

An aerial photograph of a body of water, likely a river or lake, showing a dense pattern of bright, shimmering reflections from sunlight hitting the ripples. The overall color palette is a mix of dark blues, greys, and bright whites from the reflections.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
OUD-IJMUIDEN

1 NOVEMBER 2005



B R I N K
architectuur & stedenbouw

STEDENBOUWKUNDIG PLAN
OUD-IJMUIDEN

1 NOVEMBER 2005



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
	RANDVOORWAARDEN	6
	KERN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	6
2	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN	10
	WIJZIGINGEN n.a.v. GELUIDSONDERZOEK	12
	BIJZONDERE PLEKKEN	14
3	BEELDKWALITEIT	18
4	BEBOUWING	20
	ECONOMISCHE FUNCTIES	20
	WONINGBOUWPROGRAMMA	23
	BEBOUWINGSHOOGTE	25
5	VERKEER	28
	PARKEREN	30
	PARKEERBALANS	32
6	OPENBARE RUIMTE	34
	GROEN, SPEEL- & VERBLIJFSPLEKKEN	34
	NUTSTRACÉS	36
	VUILVERZAMELPUNTEN	36
7	DUURZAAMHEID	38
	DPL	38
	MILIEU & GELUID	38
8	UITVOERBAARHEID	40
9	RO PROCEDURES & VERVOLG	41
10	COLOFON	42
11	BIJLAGE	

1. INLEIDING

De gemeente Velsen heeft samen met Bouwfonds MAB Ontwikkeling stapsgewijs gewerkt aan de basis voor herstructurering van Oud-IJmuiden. Eind 2004 heeft dit geresulteerd in een door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige Visie. Met het stedenbouwkundig plan voor Oud-IJmuiden wordt een uitwerking gegeven van deze Visie. In de afgelopen maanden zijn verdere onderzoeken naar milieueffecten, zoals geluid en luchtkwaliteit, verkeeraspecten en realisatiestrategie gedaan. De bevindingen van deze onderzoeken zijn verwerkt in dit stedenbouwkundig plan.

Per onderwerp wordt hier in de volgende hoofdstukken verder op ingegaan.

RANDVOORWAARDEN

Als uitgangspunt voor het Stedenbouwkundig plan zijn de Welstandnota Gemeente Velsen (d.d.1 juli 2004), het gemeentelijk Programma van Eisen voor Oud-IJmuiden (d.d. 25 februari 2004), de Stedenbouwkundige Visie Oud-IJmuiden (d.d. 1 oktober 2004) en de uitkomsten van het Onderzoek milieuaspecten herstructurering Oud-IJmuiden (november 2005) van de Milieudienst IJmond gehanteerd.

KERN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De prachtige ligging van Oud-IJmuiden met het zicht op het water, de sluizen en de haven, de mooie oude bebouwing en de kleinschaligheid zijn allemaal bestaande kwaliteiten die als inspiratie voor de stedenbouwkundige visie



MAGNIFIEKE DUIN- & HAVENLANDSCHAP MET OUD-IJMUIDEN OP DE VOORGROND

hebben gediend. In de visie zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een aantrekkelijke buurt waar wonen, werken en recreëren samen gaan omschreven. Dit betekent dat door toevoeging van een groot aantal woningen, zowel woningen met tuin, stadswoningen als appartementen, huur zowel als koop, een gedifferentieerd woningaanbod ontstaat. Er wordt een groot aantal belastende bedrijven uitgeplaatst, waardoor het stratenpatroon zodanig kan worden herstelt dat vanuit het binnengebied zicht naar het water geboden wordt en er (weer) een heldere en overzichtelijke structuur van straten, bouwblokken en pleintjes ontstaat.

Met de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de kleine schaal van Oud-IJmuiden, door pandsgewijs in de rooilijn te bouwen. Waarbij aan de rand van de wijk straks in ranke gebouwen gewoond kan worden met zicht op de haven, het kanaal, de duinen en de Noordzee. Tevens geeft de toekomstige randbebouwing een nieuw imago aan Oud-IJmuiden.

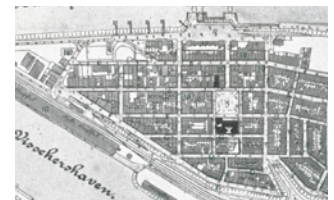
De havenkwaliteiten worden niet alleen benut voor het wonen, ook de toeristische potentie van Oud-IJmuiden kan worden versterkt. De visie biedt daarom ruimte voor bedrijvigheid en horeca.



LUCHTFOTO OUD-IJMUIDEN 1930



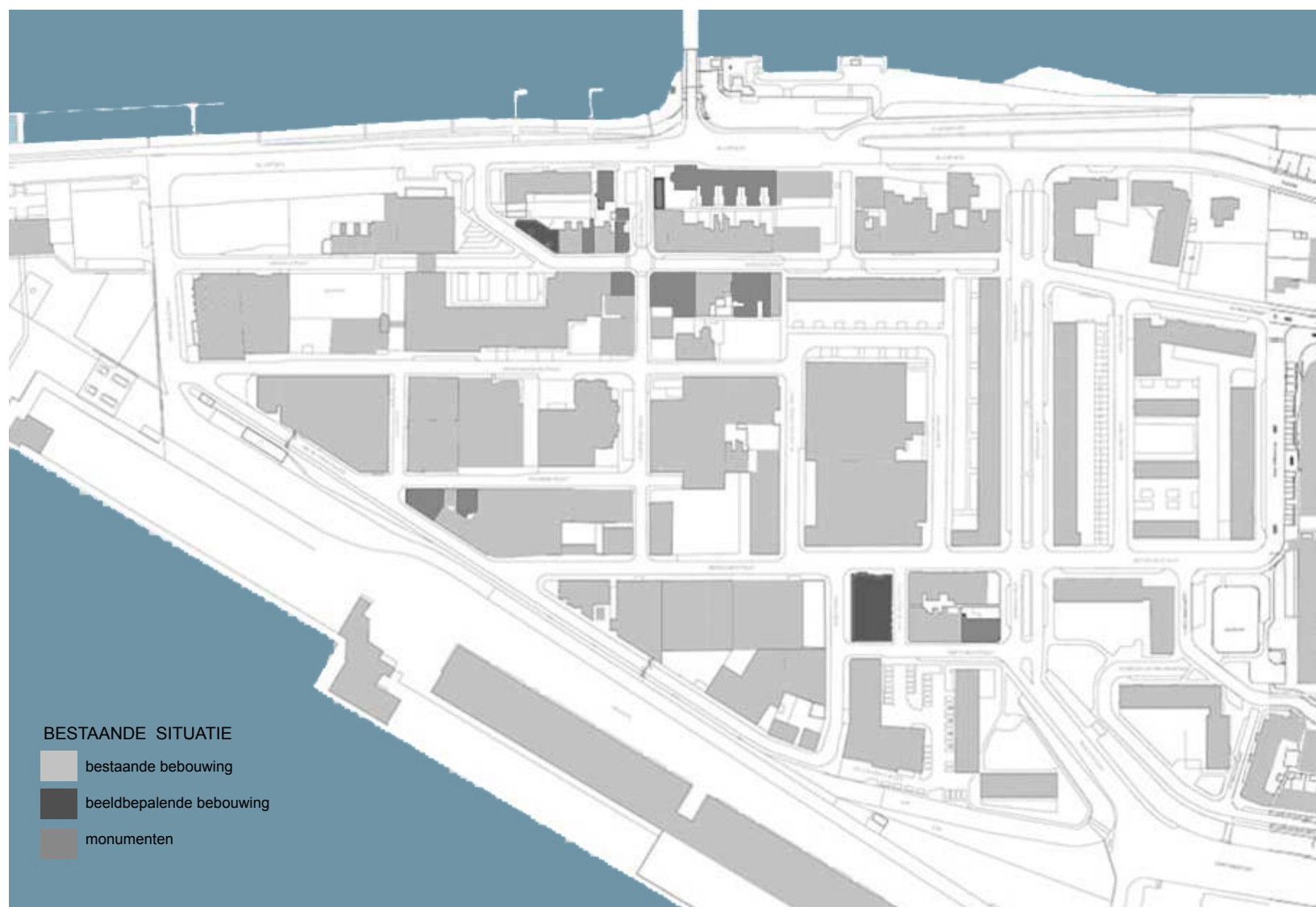
VOORROORLOGSE STRUCTUUR



WESTELIJK DEEL OUD-IJMUIDEN



KANAALSTRAAT 1905

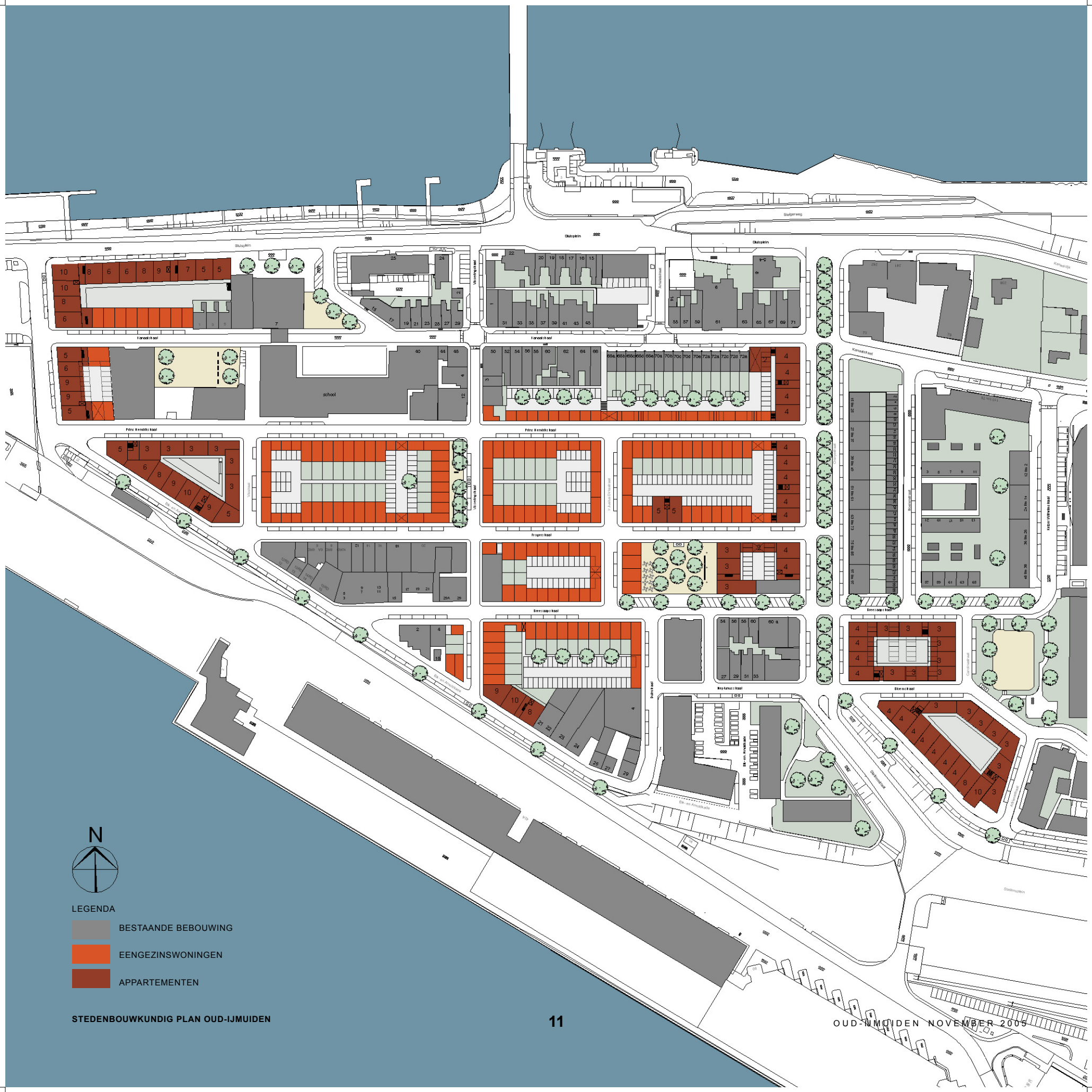


2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het voorliggende stedenbouwkundige plan is een uitwerking van de stedenbouwkundige visie van 2004. Het plan is gemaakt voor de bebouwing die binnen de grenzen ligt van de Erricssonstraat aan de westzijde, de Bik- en Arnoldkade aan de zuidzijde, de Oranjestraat aan de oostzijde en de Kanaalstraat en Prins Hendrikstraat in het Noorden. Aanvullend daarop zijn ook twee blokken ten zuidoosten van de Oranjestraat opgenomen in het plangebied.

UITGANGSPUNTEN

Een van de zwaarwegende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan is met de herontwikkeling van Oud-IJmuiden de continuïteit van de omliggende bedrijven te waarborgen. In het milieuonderzoek dat ten grondslag ligt aan dit plan is uitgegaan van ruimte voor ontwikkeling van de bedrijven ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betekent dat de nieuwbouw van woningen in Oud-IJmuiden geen negatieve gevolgen zal hebben voor de bestaande bedrijven in de omgeving. Met dit stedenbouwkundig plan valt de herontwikkeling dan ook binnen de wettelijke mogelijkheden van de wet op de geluidhinder en de wet milieubeheer. Er hoeft geen stap 3 Stad en Milieu of zeehaven norm te worden toegepast. Wel zullen er op een aantal plekken moeten worden voldaan aan aanvullende geluidwerende maatregelen (dove gevels)

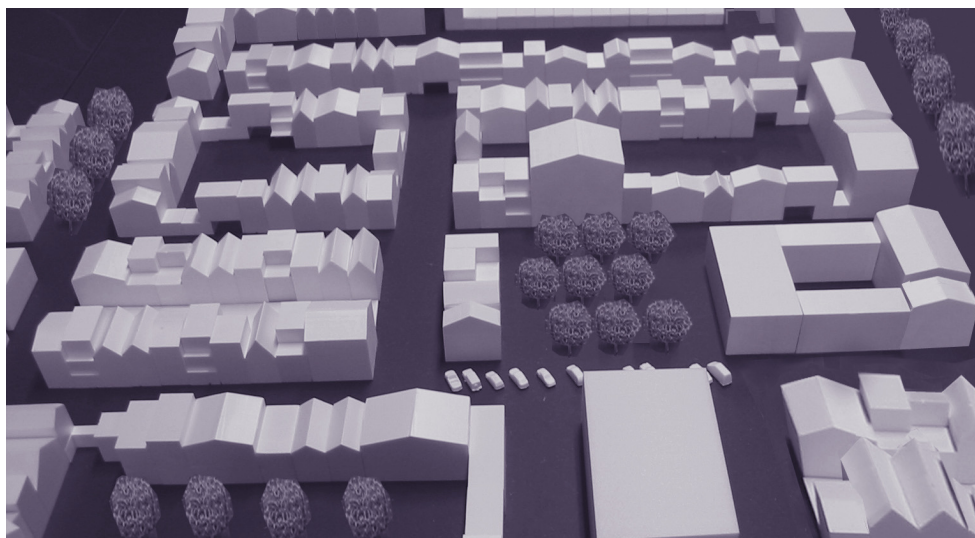


LEGENDA

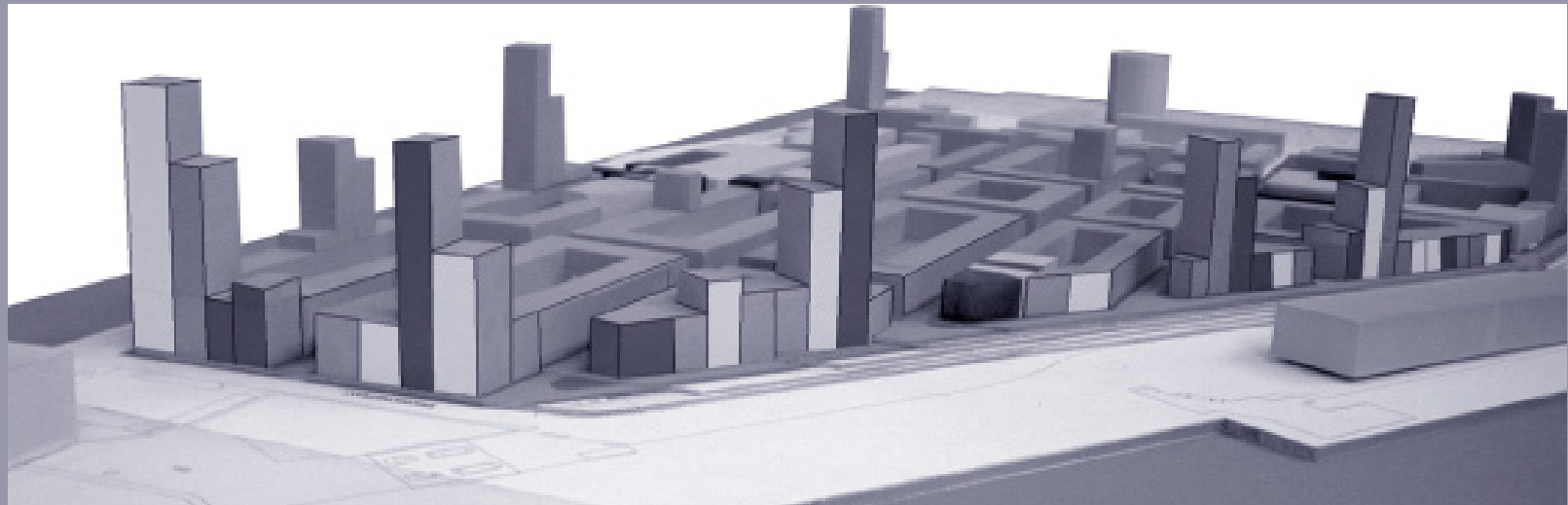
- BESTAANDE BEBOUWING
- EENGEZINSWONINGEN
- APPARTEMENTEN

WIJZIGINGEN n.a.v HET GELUIDONDERZOEK

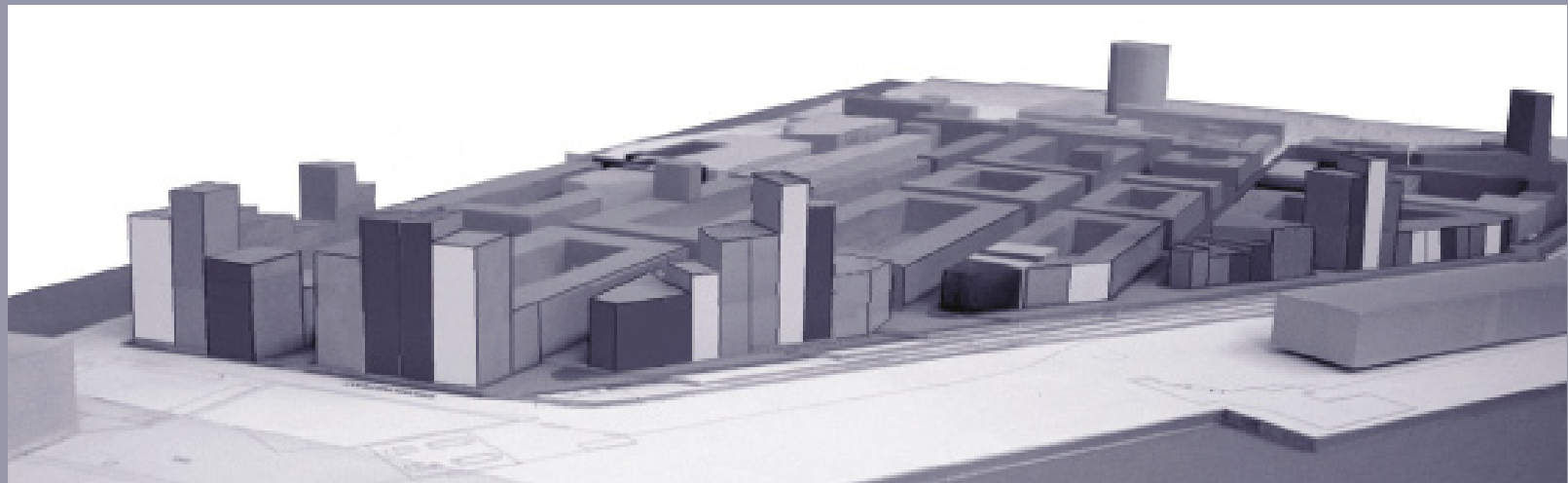
Met name de onderzoeken naar geluidbelasting in het gebied hebben voor een verandering in de opbouw van de randbebouwing gezorgd. Zo wordt in dit stedenbouwkundig plan meer een beschermende wandbebouwing aan de randen naar het Sluisplein, de Erricssonstraat en de Halkade gemaakt. Dit zo genaamde Burchtmodel scoort in de geluidonderzoeken dan ook een stuk beter dan het voormalige Torenmodel. De hoge torentjes uit de visie tot maximaal 18 bouwlagen worden vervangen door bebouwing tot maximaal 10 lagen. Om optimaal van een geluidwerende werking voor het binnengebied gebruik te maken is de nieuwe bebouwing aan de randen minimaal 4 bouwlagen hoog. Tegelijkertijd worden de gevels aan de rand voorzien van dove- en of vliesgevels.



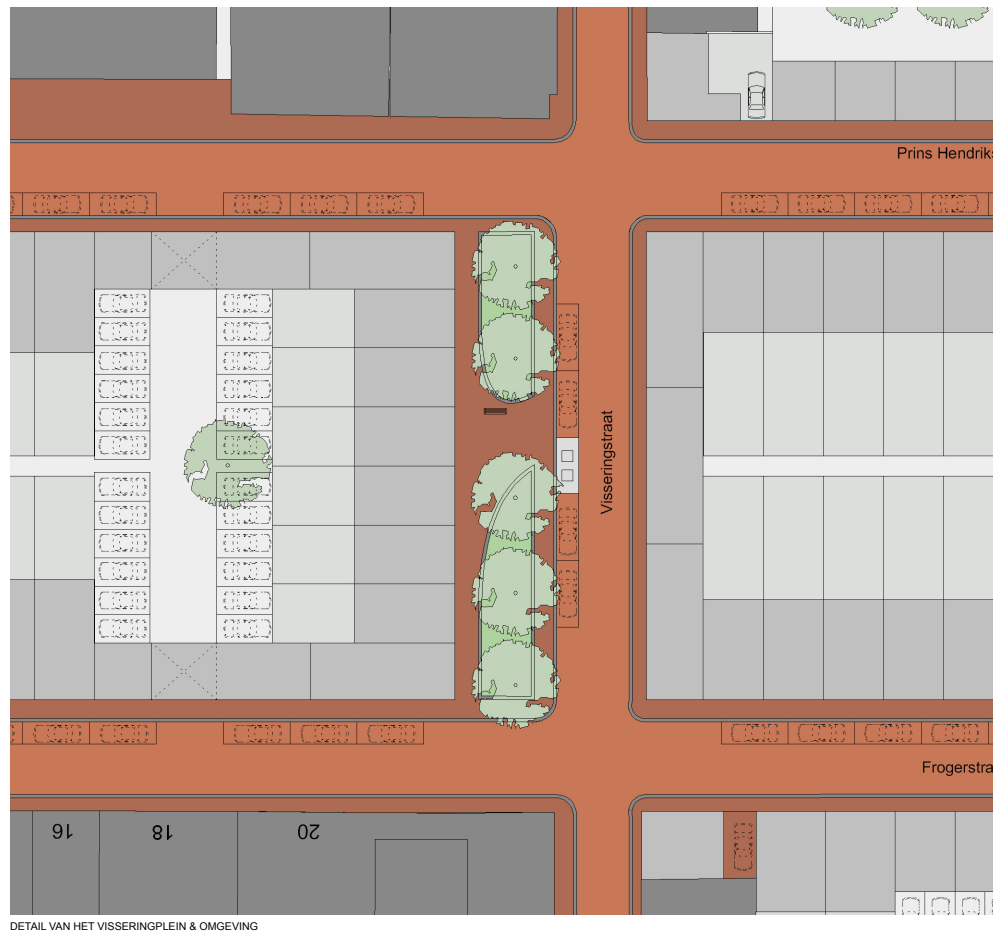
IMPRESSIE VAN HET BINNENGEBIED



TORENMODEL, VISIE 2004



BURCHTMODEL, STEDENBOUWKUNDIG PLAN 2005



BIJZONDERE PLEKKEN

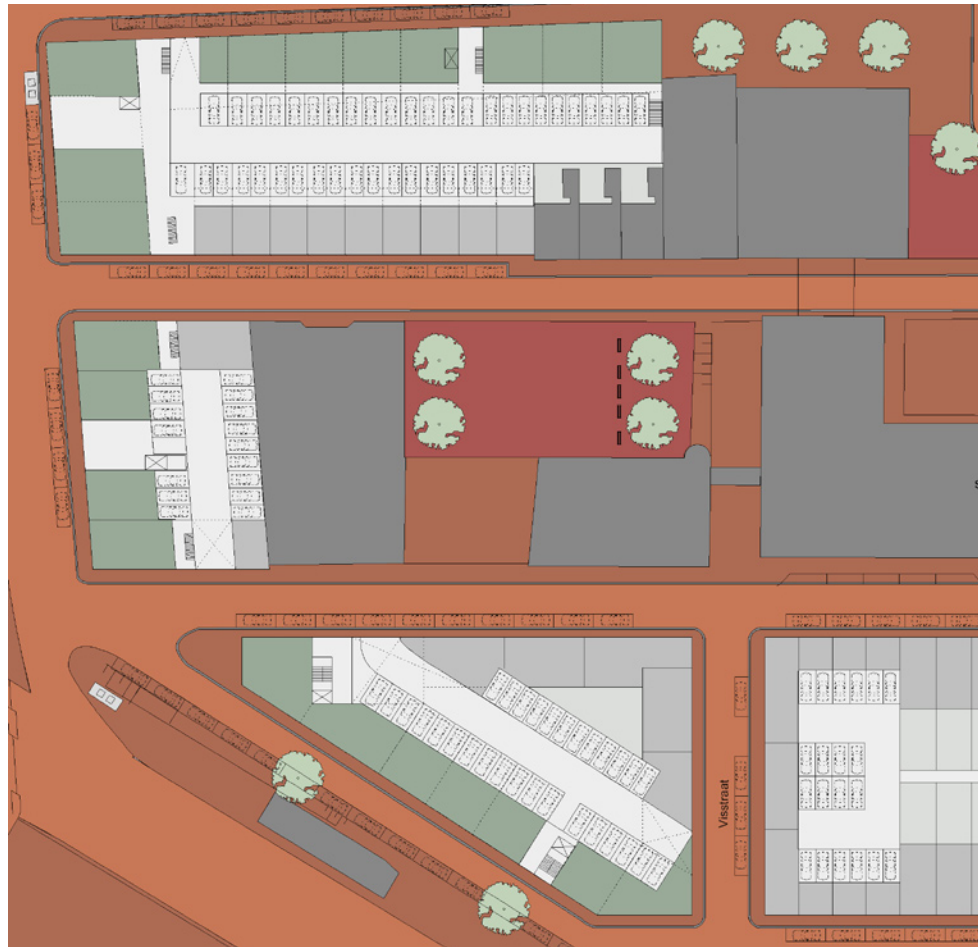
THALIAPLEIN & VISSERINGPLEIN

Binnen het heldere stratenpatroon is ruimte gemaakt voor een tweetal bijzondere pleinen. Het Thaliaplein en het Visseringplein vormen in het dichte weefsel van straten een welkome afwisseling van open ruimtes. Hier is plaats voor bomen, ontmoeten, spelen en bijzondere functies in de plint



DETAIL VAN HET THALIAPLEIN & OMGEVING

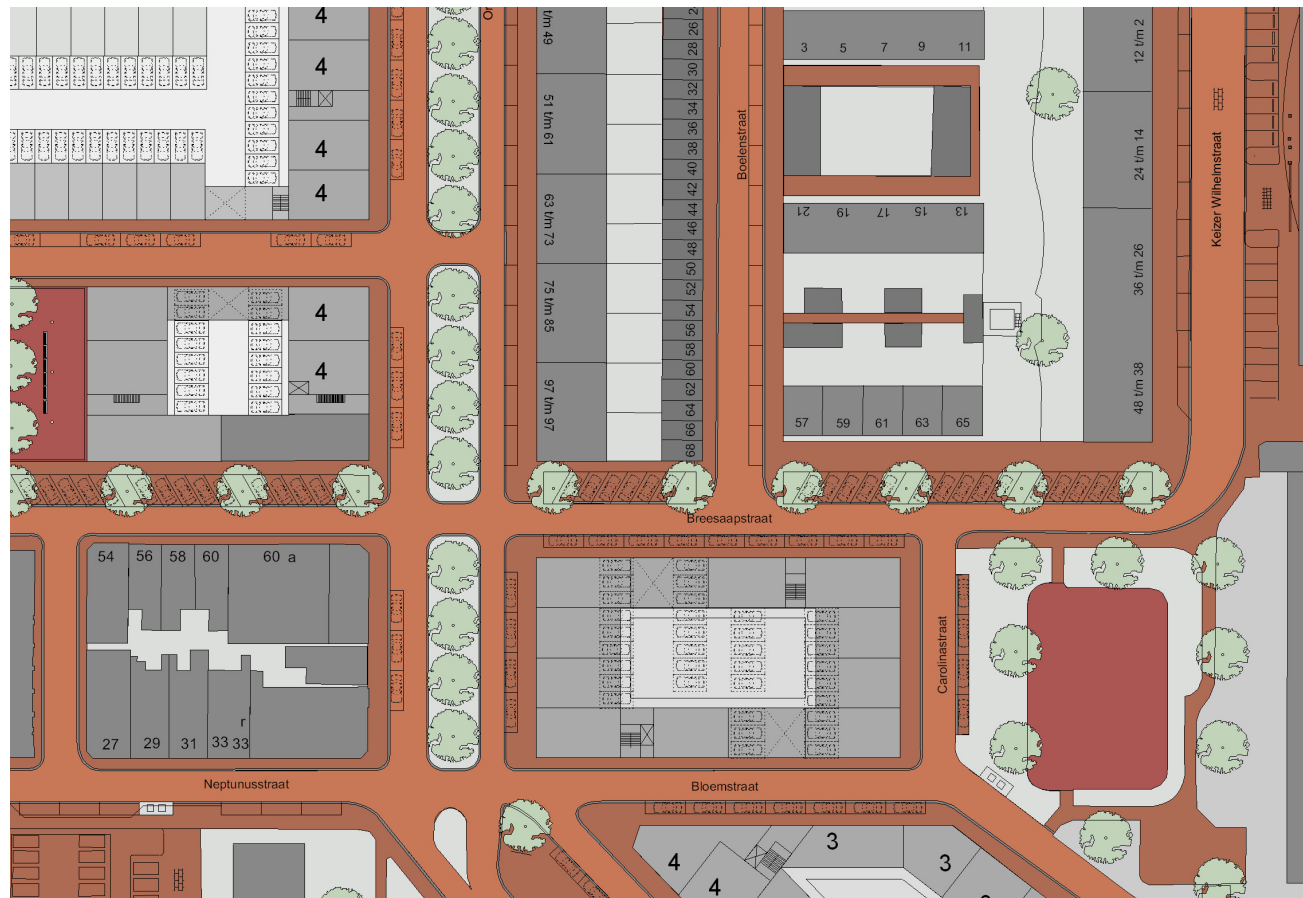
van de gebouwen. Het Thaliaplein ligt beschut in het binnengebied en meet van gevel tot gevel 40 bij 50 meter. De inrichting van het plein zal zodanig zijn dat ze ruimte laat voor meerdere vormen van gebruik, zoals sport-, spelen en zitplekken. Het kleinere Visseringplein meet van gevel tot gevel 17 meter bij 62 meter. De effectieve speel- of verblijfsruimte (trottoir) is 9 meter bij 45 meter.



DE KOP VAN OUD-IJMUIDEN

ERRICSSONSTRAAT EN DE KOP

Op de kop van Oud-IJmuiden kan men straks vanuit de woningen genieten van een prachtig uitzicht over de IJ-monding en het duinlandschap van de Noordzee. In de plint van de gebouwen is plek voor horeca, winkels, bedrijvigheid en de entrees voor de woningen. Het trottoir wordt zo breed mogelijk gehouden, zodat er op de kop plaats is voor een klein terras.



BREESAAPSTRAAT

BREESAAPSTRAAT

Voor Hotel Agusta en het Thaliatheater zijn 142 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gewenst. Er is gezocht naar een verdeling van deze openbare parkeerplaatsen in de buurt van beide functies. Binnen een straal van 100 meter zijn op plekken waar extra maat in de openbare ruimte aanwezig is parkeerplaatsen voorzien. Zo zijn er 21 parkeerplaatsen aan de Noordzijde van de Breesaapstraat toegevoegd.

3. BEELDKWALITEIT

Tegelijkertijd met het ontwikkelen van dit stedenbouwkundigplan is in samenwerking met de betrokken partijen het Beeldkwaliteitplan Oud-IJmuiden (d.d. 1 november 2005) opgesteld. Hierin wordt het toekomstige beeld van de bebouwing en de openbare ruimte vastgelegd. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het stedenbouwkundigplan en laat richtlijnen zien die architecten en ontwerpers als randvoorwaarden zullen worden meegegeven in de verdere uitwerking van de plannen.

Met de herontwikkeling van Oud-IJmuiden ambiëren de gemeente Velsen en Bouwfonds MAB een ontwikkeling die past bij het karakter van het oude havenstadje IJmuiden en die tegelijkertijd recht doet aan het eigentijdse wonen. De overzichtelijke stedenbouwkundige opzet vraagt om architectonische diversiteit. De architectuur is een eigentijdse vertaling van de kwaliteit van het toenmalige beeld. Zij is hoogwaardig in materialisering en detaillering, duurzaam en terughoudend. De architectuur onderscheidt zich; is locatie gebonden. Deze eigenheid of couleur locale, is gebaseerd op de bijzondere beeldkwaliteiten van Oud-IJmuiden als havenstad, als industrieel gebied en als kleinschalig, centrumstedelijk woongebied.

De bouwblokken kenmerken zich door een kleine korrelgrootte en een hoge mate van variatie binnen het blok met geschakelde, op zich zelf staande gebouwen. De afwisseling ontstaat in hoogte, breedte, dak(beëindiging), gevelindeling en kleurgebruik. Terwijl eenheid wordt gezocht in overheersende kenmerken zoals verticale ramen, het gebruik van baksteen, verbijzondering van de entree, het gebruik van erkers en balkons en aandacht voor het detail. Tegelijkertijd wordt met de inrichting van de openbare ruimte een no-nonsense, robuuste, vormgeving nagestreeft die past bij een havenstad.



VARIATIE IN DAKVORMEN



ERKERS & BALKONS



VERTICALE RAMEN



VERBIJZONDERING VAN DE ENTREES



TYPISCH OUD-IJMUIDEN

4. BEBOUWING

ECONOMISCHE FUNCTIE

Bijzonder aan het huidige Oud-IJmuiden is de aanwezigheid van velerlei functies in en rondom het plangebied. Een sfeervol hotel, een Theater, de zeevaartschool, werkplaatsen, kroegen en kantoren, aangevuld met de grote bedrijven aan de kades(buiten het plangebied) zoals de visafslag en de ferry- & cruiseterminal. Deze economische activiteiten maken Oud-IJmuiden tot wat zij is, een inspirerende en dynamische plek om te wonen, te werken en te recreëren. Met de uitplaatsing van een groot aantal overlastgevende bedrijven komt er ruimte voor woningbouw met op een aantal cruciale plekken nieuwe commerciële ruimte op de begane grond. Zo komen in de plint van de bebouwing aan de kop (Ericsonsstraat) ruimten voor bedrijfjes, horeca of winkels. Deze ruimtes zijn, mede door het bestaande niveauverschil extra hoog, circa 4,5 meter.

In het binnengebied wordt rondom het nieuwe Thaliaplein voorzien in een grote commerciële ruimte voor bijvoorbeeld een grand-café. In de plint aan de noordzijde (Frogerstraat) van het plein komen woonwerkwoonings met een extra hoge begane grond van 3,5 meter. Ook de begane grond van het appartementen gebouw kan worden gebruikt voor een economische functie.



ECONOMISCHE FUNCTIES

- 2100 m2 commerciële ruimte los van woning
- 3600 m2 bedrijfsruimte aan de woning (woonwerkwooning)
- 1500 m2 bvo commerciële- of woonruimte (woon & bedrijfs/horeca/kantoor bestemming)

Onderstaande facetkaart laat een totaal oppervlak van 7300 m2 mogelijk nieuw toe te voegen economische functies zien. In dit stedenbouwkundig plan is uitgegaan van 5700 m2 commerciële ruimte. Het type woonwerkwooning komt op meerdere plekken in het binnengebied voor, waardoor in de loop der tijd een levendig straatbeeld kan ontstaan.




WONINGBOUWPROGRAMMA


In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van 506 nieuwbouw woningen. Een gedeelte daarvan is vervangende nieuwbouw. Het gaat hier om 146 woningen die nu met name aan de Oranjestraat, de Breesaapstraat en de Adrianastraat staan. Deze bestaande appartementen worden door nieuwe appartementen vervangen.





AANTAL WONINGEN

 360 toegevoegde woningen

 146 vervangen woningen

Totaal: 506 nieuwbouw woningen

De nieuw toe te voegen woningen, in totaal 360, bestaan uit 199 appartementen die met name langs de rand gesitueerd zijn en 161 eengezinswoningen in het binnengebied. Van de eengezinswoningen zijn 91 woonwerkwoningen en 70 woningen met tuin.

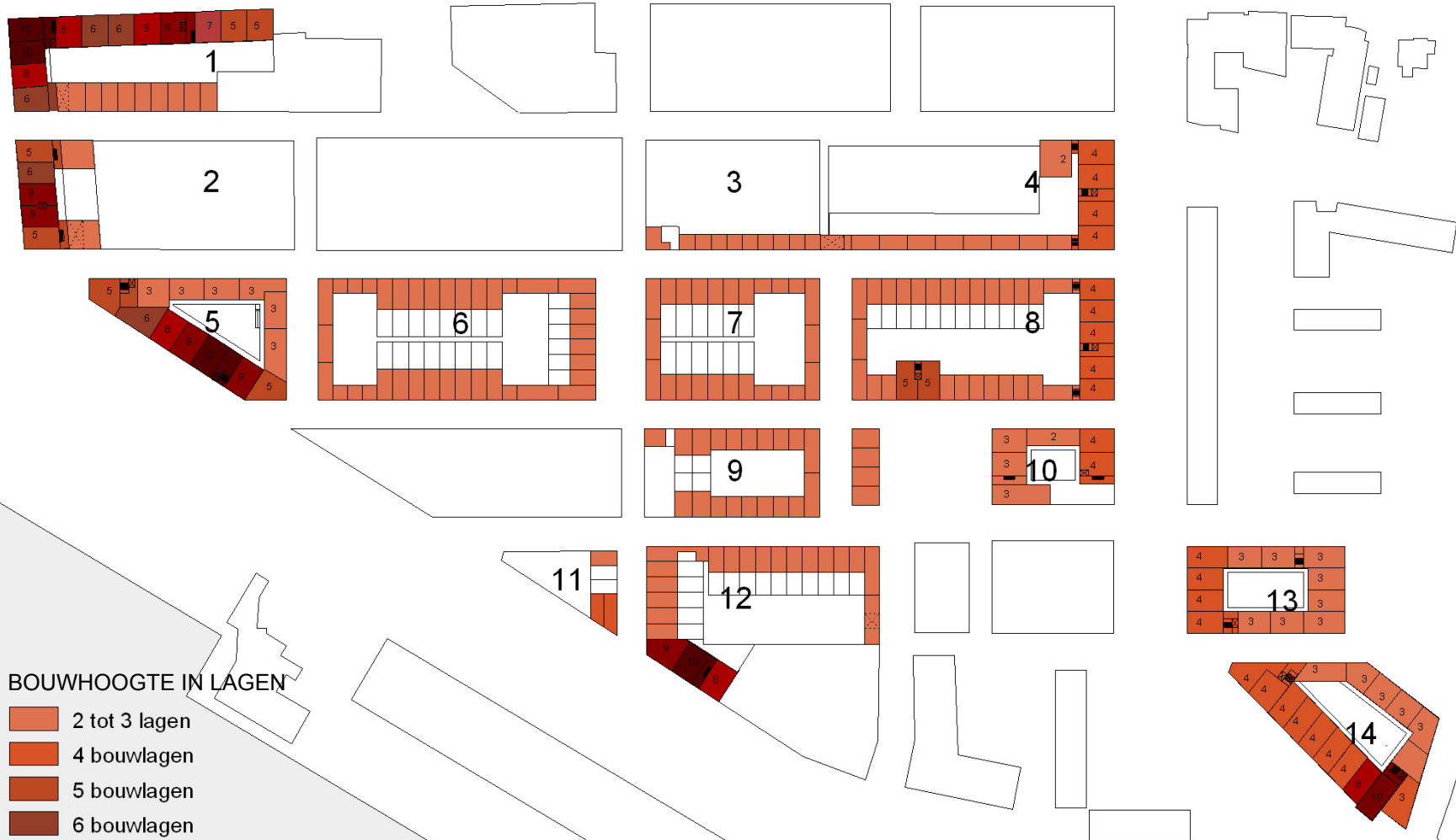
B E B O U W I N G S H O O G T E

In het binnengebied variëren de bouwhoogtes tussen de 2 en 3 lagen met kap. De maximale hoogte is vastgesteld op 10,5 meter. Om gesloten bouwblokken te maken zijn naast de hoeken ook delen van 1 bouwlaag toegestaan (zie ook onderstaande maquettefoto). Het gaat hier dan om een werk- of woonruimte waarboven, op de eerste verdieping, een buitenruimte ten behoeve van de woning wordt gerealiseerd.



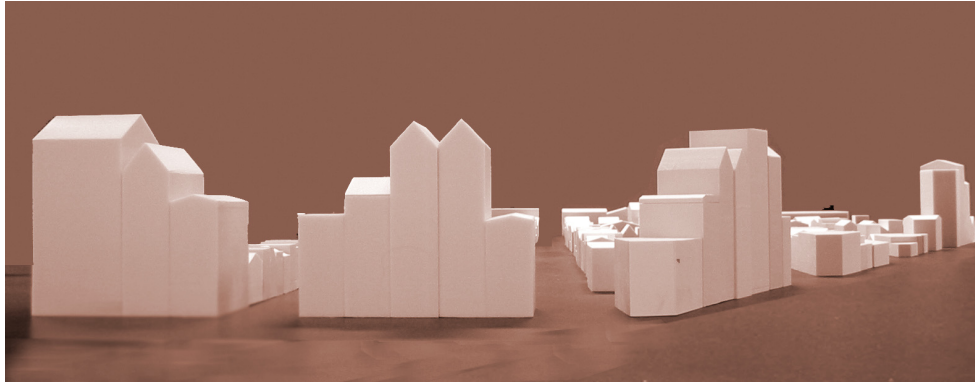
REFERENTIEBEELD VOOR HOOG WONEN MET UITZICHT

VOORBEELD 1 LAAGSE HOEKOPLOSSING



BOUWHOOGTE IN LAGEN

- 2 tot 3 lagen
- 4 bouwlagen
- 5 bouwlagen
- 6 bouwlagen
- 7 bouwlagen
- 8 bouwlagen
- 9 bouwlagen
- 10 bouwlagen



IMPRESSIE VAN DE RAND



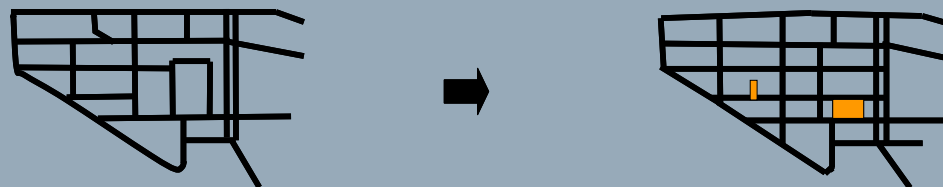
IMPRESSIE VAN HET BINNENGEBIED

Incidenteel zijn uitzonderingen toegestaan aan de grote openbare ruimtes, zoals het Thaliaplein in het verlengde van de Duinstraat, het Visseringsplein en de Oranjestraat. Er kunnen hier maximaal 5 (Thaliaplein) respectievelijk 4 lagen worden gebouwd.

Aan de randen van Oud-IJmuiden wordt het prachtige uitzicht benut. De hoogte varieert hier van minimaal 4 tot maximaal 10 lagen. In de nevenstaande facetkaart staan de maximale bouwhoogte aangegeven.

5. VERKEER


Het karakter van Oud-IJmuiden wordt naast een bijzondere mix van functies voor een belangrijk deel bepaald door het fijnmazige weefsel van straten met individuele bebouwing en de aanwezigheid van het water. Het zicht vanaf het binnengebied naar het water is in de bestaande situatie op een aantal plekken geblokkeerd. Door het uitplaatsen van een groot aantal belastende bedrijven uit het binnengebied kunnen de straten worden doorgetrokken en is er vanuit het binnengebied in de toekomst (weer) zicht naar het water. De straten zijn relatief smal. Het merendeel kent een breedte van ongeveer 10 meter. Overzichtelijkheid en het weren van obstakels in de straten is dus van wezenlijk belang. De verlichting wordt dan ook, waar mogelijk, aan spandraden of uitleggers aan de gevels bevestigd. Ook de kruispunten zijn overzichtelijk. Het oprijzicht is 5 meter. Er wordt daarbij uitgegaan van woonstraten met een 30 km/uur regime.



BESTAAND & TOEKOMSTIG STRATENPATTERN



PARKEREN IN DE OPENBARE RUIMTE

 287 pp op straat

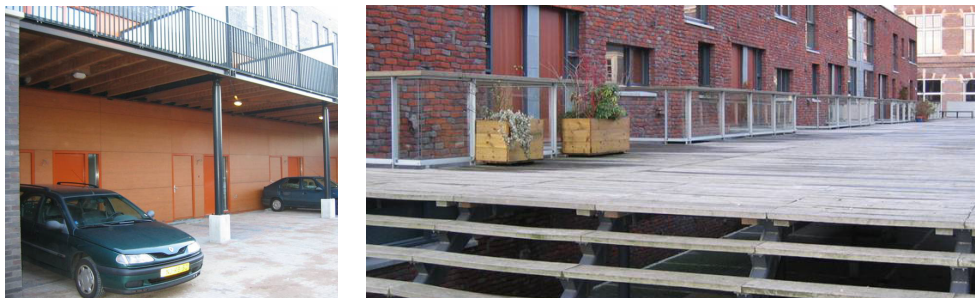
PARKEREN

Er wordt aan de gestelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats voor een eengezinswoning en 1,2 parkeerplaats voor een appartement voldaan door op eigen terrein (binnen de blokken) 1 hele parkeerplaats te realiseren en de resterende 0,5 respectievelijk 0,2 parkeerplaats op straat te maken.

In de appartementenblokken worden parkeergarages gemaakt. Er wordt hier uitgegaan van 2 lagen gebouwd parkeren. Waarbij de garages op de kop het bestaande niveauverschil goed kunnen gebruiken om op 2 niveaus in te rijden. De garages worden door economische functies of wonen afgezoomd, zodat vanaf de straat geen zicht op het parkeren is. De gebouwde parkeervoorziening is alleen toegankelijk voor de bewoners en gebruikers zelf. De garages zullen worden onderhouden en beheerd door een nog op te richten vereniging van eigenaren.

In de resterende blokken wordt per woning 1 parkeerplaats binnen het blok op maaiveld gerealiseerd.

In de straten wordt in verband met de beperkte breedte aan een zijde geparkeerd. Aan het Thaliaplein en in het verlengde hiervan aan de Breesaapstraat wordt schuin geparkeerd. Verder worden langspaarkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Bik- & Arnoldkade gemaakt.



VOORBEELDEN VOOR PARKEREN OP EIGEN TERREIN

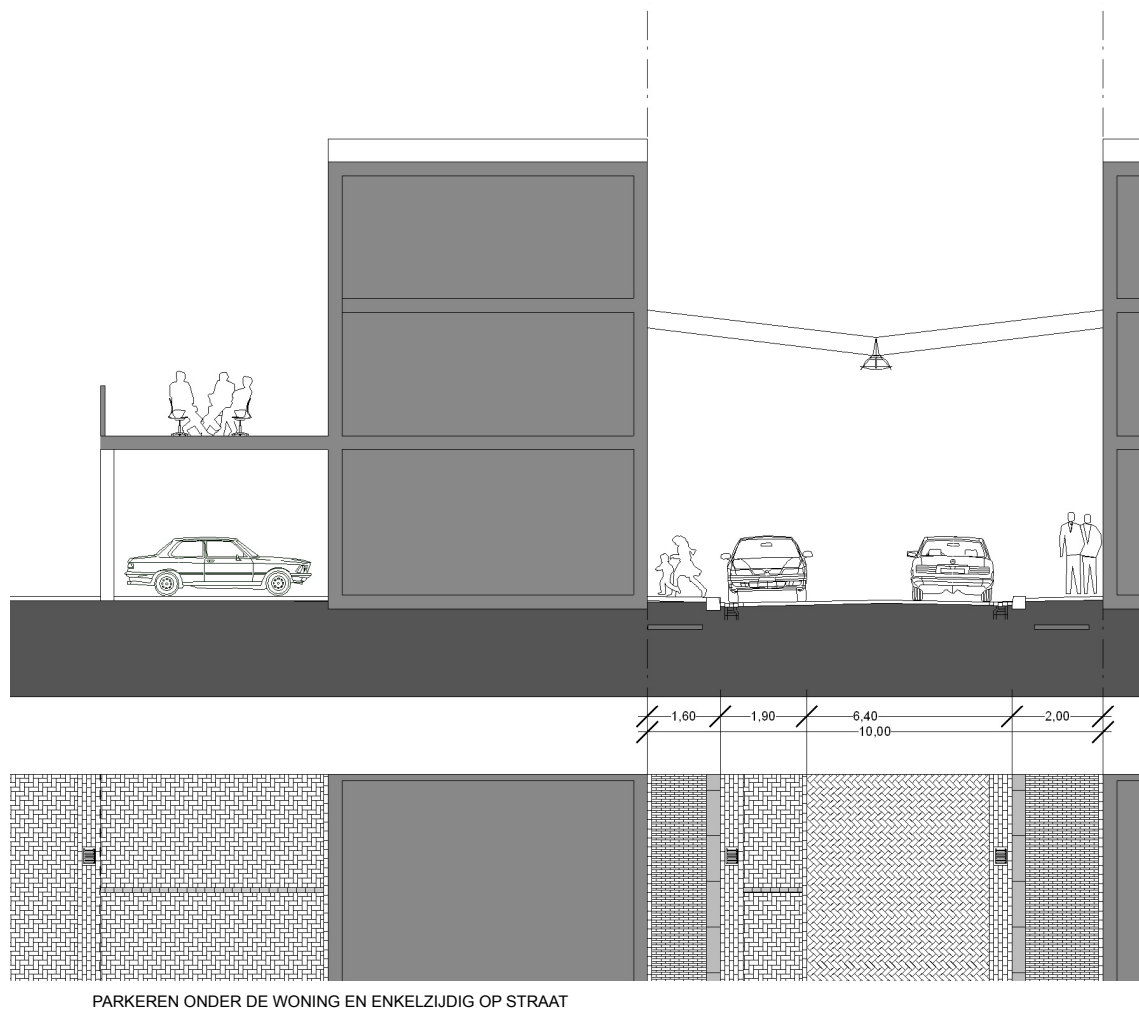


PARKEREN OP EIGEN TERREIN TOTAAL 540 PP

- 239 pp in garage in 2 lagen
- 301 pp op maaiveld

PARKEERBALANS

In nevenstaande parkeerbalans wordt per blok het woningaantal, woningtype en de daaruit voortvloeiende parkeerbehoefte aangegeven. Voor de bezoekers van het Thaliatheater en het Agusta Hotel zijn 142 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgenomen.



PARKEERBALANS SP OUD IJMUIDEN											
	woningtype	p-norm	benodigde pp	totaal nodig	benodigd op eigen erf 1 op 1	benodigd in OR	voorzien op eigen erf	voorzien in OR	voorzien totaal	tekort/surplus	
BLOK 1	appartementen ggb totaal 1	76 9	1,2 1,5	91 14	105	85	20	85	23	108	3
BLOK 2	appartementen ggb totaal 2	29 2	1,2 1,5	35 3	38	31	7	31	4	35	-3
BLOK 3	appartementen ggb totaal 3	10	1,5	15	15	10	5	19	0	19	4
BLOK 4	appartementen ggb bestaande bouw totaal 4	18 9 14	1,2 1,5 1,0	22 14 14	49	41	8	36	4	40	-9
BLOK 5	appartementen ggb totaal 5	60	1,2	72	72	60	12	60	10	70	-2
BLOK 6	appartementen ggb totaal 6	37	1,5	56	56	37	19	44	36	80	25
BLOK 7	appartementen ggb totaal 7	24	1,5	36	36	24	12	24	14	38	2
BLOK 8	appartementen ggb totaal 8	28 26	1,2 1,5	34 39	73	54	19	55	34	89	16
BLOK 9	appartementen ggb totaal 9	19	1,5	29	29	19	10	27	0	27	-2
BLOK 10	appartementen ggb totaal 10	18 4	1,2 1,5	22 6	28	22	6	16	26	42	14
BLOK 11	appartementen ggb totaal 11	3	1,5	5	5	3	2	2	9	11	7
BLOK 12	appartementen ggb totaal 12	26 18	1,2 1,5	31 27	58	44	14	45	13	58	0
BLOK 13	appartementen ggb totaal 13	33	1,2	40	40	33	7	33	16	49	9
BLOK 14	appartementen ggb totaal 14	57	1,2	68	68	57	12	63	26	89	21
BIK & ARNOLD aan zuidzijde									42	42	42
BREESAAPSTRAAT noordzijde schuinparkeren t.p.v blok 13									21	21	21
COMPENSATIE Thalia & Augusta bestaande blok Neptunusstraat					142 16				3 6	6	-139 -10
TOTAAL		520			828	520	150	540	287	824	-1

6. OPENBARE RUIMTE

GROEN, SPEEL- & VERBLIJFSPLEKKEN

Als bewoners en gebruikers iets missen in het westelijk deel van Oud-IJmuiden dan is het wel het groen. Er zijn nauwelijks bomen en planten aanwezig. Het is dan ook van groot belang de bestaande, volwassen bomen te koesteren, zoals bijvoorbeeld de bomen in de Oranjestraat.



Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het toevoegen van zoveel mogelijk bomen. Echter door de karakteristieke smalle straten is het vaak niet mogelijk in het straatprofiel ruimte te maken voor het planten van een boom. Waar die ruimte wel aanwezig is worden bomen geplant.

Op de Bik- en Arnoldkade wordt om de vijf parkeerplaatsen een boom geplant aan de kade zijde. Bij de boom is ook ruimte voor een bankje met uitzicht. Op het Visseringplein en het Thaliaplein worden bomen geplant. Aan de noordkant van de Breesaapstraat, langs het Thaliaplein, en verder naar het oosten wordt tussen bomen geparkeerd.

Ook in het bestaande gebied, buiten het plangebied is wellicht ook nog plaats voor een enkele boom. Te denken valt aan het pleintje voor de zeevaartschool en ter hoogte van het sluisplein. De zeevaartschool heeft een aantal buitenruimtes die, voorzien van een nieuwe inrichting wellicht ook opengesteld kunnen worden voor openbaar gebruik.



De kades bieden een prachtige plek om uit te waaien en zij zijn dan ook zeer waardevol voor de bewoners en gebruikers van IJmuiden. In de buurt worden twee grotere speel- en verblijfsplekken toegevoegd met het Thalia-plein en het Visseringsplein.

NUTSTRACÉS

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van zo veel mogelijk gebruik van de bestaande tracés van kabels en leidingen. Ook bestaande trafo's worden waar mogelijk gehandhaafd. In een aantal blokken zullen bepaalde kabels en leidingen verlegd moeten worden. In de smalle straten van Oud-IJmuiden is het doel zo veel mogelijk de openbare ruimte van obstakels te ontdoen en deze helder en overzichtelijk te maken.



VUILVERZAMELPUNTEN

In Oud-IJmuiden wordt de vuilinzameling geregeld met ondergrondse containers. Uitgangspunt voor het plaatsen van nieuwe ondergrondse containers is een maximale afstand van 75 meter tot de voordeur van de woning. In nevenstaand facetkaartje worden de mogelijke locaties voor de vuilverzamelpunten weergegeven en het bereik van 75 meter.



ONDERGRONDS AFVALSYSTEEM

VUILZAMELING MET ONDERGRONDSE CONTAINERS

-  ondergronds brengsysteem
-  afstand van 75 meter



7. DUURZAAMHEID

D P L

DPL staat voor het DuurzaamheidsProfiel voor een Locatie. Het is een instrument om duurzaamheid op wijkniveau te berekenen.

De gemeente Velsen is momenteel bezig het duurzaamheidsprofiel voor het nieuwe Oud-IJmuiden te bepalen. Inputgegevens worden omgerekend tot scores voor duurzaamheid en gepresenteerd in een duurzaamheidsprofiel met bijvoorbeeld scores voor energie, geluid en 'kwaliteit wonen en woonomgeving'. Met de DPL wordt de duurzaamheid van het bestaande Oud-IJmuiden en het vernieuwde Oud-IJmuiden beoordeeld en vergeleken met het profiel van een referentiewijk. De 2e haven in Scheveningen wordt voor Oud-IJmuiden als referentiewijk gehanteerd. De DPL is in een apart duurzaamheids rapport vastgelegd (november 2005).

G E L U I D & W I N D H I N D E R

Om binnen de vastgestelde kaders van de wet op geluidhinder te blijven zal op een aantal cruciale plekken, rond de Kop en tegenover de visafslag, de nieuwe bebouwing worden voorzien van dove gevels. Een en ander is te zien in nevenstaand facetkaartje.

Aan de rand kan ter plaatse van de hogere bebouwing en de kruisingen, harde wind voorkomen. Met luifels en terugspringende gevels kan de wind worden beïnvloed of getemperd. In het architectonische ontwerp zal dit uitgewerkt worden.



--- DOVE GEVEL

8. UITVOERBAARHEID

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met het ontwikkelen van dit stedenbouwkundig plan is gerekend aan de kosten en opbrengsten van het plan. Deze economische uitvoerbaarheid is vastgelegd in een aparte grondexploitatie. In de grondexploitatie wordt niet alleen uitgegaan van het slopen en nieuw bouwen van de bebouwing. Ook ondergrondse- en bovengrondse infrastructuur, zoals de herinrichting van de straten en pleintjes, is opgenomen.

De grondexploitatie komt uit op een tekort van 5 miljoen euro.

SUBSIDIES

Het tekort wordt beperkt door de toekenning van BLS-gelden van 3/4 miljoen euro. Het doel van de BSL (Besluit Locatiegebonden Subsidies) is om woningen te realiseren op complexe plekken in de stad.

Verder worden voor 2 1/4 miljoen euro subsidie aanvragen gedaan voor ISV en UNA-gelden. Bouwfonds MAB stelt zich garant voor het mogelijk resterende tekort.

9. VERVOLG & RO-PROCEDURES

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad van Velsen zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Immers er worden bestaande bedrijven uitgesplaatst en gesloopt waarvoor in de plaats woningen en kleine bedrijvigheid terugkeerd. Tegelijkertijd kan door de architecten worden gestart met de architectonische uitwerking van het plan.

Voor bovenstaande trajecten worden de wettelijke Ruimtelijke Ordening procedures gevolgd waarin inspraakprocedures van betrokkenen een plek hebben.

Naar verwachting kan in de 2e helft van 2007 worden gestart met de bouw van de eerste projecten.

10. COLOFON

Aan het tot stand komen van het plan hebben gewerkt:

B R I N K architectuur & stedenbouw te Rotterdam
Liesbeth Brink - stedenbouwkundige

Bouwfonds MAB Ontwikkeling te Haarlem
Ben Vos - directeur projecten
Serge Gouweleeuw - ontwikkelingsmanager

Gemeente Velsen
Gert Jan van der Hulst - projectwethouder
Margo Bokking - wijkwethouder
Nelleke Huisman - hoofd ruimte en wonen
Irene van Dam - projectleider
Joktan Cohen - projectmanager
Marieke Mulder - stedenbouwkundige
Marjolein Magdeleins - verkeerskundige

An aerial photograph of a body of water, likely a canal or harbor, showing a dense pattern of bright, shimmering reflections from sunlight hitting the rippling surface. The water is a deep, dark blue-green color, and the reflections create a complex, organic pattern of light and shadow across the entire frame.

B R I N K

architectuur & stedenbouw

Schiehaven 13E
3024 EC Rotterdam
T 010 476 24 25
F 010 476 09 08
info@atelierbrink.nl