

Startdocument
locatie Handgraaf,
Santpoort Zuid
september 2017

Vastgesteld door raad : 30 november 2017
Behandeld op raadsplein :16 november 2017

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding voor het startdocument	
1.2.	Begrenzing van het plangebied	
2.	VERTREKPUNT	6
2.1.	Vigerend bestemmingsplan	
2.2.	Wijzigingsbevoegdheid en startdocument	
2.3.	Eigendom	
3.	KADERSTELLING	8
3.1.	Provinciaal Ruimtelijke Verordening	
3.2.	Structuurvisie Velsen 2016	
3.3.	Stedenbouw en landschap	8
	3.3.1. <i>Landschappelijke ontwikkeling</i>	
	3.3.2. <i>Water</i>	
	3.3.3. <i>Huidige situatie</i>	
	3.3.4. <i>Ruimtelijk kader</i>	
	3.3.5. <i>Welstand</i>	
3.4.	Wonen	12
3.5.	Verkeer en parkeren	13
3.6.	Groen en water	13
3.7.	Milieu	14
	3.7.1. <i>Luchtkwaliteit</i>	
	3.7.2. <i>Geluid</i>	
	3.7.3. <i>Externe veiligheid</i>	
	3.7.4. <i>Ecologie</i>	
	3.7.5. <i>Bodem</i>	
	3.7.6. <i>Duurzaam bouwen</i>	
3.8.	Archeologie	16
3.9.	Financiële aspecten	16
4.	VERVOLGPROCEDURE	16

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding voor het startdocument

De locatie is eigendom van Pre Wonen. Zij heeft de locatie aangekocht en gesaneerd met de opdracht deze te herontwikkelen tot woningbouwlocatie. Pre Wonen heeft daartoe in 2004 een woningbouwplan gemaakt. Door de economische crisis is de herontwikkeling niet van de grond gekomen. Inmiddels zijn de marktomstandigheden in positieve zin veranderd waardoor ontwikkeling van de woningbouwlocatie weer actueel is.

De wettelijke mogelijkheden van de grondeigenaar voor herontwikkeling zijn ondertussen gewijzigd. Pre Wonen zal niet zelf de woningen ontwikkelen. De gronden worden verkocht. Het woningbouwplan van 2004 wordt daarbij losgelaten.

Pre wonen heeft de gemeente verzocht om de randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie de actualiseren en flexibeler en globaler van aard te maken zodat zij de gronden goed kan verkopen. De koper wordt vervolgens uitgenodigd een goed en actueel plan te ontwikkelen dat voldoet aan de huidige inzichten en een positieve toevoeging is voor Santpoort Zuid.

Sinds 2004 is in het bestemmingsplan ('Santpoort Zuid', vastgesteld 17 juni 2004) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van in totaal maximaal 11 woningen.

De gemeente Velsen vindt het verzoek van Pre Wonen redelijk en zal daarom nieuwe randvoorwaarden vaststellen. De wezenlijke uitgangspunten voor herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie worden overgenomen uit de bestaande kaders. Belangrijk zijn een zorgvuldige landschappelijke inpassing door groene randen en open ruimtes en hoogwaardige kwaliteit. Het woningbouwplan van 2004 en het daarbij behorende beeldkwaliteitplan vervallen hiermee.

1.2. Doel van de herontwikkeling van het voormalig bedrijfsterrein naar woningbouw

De locatie Handgraaf in Santpoort Zuid is als bedrijfslocatie gesaneerd. De economische basis voor de sanering is de toezegging om het gebruik van de locatie te wijzigen naar woningbouw.

Het doel van herontwikkeling van de locatie is:

- Het toevoegen van woningen om het woonkarakter van Santpoort Zuid te versterken en ruimte te bieden aan de lokale en regionale woningbehoefte;
- Bovendien biedt de nieuwe functie een kans om de gebruiksdichtheid op deze plek te verkleinen ten opzichte van de situatie met de bedrijfsbebouwing en caravanstalling;
- Er ontstaat een mogelijkheid om het gebied en het omliggende landschap meer openbaar bereikbaar en/of zichtbaar te maken en;
- En er kan meer ruimte gemaakt worden voor natuur.

1.3. Vervolg: verkavelingsplan en bestemmingsplan

De koper zal vervolgens op basis van het nieuwe kader een verkavelingsplan opstellen en op basis daarvan een omgevingsvergunning aanvragen. Om deze te kunnen verlenen zal een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling worden opgesteld en vastgesteld. Dit startdocument vormt het ruimtelijk kader voor dit voorgenomen bestemmingsplan.

1.4. Begrenzing van het plangebied



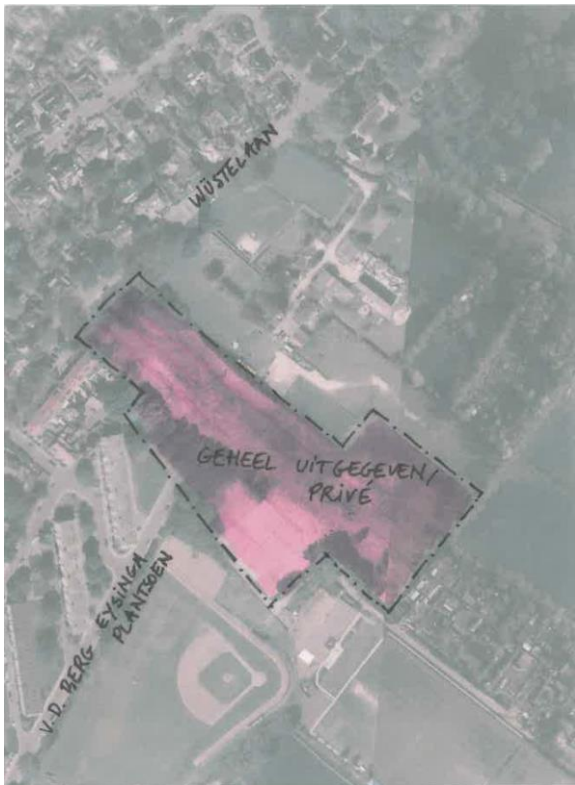
Het plangebied is een deel van het veenweidegebied ten oosten van de Wüstelaan. Dit deel is gecultiveerd geweest door bedrijfsbebouwing en caravanstallen en is nu al jaren braakliggend terrein. De kop van de locatie is gelegen aan de Wüstelaan. Het wordt omringd door sportvelden, volkstuinten en landelijk gebied. Een deel van de woningen aan de Van den Bergh van Eysingaplantsoen hebben zicht op de locatie. (zie figuur 1a en b)

Figuur 1a begrenzing plangebied

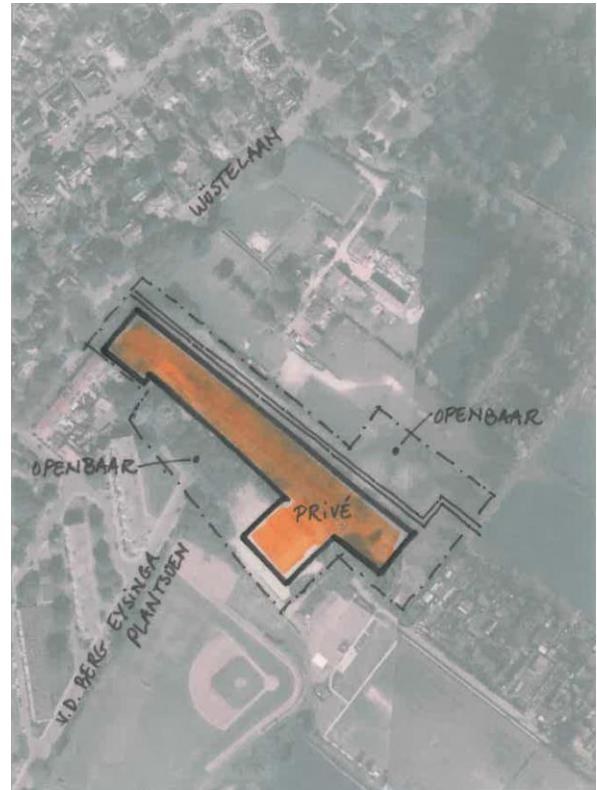
Figuur 1b, contour ontwikkeling



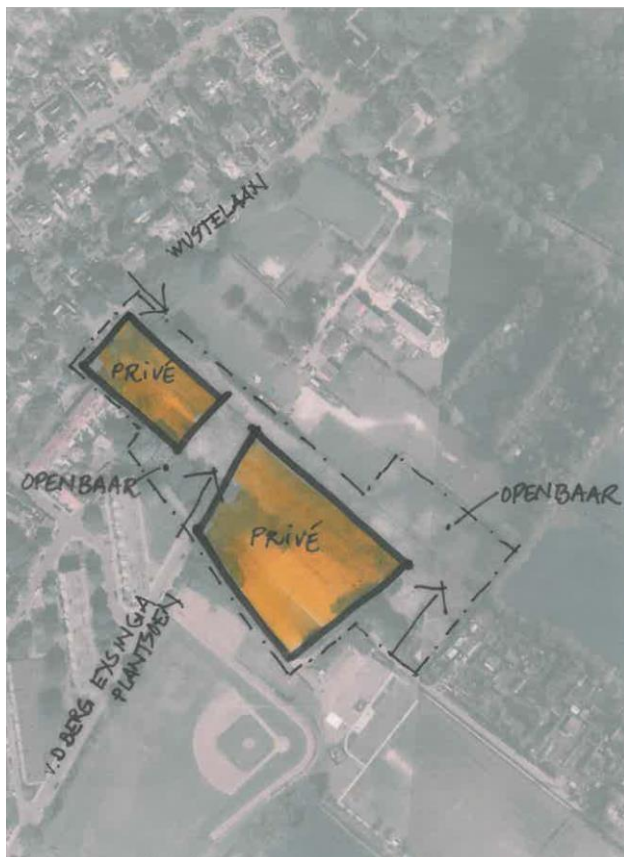
Afbeeldingenreeks 1c-1e: uitgeefbaar (prive) en openbaar



Figuur 1c: situatie voor sloop, vastgelegd in het bestemmingsplan (bedrijven-opslag)



Figuur 1d: voorstel in wijzigingsbevoegdheid, bouwplan 2004



Figuur 1e: voorstel in startdocument Handgraaf

2. VERTREKPUNT

2.1 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 11 woningen. In de functiewijziging van bedrijven naar wonen is daarmee planologisch al voorzien.

De vigerende bestemmingen in het bestemmingsplan Santpoort Zuid van februari 2005 zijn: “Bedrijfsdoeleinden: uitsluitend caravanopslag”, en “Verkeer”. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor de planlocatie geldt een dubbelbestemming ‘wijzigingsgebied’.

De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen wijzigingsregels zijn gebaseerd op een bouwplan uit 2004 dat de huidige eigenaar niet zal realiseren.



Figuur 2a: Uitsnede uit ruimtelijkeplannen.nl van het plangebied (met luchtfoto) en de aansluitende vigerende bestemmingsplannen



*Figuur 2b:
bestemmingsplan
(2004)*

2.2 Wijzigingsbevoegdheid en startdocument

Er wordt naar verwachting geen gebruik gemaakt van de gedetailleerde regels van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan van 2005, zie bijlage 1. Het is echter ook niet uitgesloten. Een plan dat voldoet aan deze regels voldoet ook aan de randvoorwaarden van dit startdocument omdat zij vooral een verdere detaillering geven. Als een koper dat wenst kan hij een plan ontwikkelen dat precies voldoet aan de wijzigingsregels. Er zal dan geen nieuw bestemmingsplan nodig zijn, maar een wijzigingsplan met bijbehorende procedure.

Het is mogelijk dat een nieuwe eigenaar van de grond (in 2017/2018) een ander plan zal (willen) maken dan het plan uit 2004 van Pre Wonen. De gemeente wil ruimte bieden om bijna 15 jaar later een ander plan te kunnen ontwikkelen. Onderliggend startdocument vormt het ruimtelijk kader voor herontwikkeling. In dit startdocument worden onder meer de in het plangebied toelaatbare functies vastgelegd, alsmede (voor zover noodzakelijk) de condities waaronder deze functies zijn toegestaan. Het gaat hierbij om een kaderstelling op hoofdlijnen.

Dit startdocument zal in de tweede fase van het project bij de bestemmingsplanprocedure en de aanvraag omgevingsvergunning verder uitgewerkt worden in een beeldkwaliteitplan, verkavelingsplan en uiteraard bouwplan.

Voor een plan dat afwijkt van de wijzigingsregels wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Om ongewenste stalling van caravans te voorkomen is een omgevingsvergunning in afwijking van het vigerende bestemmingsplan (met uitgebreide procedure) geen wenselijke keuze omdat dan het bestemmingsplan in stand blijft.

2.3 Eigendom

Er zijn twee eigenaren in het projectgebied. Pre Wonen is eigenaar van het overgrote deel van het plangebied, waar de herontwikkeling gaat plaatsvinden. De gemeente Velsen is eigenaar van de openbare ruimte rondom dit terrein van Pre Wonen, dat bijvoorbeeld ontsluiting van de locatie mogelijk maakt. Pre Wonen zal zijn eigendom verkopen aan een marktpartij met dit startdocument als ontwikkelingskader. De toekomstige koper van de locatie zal de kavels en mogelijk woningen ontwikkelen. De ontwikkelaar zal de woningbouwkavels aansluiten op de bestaande boven- en ondergrondse structuren (wegen, groen, parkeren, kabels&leidingen, etc.) en de (nieuwe) openbare ruimte vervolgens overdragen aan de gemeente



*Figuur 3:
eigendomsgrenzen
in plangebied.*

3. KADERSTELLING

3.1. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op grond van de PRV is een woningbouwlocatie een stedelijke ontwikkeling. In de meest recente Provinciale Ruimtelijke Verordening van maart 2017 wordt de term ‘bestaand bebouwd gebied’ vervangen door de, uit het Besluit ruimtelijke ordening overgenomen, term ‘bestaand stedelijk gebied’. Met de (planologische) mogelijkheid om de planlocatie vol te zetten met caravans tot 3m hoogte en met een wijzigingsbevoegdheid bebouwd kan worden met woningbouw zou men kunnen concluderen dat de locatie bestaand stedelijk gebied is. Tot deze conclusie is ook de provincie gekomen.

De gronden aan de noordzijde zijn in de verordening aangeduid als ‘landelijk gebied’, **niet** als ‘ecologische hoofdstructuur’.

Het gebied is aangeduid als ‘aardkundig waardevol gebied’ en de provincie heeft het gebied "Kennemerduinen, Duin & Kruidberg, A'damse Waterleiding Duinen" waar de locatie specifiek onder valt, aangewezen als aardkundig monument.

De bescherming van het aardkundig monument loopt via de Provinciale Milieuverordening. Ontheffing is mogelijk als de werkzaamheden niet dieper dan 1 meter beneden maaiveld plaatsvinden of dat de aantasting van het aardkundig monument niet meer is dan 1 meter beneden maaiveld. Bij werkzaamheden dieper dan 1 meter zal men moeten kunnen aantonen dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang is.

3.2. Structuurvisie Velsen 2016

In de structuurvisie Velsen ‘Rauw, slim en lommerrijk’ zijn globale aanknopingspunten te vinden voor de planlocatie. Vooral de visie op wonen is voor deze locatie uiteraard van belang. Relevant zijn:

- 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;

Santpoort Zuid behoort binnen het ruimtelijk raamwerk van de Structuurvisie tot de categorie Land-Goed. Als zodanig is deze zone 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 in Santpoort Zuid 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 hierin;

Op de themakaart 'Wonen' op pag. 51 is Handgraaf opgenomen als woningbouwlocatie. Bij transformatie en vernieuwing (herstructurering) moet worden ingezet op variatie en kwaliteit.

3.3. Stedenbouw en landschap

3.3.1. Landschappelijke ontwikkeling

Het plangebied maakt deel uit van het landschap van strandwallen en strandvlakten. Dit landschap is opgebouwd uit een aantal zones, die noord-zuid georiënteerd zijn, evenwijdig aan de kust. De kern wordt gevormd door de hoger gelegen beboste en reliëfrijke strandwallen. De ontsluiting en de occupatie van het gebied vond en vindt plaats via de wegen op de flanken van deze hoge zandruggen. De lager gelegen strandvlakten waren eerst natte moerasachtige zones, die voor jacht en visserij dienst deden. Later zijn ze ontgonnen ten behoeve van akkerbouw en veeteelt.

Tussen de hogere strandwal en de lager gelegen strandvlakte ligt een overgangszone. Het plangebied valt in deze zone.

Deze zone heeft een opbouw, waarin in aansluiting op de naastgelegen strandvlakte, de oost-westrichting domineert. Vanaf de 18^e eeuw wordt deze zone gebruikt ten behoeve van woningbouw. Ten zuiden en noorden van het plangebied liggen de buitenplaatsen Spaarnberg, Hartenlust, Sparrenheuvel, de Beek en Drievliet. De bebouwing manifesteert zich als ruimtelijke uitstulpingen, die vanuit de strandwal in oost-westrichting de strandvlakte inwigen.

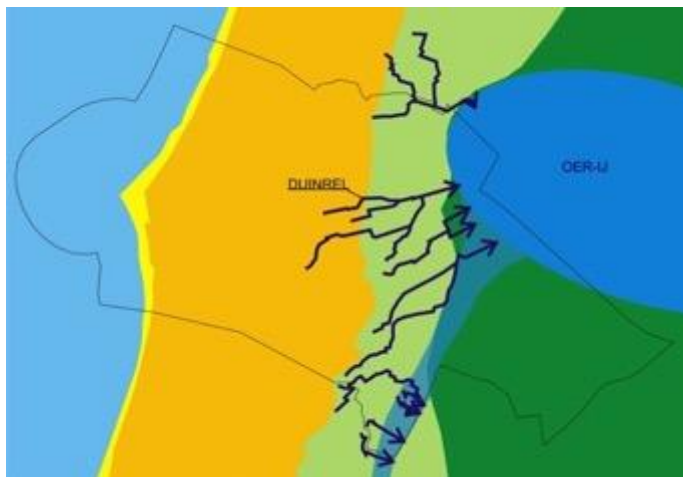




*Figuur 4 a-c:
Planlocatie resp. 1900, 1970 en 2017*

3.3.2. Water

De strandvlakte zelf bestaat uit open weidegebied met een oost-west georiënteerd slotenpatroon. De overgang van greppels, rellen naar bredere sloten valt globaal samen met de ligging van de hoogtelijn van 1 m +NAP. Dit slotenpatroon watert af op een noord-zuid lopende hoofdwetering, de Delft. Deze wetering die centraal in de strandvlakte was gelegen stond in verbinding met het Wijkermeer. Dit meer was een uitloper van het IJ.



*Figuur 5: water,
Duinrel en Oer-IJ*

3.3.3. Huidige situatie

Ten tijde van wijzigingsbevoegdheid bestond het plangebied uit een caravansstalling met diverse schuren en een voormalige elektriciteitscentrale, die in gebruik was als lichtfabriek.



Figuur 6: Oude situatie met caravanstalling en bedrijfsbebouwing

Caravanstalling en fabriek zijn verdwenen in afwachting van uitvoering van de toenmalige plannen voor omzetting naar woningbouw.

De diversiteit aan functies rondom de locatie is gebleven: agrarisch gebied, bewoning, sportvelden, volkstuinen.

De volkstuinen grenzen direct aan het plangebied en dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het veenweidegebied. Ze lopen volledig door tot de N208 en frustreren daarmee de kenmerkende noordzuid zichtlijnen.

3.3.4. Ruimtelijk kader

Vanuit de landschappelijke context zijn de volgende doelen van belang:

- aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke opzet van de bebouwing/landinrichting
- bebouwing ruimtelijk los houden van volkstuinencomplex
- behoud/versterking van een zichtlijn vanaf de Wustelaan naar het open weidelandschap
- omzetten van een deel van het plangebied in grasland.
- realiseren van een zichtrelatie vanaf de Van den Bergh van Eysingaplantsoen richting de landerijen ten noorden van het plangebied

Bovenstaande landschappelijke uitgangspunten geven de volgende begrenzing van de bouwvlakken in het plangebied:



Fig. 7: Begrenzingsen/zichtlijnen



Fig. 8: Randen

Met deze begrenzingen ontstaan binnen het plangebied twee bouwvlakken. Zoals eerder gesteld ligt het plangebied in de overgangszone tussen strandwal en strandvlakte. Er moet dus veel aandacht zijn voor de vormgeving van de randen van het plangebied naar het open weidegebied. Dit betekent dat zowel met het slotenpatroon als met begeleidende beplanting een goede buffer gerealiseerd moet worden. Voorts is het van belang de zichtlijn vanaf het van Eysingaplantsoen robuust als openbaar groen in te richten waarbij behoud van bestaande bomen in de vorm van een bomenweide (zoveel mogelijk de bestaande bomen behouden en de onderbegroeiing weghalen) het referentiebeeld is voor het deel dat aansluit bij de inrichting rond de zuidelijk gelegen Eltabebouwing. Het westelijk deel van de bestaande bosschage buiten de beoogde bomenweide kan behouden blijven. Aan de noordoost en oostzijde wordt een deel van het plangebied omgezet naar grasland.

Door de landschappelijke uitgangspunten is het plangebied in twee bouwvlakken onderverdeeld. Eén bouwvlak gerelateerd aan de Wüstelaan en een oostelijk deel in de nabijheid van de sportvelden. Deze onderverdeling is onder andere van belang bij de oriëntatie en typologie van de bebouwing.



Figuur 9: Rooilijnen

De strook aan de Wüstelaan maakt onderdeel uit van de Wüstelaan en bebouwing langs de Wüstelaan is dan ook logischerwijs een voortzetting van de bestaande bebouwing aan deze laan. De woningen oriënteren zich op de laan, worden ook vanaf de Wüstelaan ontsloten, waarbij de steilrand behouden blijft. Qua bouwtype zijn de woningen een reflectie van de tegenovergelegen woningen. De massa is twee bouwlagen met kap, gemeten vanaf de Wüstelaan.

De bebouwing op de gronden achter deze strook kennen een meer interne, functionele oriëntatie die gericht is op de toekomstige ontsluiting. Van belang is dat de woningen naar de buitenzijde van het bouwvlak gericht zijn zodat er geen achterkantorientatie is, maar de

woningen altijd met hun voorgevel naar de openbare ruimte gericht zijn.

Gezien de kwetsbare landschappelijke situatie zijn uitsluitend eengezinswoningen toegestaan in een lage dichtheid. Gedacht moet worden aan vrijstaande woningen, tweekappers en zeer beperkte toepassing van rijwoningen. Langs de noordoost- en ooststrand zijn - om een transparante overgang naar het agrarisch gebied te realiseren- alleen vrijstaande woningen en tweekappers toegestaan. De woningen hebben een verspringende rooilijn. De woningen hebben samenhang zonder dat er teveel repetitie van elementen plaatsvindt. De karakteristiek van de woningen moet in een beeldkwaliteitsplan verder uitgewerkt worden. Van belang is dat er samenhang is, de woningen een landschappelijke uitstraling verkrijgen en zich onderscheiden van de woningen langs de Wüstelaan.

Gezien de bovenstaande uitgangspunten kunnen er maximaal 25 woningen in het plangebied gerealiseerd worden. Het aantal is sterk afhankelijk de gekozen verkaveling, woontypologie en de behandeling van de randen. Hoe groter het aantal woningen hoe meer spanning op de ruimtelijke kwaliteit kan ontstaan.

3.3.5. Welstand

Bij het opstellen van de beeldkwaliteit is het van belang rekening te houden met het welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota Velsen 2015. Het plangebied valt in de nota in het gebied 'Weide, sport en recreatie' en grenst aan het gebied 'Tuindorp'. Bij de transformatie naar woningbouwlocatie zullen de criteria van het gebied 'Tuindorp' van toepassing zijn. Het welstandsniveau van de bebouwingvlek aan de Wustelaan is 'plus' en van de overige bebouwingsvlakken 'basis'.

3.4. Wonen

De gemeente Velsen wordt gekenmerkt door een gevarieerd woningaanbod. Enerzijds zijn er de duindorpen met ruime en vooroorlogse woningen. Hier staan relatief veel ruime grondgebonden woningen in het duurdere segment. De bevolkingsprognose voor Velsen gaat uit van een geleidelijke groei van de bevolking tot circa 70.000 inwoners in 2040. Velsen is iets meer vergrijsd dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. De verwachting is dat deze vergrijzing zich voortzet, met name in de duindorpen.

In het Regionaal Actieprogramma Wonen voor de periode 2016-2020 heeft de provincie de woningbehoefte vastgesteld. Voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is deze geraamd op 8.100 woningen. Het berekende aandeel van Velsen hierin is 872 woningen. Bij het bepalen van de woningbehoefte is ook onderscheid gemaakt tussen verschillende woningmarkt-segmenten. Voor Velsen ligt de behoefte in de koopsector in verschillende prijssegmenten. En per saldo gelijkblijvende voorraad in de huursector.

Er wordt wel gestreefd naar meer spreiding van de huurvoorraad over de gemeente. De Woonvisie 2025 gaat voor de dorpskernen uit van het 'afronden' van de kernen met behoud van het dorps karakter. Recent is voor uitbreidingslocaties in de kern Santpoort Zuid een verdeling in het woonprogramma gehanteerd van 70% koop e/o markthuurstuur en 30% sociale huur. De startnotitie en anterieure afspraken met Pre Wonen stemmen van voor dit besluit. We gaan daarom uit van de oude regels 70% vrije sector en 30% huur waarvan 10% sociaal. Mogelijk is voor deze locatie, gelet op het beperkt aantal maximaal woningen invulling van de koop-(sociale) huur verdeling niet werkbaar. De ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan is hierbij het afwegingskader. Een verdeling met sociale huur is niet van toepassing (10% van 30% van maximaal 25 woningen = 1).

In Santpoort-Zuid neemt de vergrijzing toe en is er een tekort aan levensloopgeschikte woningen. Tweederde van de woningvoorraad in Santpoort-Zuid betreft eengezinswoningen. Er is wel potentie om de bestaande voorraad aan te passen aan de vergrijzingstrend. De tendens is om langer zelfstandig thuis te wonen, of om door te stromen naar een geschikte woning. De woonvisie benoemt verschillende doelgroepen waarvan voor Santpoort-Zuid jongeren, (jonge) gezinnen en senioren/ouderen van belang zijn.

3.5. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Alle nieuwe woningen worden voor de auto ontsloten via een aansluiting op de Van den Bergh van Eysingaplantsoen. De nieuwe bestemmingswegen worden ingericht als 30 km/uur zone. Het ontwerp van deze wegen dient te voldoen aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig en het profiel dient conform de L.I.O.R. te zijn aangelegd. De wegen dienen wat betreft profiel en wegas aan te sluiten bij de bestaande wegen.

Door de ontsluiting van het nieuwe woongebied ontstaat de mogelijkheid om vanaf de Wüstelaan een rondje te lopen langs de nieuwe sloot, met uitzicht op het veenweidegebied.

Parkeren

In de parkeerbehoefte die het plan genereert, dient conform de geldende Parkeernota 2015 van de Gemeente Velsen te worden voorzien. In het algemeen geldt voor woningen een parkeernorm tussen de 1,9/woning (>140m² bvo) en 1,2/woning (≤ 80m² bvo). Deze normen zijn inclusief een bezoekersaandeel van 0,5-0,3 per woning. In de nota zijn tevens normen opgenomen ten aanzien van de 'praktische parkeercapaciteit bij woningen. Hierin staat hoe de norm wordt toegepast bij garages en opritten.

Bijzonder in het plangebied is dat de 24 parkeerplaatsen die in de huidige situatie beschikbaar zijn en gebruikt worden door de naastgelegen sportverenigingen, minimaal als openbare parkeerplaatsen in het plan dienen te worden gerealiseerd. Dubbelgebruik met de bezoekersparkeerplaatsen voor de woningen is toegestaan.

3.6. Groen en water

Het groen in het plangebied heeft een landschappelijke en structuur gevende functie en is van stedenbouwkundig belang (zie 3.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten). Gezocht moet worden naar gebiedseigen middelen om deze structuur te duiden.

Zo kunnen bijvoorbeeld elzen gebruikt worden als continue lijn langs sloten die grenzen aan het weidegebied. De zichtlijn naar het aangrenzende weidegebied kan ingericht worden als een bomenweide om bestaande bomen te behouden. Het gebruik van hagen als erfafscheiding ligt gezien de ligging in het overgangsgebied voor de hand evenals het inrichten van de buffers rond de locatie als weide. Voor deze gronden moet een beheerplan worden opgesteld. De grondeigenaar committeert zich aan dit plan.

Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbaar gebied/openbaar groen dat in eigendom en/of beheer komt van de gemeente Velsen, zijn in het algemeen de eisen van het L.I.O.R. van toepassing. Bij uitwerking van het verkavelingsplan en het plan voor de openbare ruimte kunnen nadere eisen van toepassing zijn.

(Grond)water / riool

Hemel- en rioolwater dient gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens.

Infiltratie in de bodem stelt randvoorwaarden ten aanzien van het materiaalgebruik. Emissie van verontreinigingen moeten worden vermeden, waardoor met name koper, lood en zink niet (in excessieve mate) toegepast mogen worden.

Toename van verhard oppervlak is niet aan de orde gelet op de bebouwingsdichtheid voor de sanering. De huidige, al gesaneerde toestand wordt beschouwd als tijdelijke situatie.

De ontwatering van het plangebied vindt plaats middels een sloot aan de noordzijde van de bouwvlekken (zie ruimtelijk kader). Hierdoor kan het water vertraagd in oostelijke richting worden afgevoerd. De sloot heeft als minimale afmetingen 5 meter (inclusief talud) en 0,75m diep

(waterspiegel). De sloot wordt gekoppeld aan de randsloot aan de voet van de strandwal van de Wustelaan.

3.7. Milieu

3.7.1. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het plan.

3.7.2. Geluid

Er is in het plangebied geen bijzondere geluidsbelasting, anders dan normaal stedelijk gebied. Te zijner tijd moet op basis van het verkavelingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidsbelastingen op de nieuwbouwwoningen. Het verdient aanbeveling hier in een vroegtijdig stadium de Milieudienst IJmond bij te betrekken.

Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Voor nieuwe woningen in stedelijk gebied kan onder voorwaarden tot maximaal 63 dB ontheffing worden verleend door middel van een hogere waarde procedure Wet geluidhinder.

Op alle nieuwe woningen is het Bouwbesluit met de daarin genoemde binnenwaarde van 33 dB van toepassing. Of deze binnenwaarde gehaald wordt dient te worden aangetoond met een akoestisch gevelweringsonderzoek.

Industrielawaai

Het plangebied ligt buiten industriezones.

Railverkeerslawaai

Het plangebied ligt ten oosten van de spoorlijn van Alkmaar-Haarlem en hemelsbreed zo'n 300m van het station Santpoort Zuid. Dit geen knelpunt voor wat betreft de geluidsbelasting.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied is buiten de 20 KE-contour gesitueerd. Dit betekent dat de 20 KE-contour geen belemmering is voor het bouwen van woningen in het plangebied.

3.7.3. Externe veiligheid

Risico-inventarisatie van de omgeving van het projectgebied leert dat het projectgebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd. Het projectgebied is eveneens niet gelegen binnen het invloedsgebied van een weg, vaar- en/of spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Tot slot is het projectgebied tevens niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het projectgebied is hiermee op dermate grote afstand van risicobronnen gesitueerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

De gemeente Velsen moet een verkavelingsplan voorleggen aan de regionale brandweer voor advies over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Dit advies dient meegewogen te worden bij de besluitvorming over het bestemmingsplan en omgevingsvergunning.

3.7.4. Ecologie

Omdat de locatie gelegen is in de binnenduinrand van Santpoort Zuid, in de overgangszone tussen strandwallen en strandvlakte is in 2016 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.

Het projectgebied is gelegen nabij een Natura-2000 gebied. Uit Aeries-berekeningen blijkt dat 30 woningen ter plaatse van het projectgebied geen invloed hebben op omliggende Natura-2000 gebieden. Een natuurbeschermingswetvergunning hoeft hierdoor niet aangevraagd te worden. Tevens zijn in het plangebied geen beschermde diersoorten aanwezig waarvoor een ontheffing van de Ff-wet

dient te worden aangevraagd. Ecologie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het beoogde initiatief.

Tijdens de ecologische quickscan is de aanwezigheid van een invasieve exoot vastgesteld namelijk de Japanse duizendknoop. Deze plant staat bekend om zijn woekerende groei en krachtige wortels die in staat zijn door beton heen te gaan. Er is helaas nog geen methode beschikbaar om de Japanse duizendknoop gegarandeerd helemaal te verwijderen. Inperking van de plant door intensief maaien, zodat de plant geen groene delen kan vormen en dus uitgeput raakt, is vooralsnog te adviseren. Tevens wordt het ontgraven en afvoeren van de plant inclusief bodemmateriaal gebruikt als methode om de plant te verwijderen, hiervoor worden ontgravingsdieptes van 3 tot wel 7 meter geadviseerd.

3.7.5. Bodem

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd. Het betreft een immobiele historische verontreiniging waardoor de locatie niet met spoed gesaneerd hoeft te worden. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt wel een belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Sanering van de sterke zinkverontreiniging en van de licht tot en met matig met zink verontreinigde grond is noodzakelijk om het projectgebied geschikt te maken voor het beoogde toekomstige gebruik zijnde wonen met tuin.

3.7.6. Duurzaam Bouwen

Overeenkomstig het beleid van de gemeente Velsen dient duurzaam te worden gebouwd. Dit betekent dat een energie onderzoek dient te worden uitgevoerd en dat een ambitie in GPR-gebouw (versie 4) dient te worden gerealiseerd van 7 voor energie en gemiddeld een 7 voor de overige thema's zoals energie, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het is van belang duurzaamheid zo vroeg mogelijk in het proces mee te nemen ook op stedenbouwkundig niveau. De koper van de grond wordt gevraagd naar zijn duurzaamheidsambities, bijvoorbeeld de mogelijkheid om gasloos te bouwen of 0-op de meter woningen te realiseren.

De nieuwbouw zal duurzaam en ingetogen worden verlicht. Dit zal bij de verder uitwerking opgenomen worden.

3.8. Archeologie

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en duurzaam beheer van oudheidkundige waarden in de bodem. Deze aanpak is overeenkomstig de beleidslijn van de hogere overheden waarbij gestreefd wordt naar een complementaire verantwoordelijkheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Specifiek wettelijk beschermde archeologische monumenten zijn in het plangebied niet aangewezen.

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting (uiteenlopende periodes, inclusief buitenplaatsen). Bij plangebieden groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm dient daarom een waardestellend archeologisch rapport te worden overlegd.

3.9. Financiële aspecten

Op basis van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente sluit daarvoor zogenaamde anterieure overeenkomsten waarin naast kostenverhaal eveneens onder meer de locatie-eisen worden vastgelegd. Een voorstel voor planschadeafwikkeling maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Voor deze locatie is een eerste fase overeenkomst gesloten met de huidige eigenaar Pre Wonen en zal te zijner tijd een tweede fase overeenkomst worden gesloten met de ontwikkelaar van de grond en/of woningen.

In het geval de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken zal de gemeente een exploitatieplan opstellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien de ontwikkelaar en de gemeente, na het opstellen van het exploitatieplan toch nog overeenstemming bereiken kan er een zgn. posterieure overeenkomst worden gesloten. De te verhalen kosten volgen dan uit het exploitatieplan. De kostensoortenlijst van het Bro zal door de gemeente als leidend worden gebruikt voor het verhaal van kosten op de ontwikkelaar voor zover deze kosten de door de wetgever gestelde criteria, te weten profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit doorstaan.

4. VERVOLGPROCEDURE

Na vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad is de eerste fase van de voorbereiding afgerond.

Op basis van dit definitieve document zal naar verwachting Pré Wonen de locatie verkopen aan een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar wordt gevraagd een plan voor de locatie te ontwikkelen.

De voorwaarde waar aan voldaan moet worden voordat een bestemmingsplanprocedure gestart wordt is dat er een privaatrechtelijke (exploitatie)overeenkomst tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt afgesloten. Een voorstel voor planschadeafwikkeling maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.