040). Ook op de langere termijn zijn nieuwe locaties noodzakelijk. Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte zijn in de Structuurvisie Velsen 2025 verschillende potentiële woningbouwlocaties aangewezen. De locatie Zuiderkruisstraat is in de Structuurvisie niet expliciet als woningbouwlocatie aangewezen, maar valt wel binnen de algemene inzet voor herstructurering en intensivering, die vooral in IJmuiden is voorzien. Hierbij moet worden ingezet op variatie en kwaliteit.

Kaders

Het is gebruikelijk om bij een bestemmingswijziging, in dit geval naar wonen, (nieuwe) kaders op te stellen vanuit de verschillende beleidsvelden. Het doel hiervan is de meerwaarde van een project te vergroten en mogelijk nadelige gevolgen te beperken. De kaders worden in het volgende hoofdstuk weergegeven.

3. Kaderstelling ontwikkeling

3.1 Wonen

IJmuiden heeft een grote geclusterde sociale huurvoorraad en is er ongeveer een gelijke mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Tegelijkertijd zijn er een paar buurten waarin juist het dure koopsegment overwegend aanwezig is (zuidoostkant). Over het algemeen zijn de woningen nog redelijk betaalbaar, al verschuift dit aanbod van betaalbare woningen steeds verder noordwaarts. Een groot deel van het sociale huursegment in IJmuiden is aan vernieuwing toe. De bevolking is in vergelijking met andere kernen minder bemiddeld en ook nog redelijk jong. Een stap in de wooncarrière behoort tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn er woningen nodig voor de zogenaamde 'bijzondere doelgroepen', zoals ouderen of mensen die uit een beschermde woonomgeving komen of daar juist behoefte aan hebben. De opgave is daarom om een qua type, prijsklasse en grootte gemixte voorraad op te bouwen, toegankelijk voor alle doelgroepen. De gemeente staat open voor nieuwe woonconcepten waarin bijvoorbeeld doelgroepen worden gemixt.

De locatie Zuiderkruisstraat ligt in een buurt met een hoog percentage sociale huurwoningen. De locatie ligt relatief dichtbij diverse voorzieningen waardoor het geschikt is voor diverse doelgroepen. Het meest recente woningmarkt- en woonbehoefteonderzoek uit 2017 geeft aan dat er met name behoefte is aan woningen die de doorstroming op de lokale woningmarkt stimuleren. Doorstromers zoeken met name naar woningen tussen de 80 en 100 m² en tussen 120 en 160 m². 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.

Bouwprogramma nieuwbouwlocaties IJmuiden

- 50% doorstroomwoningen (betaalbare/middeldure koop en/of markthuur), 50% vrije invulling
- Voor ieder woningbouwproject (herstructurering en uitbreiding) gaan wij uit van een gemiddeld oppervlak van de woningen van minimaal 60 m² gebruiksoppervlak op projectniveau. Dit betekent dat kleinere woningen mogelijk zijn, mits hier woningen van méér dan 60 m² tegenover staan.

Naast dit reguliere programma stimuleren wij nieuwe, aansprekende woonconcepten om bestaande inwoners en nieuwe (zorg)doelgroepen een passende wooncarrière te bieden, bijvoorbeeld collectieve woonconcepten.

3.2 Stedenbouw

Analyse locatie

Het betreffende bouwblok bevindt zich op de kop van het plantsoen tussen de Venus- en Eenhoornstraat. Deze groenstrook maakt onderdeel uit van het wederopbouwplan van Dudok. De ankervorm van het Stadspark, haaks op de ruggengraat van IJmuiden (Lange Nieuwstraat-Planetenweg) is een kenmerkend gegeven voor dit wederopbouwplan. De randbebouwing aan de oost- en westzijde van het Stadspark fungeert als een duidelijke omlijsting van het park en bestaat uit lange gevelwanden. Op bepaalde plaatsen worden deze wanden onderbroken en wordt door middel van open groene zones met afwijkende bebouwing een relatie gelegd met het achterliggende woongebied. De groenstrook aan de Venus- en Eenhoornstraat is zo'n dwarsverbinding die beëindigd wordt door deze bouwlocatie.

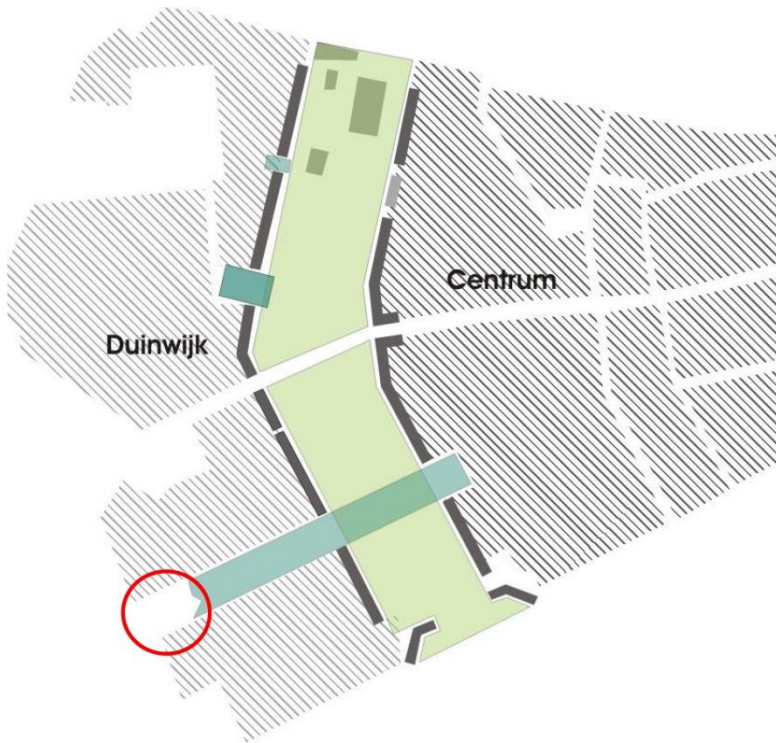


Fig. 3: Dwarsrelatie Dudok met in rood locatie

Aan de westzijde van deze groenstructuur bevindt zich een veld met beeldbepalende bomen. Ter hoogte van dit bomenveld wordt het plantsoen doorsneden door een strook met hogere bebouwing van 5 lagen. Het overige gebied is lager en varieert van 2 tot 3 lagen met kap. Aan de zijde van het Stadspark wordt het plantsoen gemarkeerd door een bouwblok van 4 lagen. In de toekomst zal het midden van de groenstrook worden bebouwd. Daarbij wordt uitgegaan van los gepositioneerde bouwblokken die in hoogte ondergeschikt zijn aan de omringende bebouwing zodat de nadruk op de groenverbinding blijft liggen.



Fig. 4: Overzicht bouwhoogtes directe omgeving



Fig 5: Samenhang randen m.u.v. locatie

De bouwlocatie maakt onderdeel uit van een blok met portiekflats tussen Zuiderkruisstraat, Planetenweg en Eenhoornstraat. Het binnengebied van dit blok bestaat uit eengezinswoningen van 2 lagen met kap, de randen met portiekflats aan de noord- en zuidzijde bestaan uit 3 lagen met kap. Aan de zuid- en westzijde zijn de portiekflats 4 lagen met kap met uitzondering van de betreffende bouwlocatie die uit 3 lagen bestaat. De randen van dit blok hebben een duidelijke samenhang door de toepassing van een flauwe kap, de betreffende bouwlocatie is het enige blok zonder kap.

Visie

In de stedenbouwkundige opzet van dit gebied maakt de bouwlocatie duidelijk onderdeel uit van het bouwblok tussen Zuiderkruisstraat, Planetenweg en Eenhoornstraat. Door op deze locatie eveneens een hoogte van 4 lagen met een flauwe kap toe te passen wordt de samenhang van dit gehele blok hersteld waarbij de kop van het plantsoen geaccentueerd wordt zoals dit ook aan de zijde van het Stadspark het geval is. Deze samenhang kan worden versterkt door ook de architectuur te laten aansluiten op de overige randbebouwing van dit blok. De zijde van het plantsoen kan daarbij architectonisch geaccentueerd worden door een verschil in geleiding in het gevelbeeld aan te brengen. Ook is het belangrijk om de koppen van het blok zorgvuldig aan te laten sluiten op de aangrenzende randbebouwing. Op de hoek van de Plutostraat worden de bomen behouden. De bebouwing moet worden afgestemd op de daar aanwezige traforuimte, het heeft de voorkeur om deze te integreren in het bouwvolume.

Ruimtelijke uitgangspunten

Vanuit deze visie zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De bebouwing bestaat uit 1 bouwblok, de kadastrale grens wordt als maximale rooilijn aangehouden;
- De maximale goothoogte is 13 meter, de maximale nokhoogte is 16 meter;
- In het midden van het bouwblok is een hoogteaccent toegestaan met een maximale goothoogte van 15 meter en een maximale nokhoogte van 19 meter;
- Langs de zijstraten kan de bebouwing met een maximale hoogte van 13 meter worden doorgezet om aan te sluiten op de aangrenzende randbebouwing;
- De kaphelling van het blok is maximaal 35 graden;
- De diepte van het bouwblok wordt bepaald door de combinatie van kaphelling en nokhoogte;
- Het blok wordt alzijdig vormgegeven en wordt aan de straatzijde voorzien van programma/entrees, dichte plinten aan buitengevels worden voorkomen;
- De gevels sluiten in architectuur aan op de aangrenzende randbebouwing;

Ruimtelijke uitgangspunten Zuiderkruisstraat

- Ter hoogte van het plantsoen kan d.m.v. een andere gevelgeleding een onderscheid in architectuur worden aangebracht;
- De direct aangrenzende bomen worden behouden;
- De aangrenzende traforuimte wordt als onderdeel van het totaalontwerp meegenomen;
- Parkeren wordt opgelost op het achterterrein en/of onder het gebouw.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in onderstaande afbeelding (voorbeeld mogelijke bebouwing)

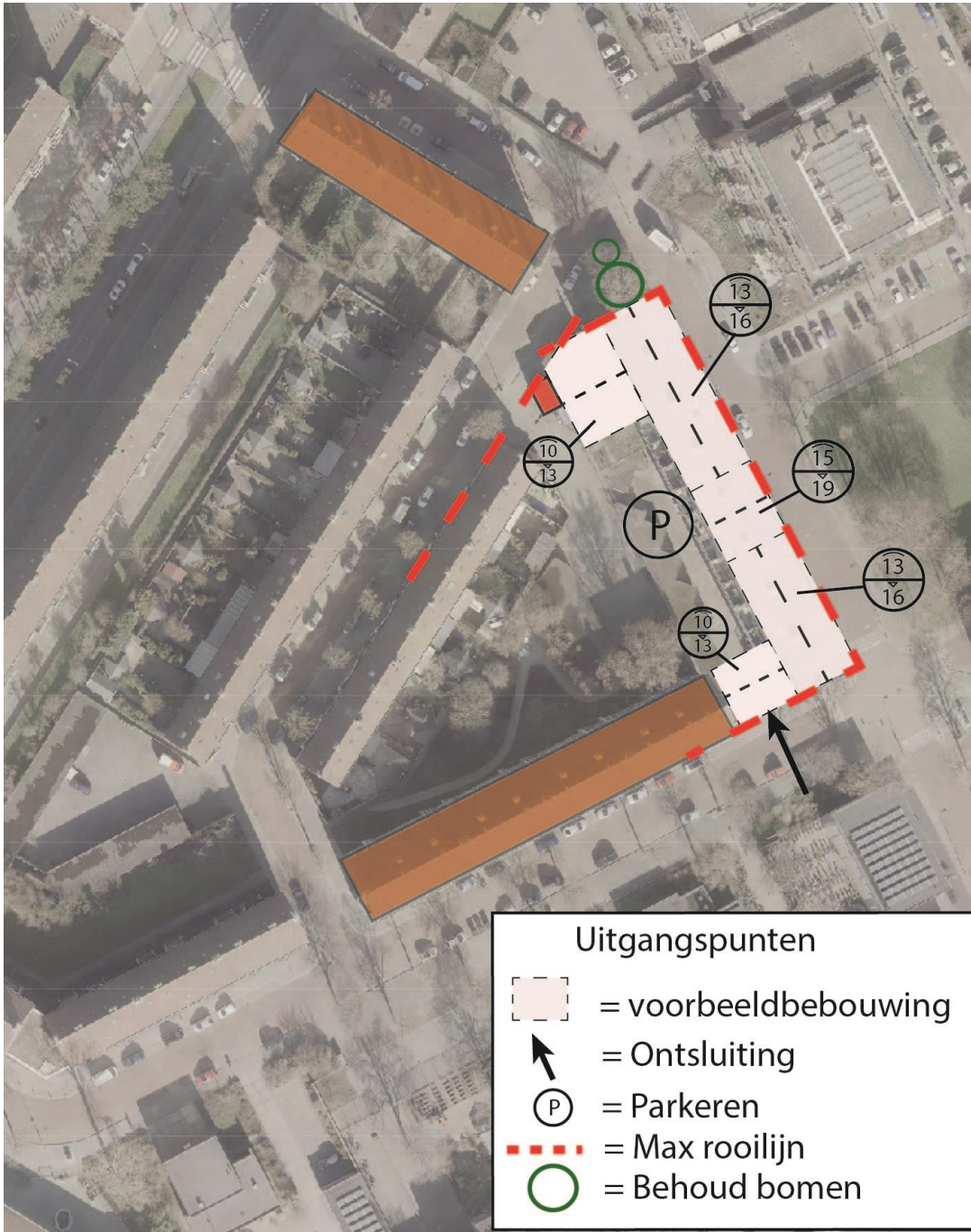


Fig 6: Voorbeeld mogelijke bebouwing

Welstand

De welstandsbeoordeling kent verschillende gebieden en niveaus. De locatie valt onder het gebied 'Seriematig woongebied' en heeft grotendeels het niveau 'licht'. Het bouwplan moet voldoen aan de redelijke eisen van welstand die voor dit gebied en dit niveau gelden.

3.3 Openbare ruimte

Algemeen

- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van de openbare ruimte die in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, moet voldaan worden aan de eisen zoals gesteld in de LIOR en het handboek materiaalgebruik openbare ruimte;
- Het ontwerp van de openbare ruimte dient door de gemeente te worden geaccordeerd alvorens tot uitvoering overgegaan kan worden.

Afvalinzameling

- Houdt rekening met ondergrondse containers voor de afvalinzameling. Vuistregel is één container per 25 appartementen. Het exacte aantal en de locatie van de containers dienen t.z.t. te worden afgestemd in overleg met de gemeente en HVC.
- De ontwikkelaar dient voor de inzameling van huishoudelijk afval rekening te houden met een eenmalige investeringsbijdrage van € 200,- per wooneenheid.
- De plaatsing van een ondergrondse afvalcontainer verzorgt de gemeente bij voorkeur op grond in eigendom van de gemeente. Bij uitzondering doet ze dat op grond van de ontwikkelaar in combinatie met een recht van opstal.

Groen

De groennorm die is opgenomen in het groenstructuurplan GSP 2030 is van toepassing (zie bijlage II GSP 2030). Deze norm gaat uit van het realiseren van 15% openbaar groen van het totale projectgebied van de ruimtelijke ontwikkeling. Als dit niet haalbaar blijkt zijn er compenserende maatregelen mogelijk. Voor deze locatie moet, naast behoud van de bestaande bomen, worden gedacht aan:

- Natuurinclusief bouwen door toepassing van een groen dak, groene gevels, daktuinen;
- Toepassen van straat-/laanbomen en bij-/vlindervriendelijke onderbeplanting;
- Toepassen/aanvullen van bomen in het direct tegenover gelegen parkgedeelte;
- Daarbij uitgaan van inheemse bomen die van nature voorkomen in dit landschap;
- Groene parkeerplaatsen op achterterrein;
- Toepassing van vogelkastjes, vleermuiskastjes, etc. (N.B. dit is niet direct compenserend);
- Wanneer er niet kan worden voldaan aan de bovenstaande punten dan komt groencompensatie aan de orde, die geldt als volgt;
 - Voor iedere niet gerealiseerde vierkante meter groen is een compensatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd op basis van het dan vigerende beleid inzake grondprijzen voor wat betreft snippergroen en andere kleine percelen grond. Indien de ontwikkelende partij van een woningbouwplan of voor bedrijven kantoren en winkels niet kan voldoen aan de voorwaarde zoals gesteld bij spelregels 1 t/m 3 (zie bijlage II GSP2030) , dan moet de ontwikkelaar deze compenseren. Door deze mogelijkheid van compensatie worden ontwikkelingen niet volledig op slot gezet.

Openbare Verlichting en Kabels & Leidingen

- Houdt rekening met het reeds op de locatie aanwezige trafostation;
- Houdt rekening met de reeds op locatie aanwezige kabels & leidingen, met name bij de ingang van een eventuele parkeerkelder.

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting van het complex blijft via de Eenhoornstraat;
- Het plan wordt getoetst aan het Parkeernormenbeleid 2015. Voor appartementen gelden de volgende parkeernormen:

Oppervlakte appartement	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Zeer groot (>120 m ² bvo)	1,7	0,5

Ruimtelijke uitgangspunten Zuiderkruisstraat

Groot (91-120 m ² bvo)	1,5	0,4
Middel (61-90 m ² bvo)	1,3	0,3
Klein (≤ 60 m ² bvo)	1,0	0,3

Fig. 7: Parkeernorm gestapelde woningbouw (inclusief bezoekersaandeel)

- De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, dient binnen het plangebied te worden opgelost. Hierbij dient in ieder geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk te zijn;
- Bij het bepalen van de parkeerbehoefte geldt een aftrek van het huidige aantal appartementen (16) en een capaciteitsruimte van 7 in de Zuiderkruisstraat.
Voorbeeld: 40 appartementen van 91-120 m²: $(40-16) \cdot 1,5 - 7 = 36 - 7 = 29$
- Parkeervakken dienen te voldoen aan de maatvoeringen zoals vermeld in de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV 2012).

Water en Riolering

- Afvalwater en hemelwater dient bij de bron gescheiden te worden; Het hemelwater dient lokaal verwerkt te worden door het te laten infiltreren in de bodem. Ook wordt de groenstructuur benut voor de opvang van regenwater.

3.4 Milieu

Asbest

- Voor de sloop moet er een asbestinventarisatie worden uitgevoerd.

Bodem

- Er moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek mag worden uitgevoerd na de sloop.

Ecologie

- Er moet een quickscan ecologie worden uitgevoerd, deze quickscan moet zich richten op mogelijke verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en de aanwezigheid van beschermde flora.
- Er moet een Aeries-berekening worden uitgevoerd naar de effecten op stikstofdepositie in beschermde natuurgebieden. Dit onderzoek moet zich richten op de realisatiefase (bouw en sloop) en de gebruiksfase. Indien er blijkt dat er in één van de fases sprake is van een toename van stikstofdepositie moet er beoordeeld worden of deze depositie vergunbaar is. Indien er gesaldeerd wordt met de huidige situatie is het nodig een Wet natuurbeschermingsvergunning aan te vragen.

Geluid

- Het plangebied ligt in de geluidzone van industrieterrein IJmond. Er moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein. Mogelijk moet er een hogere waarde procedure Wet geluidhinder worden gevoerd.
- Het plangebied ligt in de geluidzone van de Planetenweg. Er moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting afkomstig van deze weg.

Overige milieuaspecten

- In het bestemmingsplan dient verder aandacht besteed te worden aan de aspecten:
 - Bedrijven en milieuzonering;
 - Luchtkwaliteit en;
 - Omgevingsveiligheid.

3.5 Duurzaam bouwen

- Minimaal een GPR-score van een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

- Vanaf 1 juli 2020 moet alle nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG, “Bijna Energie Neutrale Gebouwen”. BENG vervangt dan de Energieprestatie coëfficiënt. BENG stelt ook de eis dat de energiebronnen voor het gebouw in bepaalde mate duurzaam moeten zijn. → BENG bouwen
- Nieuwbouw op deze locatie dient aardgasvrij te worden gebouwd.

3.6 Archeologie

Voor dit betreffende gebied is volgens de Beleidsnota Archeologie Velsen categorie 5 van toepassing: Bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden groter dan 2.500 m² en dieper dan 60 cm dient een archeologisch waardestellend rapport te worden overgelegd. Het plangebied is kleiner dan 2.500 m². Een archeologisch onderzoek is dus niet benodigd.