

Startdocument

Velserbroekse Dreef 10 Velserbroek

Versie 1 november 2018



Vastgesteld door college :
Behandeld door raad :
Vastgesteld door raad :

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Voorgeschiedenis	4
2. Vertrekpunt	5
2.1 Huidig bestemmingsplan en Structuurvisie	5
3. Kaderstelling	7
3.1 Wonen	7
3.2 Stedenbouw	7
3.3 Verkeer en parkeren	9
3.3.1 Verkeer	9
3.3.2 Parkeren	9
3.4 Openbare ruimte	10
3.4.1 Water	10
3.4.2 Groen	11
3.4.3 Verlichting, kabels en leidingen	11
3.4.4 Afval	12
3.5 Milieu	12
3.6 Duurzaam bouwen	13
3.7 Archeologie	13
3.8 Overzicht uitgangspunten	14
4. Planning, financiën en communicatie	16
4.1 Planning	16
4.2 Financiën	16
4.3 Communicatie	16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door de overname van Share Invest II kwam Exploitatie Maatschappij Egmond II B.V. (EMEI) begin 2018 in het bezit van het perceel aan de Velsbroekse Dreef 10. Het merendeel van dit perceel is braakliggend. Initiatiefnemer is voornemens om een appartementencomplex te realiseren op deze locatie. De voorgestelde ontwikkeling heeft tot gevolg dat de bestemming gewijzigd moet worden van bedrijventerrein naar wonen. Daarnaast moeten de bestemmingen water en groen voor een deel gewijzigd worden naar verkeer.

De gemeente heeft een positieve grondhouding ten opzichte van de voorgestelde ontwikkeling en maakt een startdocument als er een initiatief is voor een gebiedsontwikkeling waaraan de gemeente zijn medewerking wil verlenen. Het startdocument vormt het uitgangspunt voor het op te stellen bestemmingsplan waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Het startdocument schetst de ruimtelijke kaders voor een dergelijke voorgenomen herontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden de locatie kan worden ontwikkeld.

1.2 Het plangebied

De ontwikkellocatie ligt aan de ontsluitingsweg Velsbroekse Dreef en heeft hiermee een prominente positie. Verder bevindt het zich aan de rand van bedrijventerrein Broekerwerf en aan de entree van Velsbroek vanaf de N208. De Velsbroekse Dreef vormt de scheiding tussen de bestaande woonwijken met eengezinswoningen en het bedrijventerrein. De bedrijven in de nabije omgeving zijn veelal gerelateerd aan detail- en groothandel, aangevuld met enkele kantoren. De planlocatie draagt op dit moment verder bij aan de scheiding tussen wonen en werken: de kavel van circa 5.620m² is op één woning na onbebouwd.

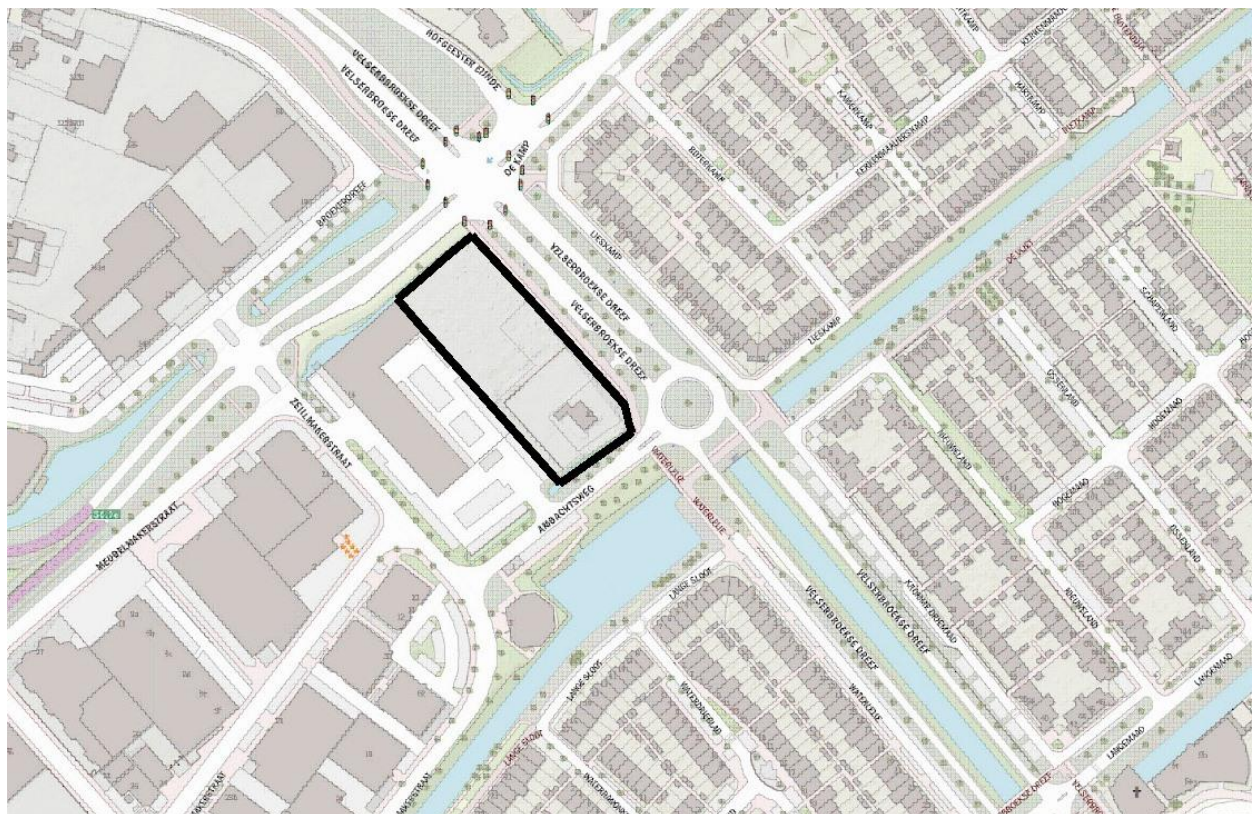


Fig. 1: Het plangebied

1.3 Voorgeschiedenis

De locatie Velserbroekse Dreef 10 maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het bedrijventerrein Broekerwerf 4^e fase. Broekerwerf 4^e fase voorziet in de vestiging van een autoshowroom en een bedrijfsverzamelgebouw in het gebied tussen de Velserbroekse Dreef en de Zeilmakerstraat. De autoshowroom, Motorhuis, is gerealiseerd. Het beoogde bedrijfsverzamelgebouw, de ontwikkellocatie, is niet gerealiseerd. De lage milieucategorie (2) en het instorten van de kantorenmarkt tijdens de crisis hebben er waarschijnlijk voor gezorgd dat er weinig interesse in het perceel als bedrijfslocatie was. De woning op het perceel, waar eerst een tuincentrum naast stond, kon daardoor nog blijven staan.

2. Vertrekpunt

2.1 Huidig bestemmingsplan en structuurvisie

Het voor de planlocatie vigerende bestemmingsplan is Bedrijventerrein Velserbroek, vastgesteld op 13 december 2012.

De locatie kent als voornaamste bestemming 'Bedrijventerrein', waarbinnen bedrijven van maximaal categorie 2 zijn toegestaan (zoals opgenomen in de bedrijvenlijst), met aanduidingen 'dienstverlening' en 'parkeergarage'. Een kleiner deel is aangewezen als 'Water' en 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

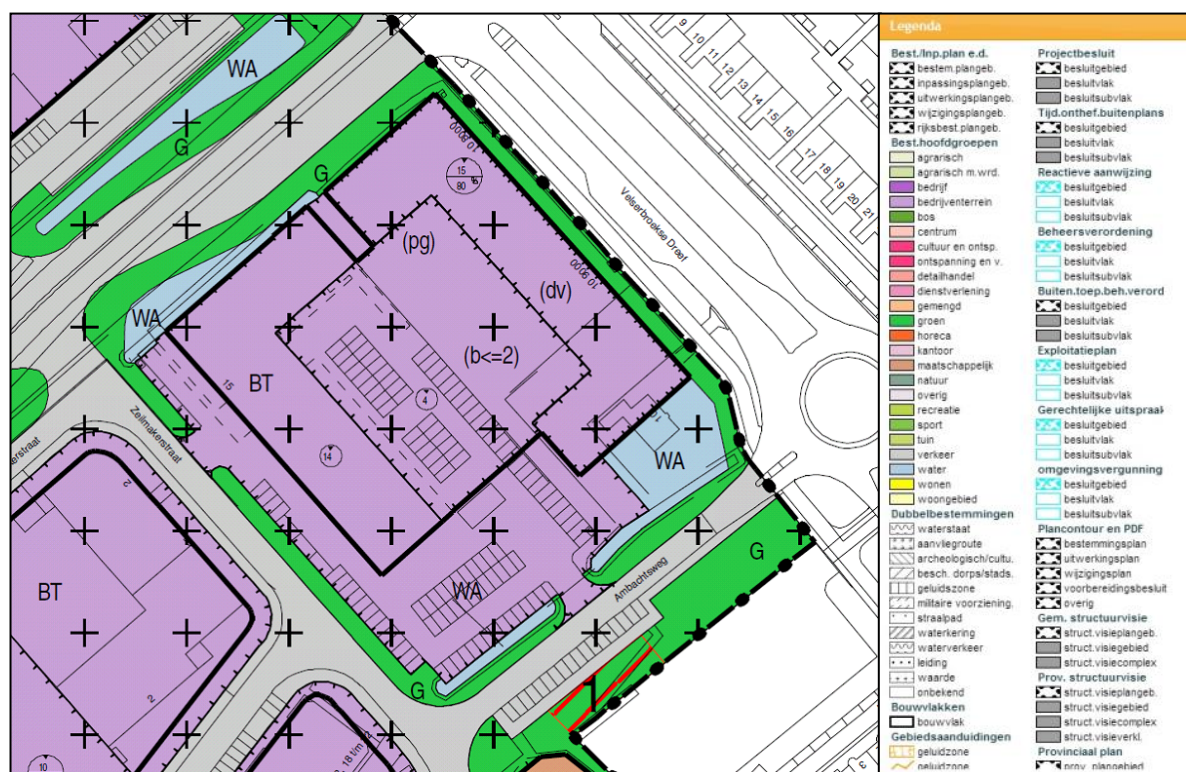


Fig. 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

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.

Structuurvisie

In de Metropoolregio Amsterdam is een grote en groeiende vraag naar woningen. Voor Velsen is tot 2020 een toevoeging van 900 woningen vastgesteld (Regionaal Actieprogramma Wonen). 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 Velserbroekse Dreef 10 behoort niet tot één van de aangewezen locaties. In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als bedrijventerrein. De demografische ontwikkelingen in Velserbroek in combinatie met de staat van het perceel leiden er toe dat woningbouw gewenst is.

In de Structuurvisie Velsen 2025 zijn globale aanknopingspunten te vinden voor de planlocatie.

- Verbetering van de leefbaarheid door een diversiteit aan woonmilieus. Velserbroek kent relatief veel gezinnen, waarvan de kinderen de aankomende jaren het huis uitgaan.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Het versterken van de centrum-stedelijke, groen-stedelijke en landelijk-dorpse woonmilieus. Velserbroek heeft een centrum-stedelijk en groen-stedelijk woonmilieu. De nadruk ligt op het invullen van bouwlocaties naar het karakter van de kern. Velserbroek wordt echter specifiek genoemd als kern waar bouwmogelijkheden zijn, mogelijkheden tot groei.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Waar veroudering of leegstand optreedt, staat de gemeente open voor nieuwe initiatieven.

De Woonvisie biedt een uitwerking van (een aantal van) deze punten.

3. Kaderstelling ontwikkeling

3.1 Wonen

Velserbroek is een relatief jonge kern en de levensloop van de wijk is op een punt aangeland waarbij de vraag van starters op de woningmarkt toeneemt. Dit vraagt om een grotere diversiteit aan woningen in de wijk. Enerzijds kan dit worden bereikt door doorstroombmogelijkheden te bieden aan de zittende bewoners, anderzijds door de woningbehoefte van de starters te faciliteren via nieuwbouw. Bouwcapaciteit in Velserbroek is verdeeld over een grote locatie (Grote Buitendijk/Hofgeest) en enkele kleinere locaties, waaronder de Velserbroekse Dreef.

De woningvoorraad in Velserbroek bestaat grotendeels uit eengezinswoningen in de middeldure prijsklasse. Differentiatie in de woningvoorraad is gezien de ontwikkeling van de wijk en daarmee samenhangende woonvraag gewenst. De locatie ligt nabij voorzieningen en openbaar vervoer waardoor het zich leent om woningen te realiseren voor jongeren/starters en de doorstroming van senioren.

De Woonvisie 2025 gaat bij nieuwbouw uit van een woonoppervlak van gemiddeld 80 m² GBO. Echter, de Woonvisie 2025 stelt zich ten aanzien van woningen met een kleiner woonoppervlak voornamelijk terughoudend op in IJmuiden en Velsen-Noord, en ziet in de andere kernen juist ruimte voor dit segment. Mits gerelateerd aan de marktvraag. In Velserbroek is het aandeel 18-24 jarigen relatief groot (10,9% ten opzichte van 7,7% gemiddeld in Velsen; Velsen in Cijfers). In de bestaande woningvoorraad in Velserbroek heeft echter slechts 9% van de woningen een oppervlakte kleiner dan 80 m². Dat is minder dan het Velsense gemiddelde (23%) en ook minder dan bijvoorbeeld Santpoort (gemiddeld 16%). Dit terwijl starters zich in de huidige woningmarkt met name moeten richten op dit goedkopere segment. Op basis hiervan is voor een andere locatie in Velserbroek voor een vergelijkbare doelgroep uitgegaan van gemiddeld 70 m² GBO. De gemeente is bereid om voor dit initiatief een gemiddelde van 70m² GBO aan te houden.

Voor uitbreidingslocaties gaat de Woonvisie 2025 uit van een woonprogramma met 30% sociale huur en 70% markthuurlen/of koop zonder specifieke onderverdeling in prijssegment.

3.2 Stedenbouw

In het bestemmingsplan is, zoals in de uitsnede ook te zien is, een stedenbouwkundige opzet vastgelegd die uitgaat van een carré (vierkant blok) van gebouwen. Het doel was een verzameling van gebouwen rondom een parkeerhof te realiseren, overeenkomstig de uitgangspunten in het bestemmingsplan Broekerwerf 4^e fase. De gebouwen dienden samenhang te hebben en rondom een representatieve uitstraling te hebben, overeenkomstig het plusniveau in de Welstandsnota. Van deze beoogde opzet is dus alleen het garagebedrijf gerealiseerd.

De gewenste transformatie van bedrijfsactiviteiten naar woningbouw houdt veel van de oorspronkelijke ambitie overeind.

Bebouwing

De doelstelling blijft om te komen tot een carré van gebouwen, die onderlinge samenhang hebben. Omdat het Motorhuis een gerealiseerd onderdeel van deze carré is, dient hier dus op een goede manier op aangesloten te worden:

- Rooilijnen conform bijgaande tekening.
- Hoogte maximaal 16 m¹.
- Gevels hebben rondom een representatieve uitstraling.
- Op de noordwest hoek en de zuidoosthoek dient het gebouw een bouwkundig accent te verkrijgen.
- Aan de noordwestzijde is het van belang een overtuigende overgang te maken met het Motorhuis. Hierbij zijn van belang; hoogte, gevelcompositie en materialisering.
- Aan de zuidoostzijde dient de wand van het Motorhuis doorgezet te worden, opdat de carré "gesloten" wordt.
- Op de zuidoosthoek van de locatie dient water gerealiseerd te worden conform figuur 4.

- Aan deze zijde staat het gebouw in het water; de plint van het gebouw wordt doorgezet in een kademuur, die de entree naar het binnenterrein begeleidt.
- De waterpartij dient in verbinding te staan met open water.
- Aan de noordwestzijde wordt het aanwezige water, dat voor het Motorhuis aanwezig is, doorgezet. Het beeld van water/riet (een natuurlijke oever) verzorgt mede de samenhang aan deze zijde van de carré. Voor de waterkwaliteit is het van belang om de watergangen aan elkaar te verbinden om zoveel mogelijk doorstroming te maken.

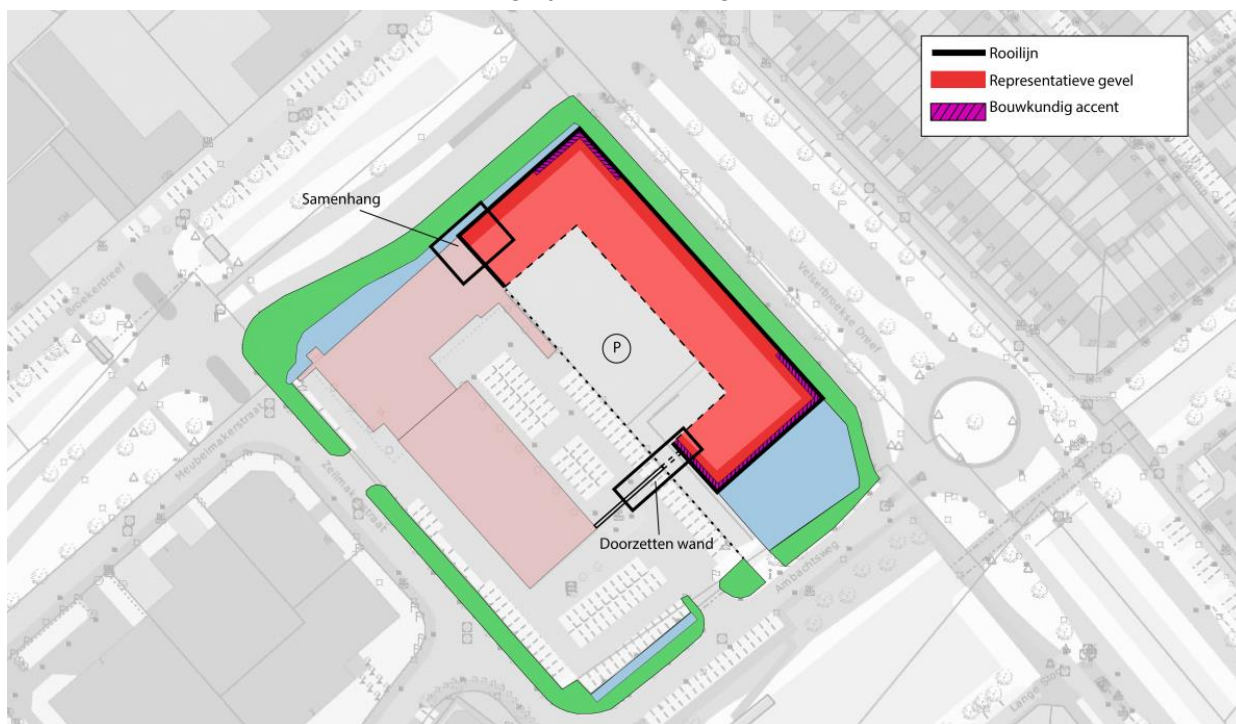


Fig. 3: Uitgangspunten bebouwing

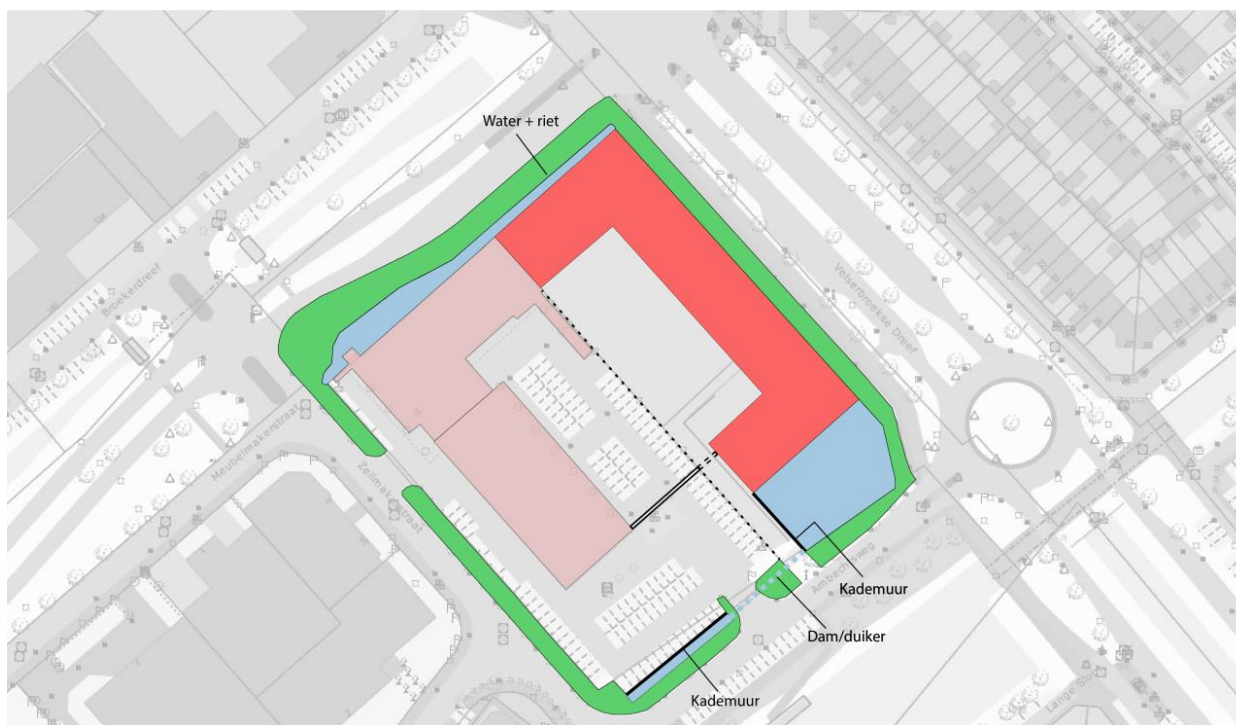


Fig. 4: Water

Welstand

Voor het plangebied is in het verleden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en onderdeel van de Welstandsnota. Ondanks de functieverandering naar wonen blijven veel elementen van dit beeldkwaliteitsplan van belang en zijn in de bovengenoemde stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. De welstandsbeoordeling kent verschillende niveaus. De locatie heeft grotendeels het niveau plus. Dit komt doordat de locatie aan de hoofdstructuur van Velsbroek is gelegen en daarmee een belangrijke stedenbouwkundige positie heeft.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

De hoofdstructuur van Velsbroek wordt gevormd door de as Velsbroekse Dreef, winkelcentrum, wijkpark met promenade en de Westbroekplas. De Velsbroekse Dreef is daarmee ruimtelijk de belangrijkste ontsluiting van de wijk. De bouwlocatie ligt aan deze ontsluiting en heeft daarmee een prominente positie.

- De (auto)ontsluiting van de locatie dient via de Ambachtsweg te worden ontsloten. De inrichting moet voldoen aan de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Dit betekent in ieder geval dat de weg ingericht moet worden als 30 km/uur zone, overeenkomstig de Ambachtsweg.
- Het profiel dient conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) te worden aangelegd. De wegen moeten qua profiel aansluiten op de bestaande wegen.

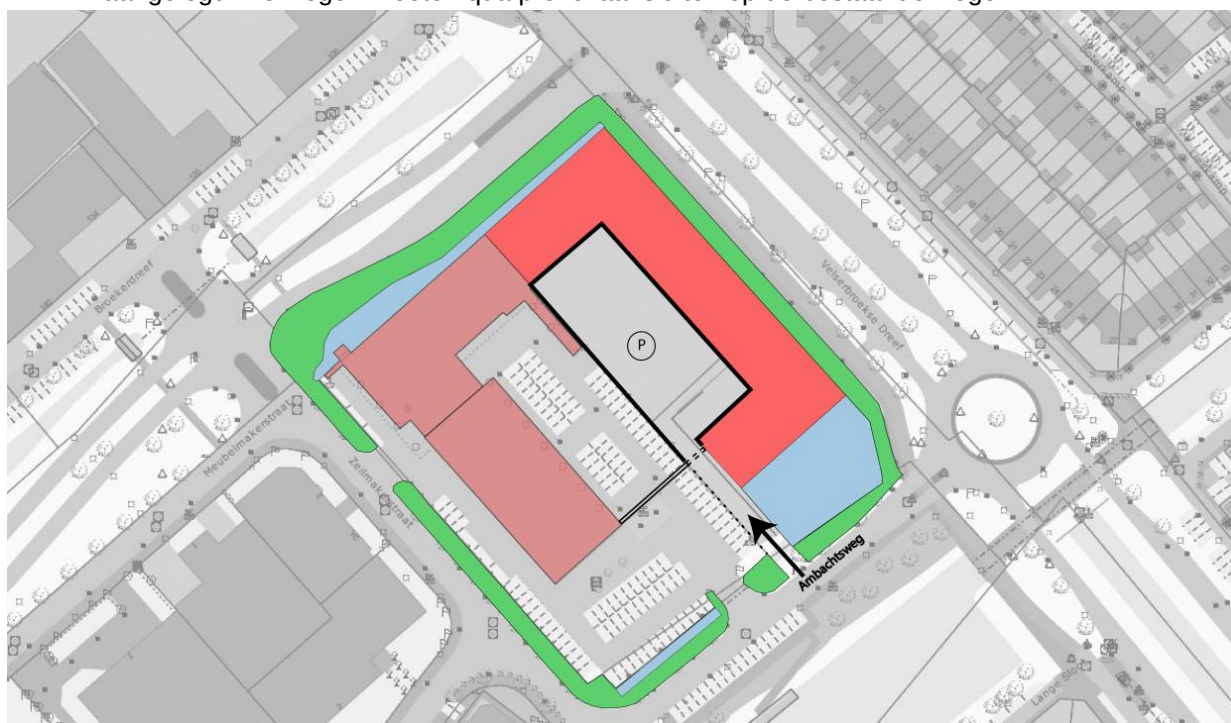


Fig. 5: Tekening ontsluiting

3.3.2 Parkeren

De parkeerbehoefte wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde parkeernormen van de Gemeente Velsen 2015 en de parkeervakken dienen te voldoen aan de maatvoering van de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV).

Oppervlakte appartement	Parkeernorm	Bezoekersaandeel
Zeer groot (>120 m ² bvo)	1,7	0,5
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. 6: Parkeernorm gestapelde bouw (inclusief bezoekersaandeel)

- De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, dient binnen het carré te worden opgelost. Hierbij dient in ieder geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk te zijn.

3.4 Openbare ruimte

3.4.1 Water

Als hoofdprincipe voor de waterhuishouding geldt dat afwenteling moet worden voorkomen. Voor het watersysteem wordt dan ook de driertrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd.

Het hoogheemraadschap van Rijnland is de waterbeheerder voor Velserbroek en heeft de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer en het beheer van waterkeringen.

- Afvalwater en hemelwater dienen bij de bron gescheiden te worden.
- De riolering van Velserbroek voert afvalwater via het rioolgemaal aan het Vestingplein af naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Velsen-Zuid. In Velserbroek ligt hoofdzakelijk gemengde riolering. Ook in de Ambachtsweg ligt alleen een gemengd riool.
- Hemelwater wordt bij voorkeur ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem of wordt gebufferd op het dak bij realisatie van een groen-blauw dak. De grondwaterstand is niet voldoende laag om het regenwater te kunnen infiltreren. De grondwaterstand fluctueert over de seizoenen. De representatief hoogste grondwaterstand bedraagt circa +0,25 m NAP. Het maaiveld ter plaatse langs de oprit naar de A208 ligt op circa +1,20 m NAP en langs de Ambachtsweg ligt het maaiveld op ca. +0,60 m NAP. Omdat de grondwaterstand niet voldoende laag is om het regenwater lokaal te infiltreren, kan het hemelwater afgevoerd worden naar de waterpartij langs de Ambachtsweg. Aan de noordwestzijde kan het hemelwater niet afgevoerd worden.
- Bij toename van verhard oppervlak moet de toename worden gecompenseerd door de aanleg van oppervlaktewater. Hierbij geldt als voorwaarde dat minimaal 15% water wordt aangelegd, berekend over de toename van het verhard oppervlak. De westelijke kavel is in 2007 ontwikkeld ten behoeve van het Motorhuis. Het te graven oppervlak aan water was daarbij de som van de toename van de westelijke en oostelijke kavel. In 2007 is de totale watercompensatie gerealiseerd door het graven van een waterpartij langs de Ambachtsweg. Omdat het plan ouder dan 10 jaar is, moet Rijnland opnieuw een uitspraak doen over de watercompensatie. Het is evenwel zo dat ten opzichte van het plan uit 2007 geen extra bebouwd oppervlak toegevoegd wordt.
- Er zijn geen waterkeringen in de nabije omgeving.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Naast zeespiegelstijging verwacht het KNMI hogere temperaturen, nattere winters, heviger regenbuien en kans op drogere zomers. Dit heeft gevolgen voor de stedelijke omgeving. Er zal vaker sprake zijn van wateroverlast en hittestress. Dit zijn problemen waar iedereen mee te maken kan krijgen en waarbij de verantwoordelijkheid verder reikt dan de gemeente alleen. Het heeft hierdoor invloed op de ruimtelijke ordening.

De gemeente heeft een digitale klimaatatlas (velsen.klimaatatlas.net) die verwachte effecten inzichtelijk maakt. Deze effecten zijn op hoog detailniveau bepaald met de meest recente gegevens

en berekeningsmethoden. Met behulp van nieuwe gegevens of door het uitvoeren van maatregelen veranderen de effecten. De Klimaatatlas wordt daarom regelmatig bijgewerkt zodat steeds de meest recente effecten zichtbaar zijn. Het vormt daarmee een basis om bij ruimtelijke ingrepen te bespreken welke klimaatadaptieve maatregelen genomen moeten worden.

3.4.2 Groen

Het groen rondom de locatie is aangemerkt als te behouden groen met compensatie. Het groen aan de zijde van de Ambachtsweg is ook aangemerkt als te behouden groen met compensatie.

Als de inrit naar de locatie op deze plaats wordt aangelegd moeten de m2 die hierdoor verwijderd worden, worden gecompenseerd. Deze compensatie kan kwantitatief of kwalitatief en bij voorkeur binnen de locatie.

Er zal door de gemeente een raadsbesluit genomen moeten worden waarin wordt aangegeven waar en op welke wijze de compensatie plaatsvindt en op welke grond de gemeente hieraan meewerkt. Hierover kan pas een uitspraak gedaan worden wanneer een gedetailleerder ontwerp aangeleverd wordt.

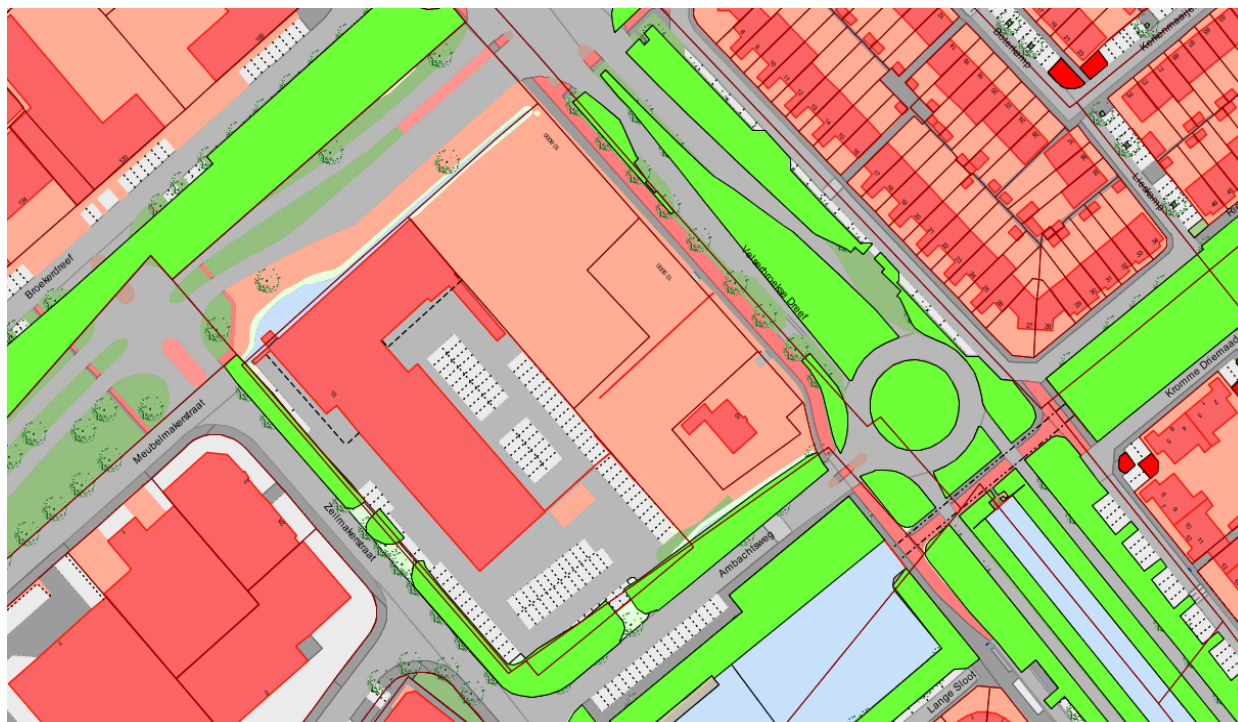


Fig. 7: Overzicht te behouden groen

- Waar de compensatie plaatsvindt en in welke hoedanigheid (kwalitatief of kwantitatief) moet dus in overleg met de gemeente bepaald worden.
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbare groen dat in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, moet voldaan worden aan de eisen gesteld in de LIOR.
- Bij de daadwerkelijke uitwerking van het plan kunnen in de vergunningsfase aanvullende / nadere eisen, in het kader van het Groenbeleidsplan, worden gesteld voor de openbare ruimte en het openbare groen.

3.4.3. Verlichting, kabels en leidingen

- In overleg met de gemeente wordt bepaald waar openbare verlichting (OVL) moet komen. Hierbij zal worden gekozen voor duurzame verlichting. (Het L.I.O.R. is op dit punt achterhaald).

3.4.4. Afval

- Er dient rekening te worden gehouden met de afvalinzameling middels ondergrondse containers. De vuistregel is dat per 25 appartementen één container nodig is. De exacte hoeveelheid containers en de locatie dienen in een later stadium te worden afgestemd in overleg met de gemeente en HVC.
- Voor de gekozen locatie dient een recht van opstal gevestigd te worden. Een alternatief is dat de grond overgedragen wordt aan de gemeente.

3.5 Milieu

Geluid

Het plangebied ligt binnen de contouren van de Ambachtsweg, de Kamp, de Velsbroekse Dreef en de Zeilmakerstraat. Daarnaast ligt het gebied in de contour van de N202/N208. Op basis van een indicatieve berekening is op te maken dat, in het gedeelte van het plangebied dat naar de Ambachtsweg toegekeerd is, de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (oranje gebied). In het oranje deel bevindt zich echter de waterpartij. In de rest van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden (geel gebied). Op grond van de definitieve berekeningen kunnen de contouren nog wijzigen.

- Er dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting.
- Vanwege de berekende waarden zal een zogenaamd hogere waardebesluit moeten worden genomen tot maximaal 63 dB. In figuur 8 wordt 68 dB als grens gebruikt in verband met de 5 dB correctie bij akoestisch onderzoek.



Fig. 8: Geluidshinder

Luchtkwaliteit

Gezien de omvang van het plan hoeft er niet getoetst te worden wat de bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit is. Op grond van de NSL monitoringstool kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron. Nader onderzoek en/of verantwoording van de risico's is niet nodig.

Ecologie

➤ Onderzoek naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied is noodzakelijk. Het dichtstbij gelegen beschermde natuurgebied ligt op ruim 1.500 meter. Het plan zal geen invloed hebben op dit natuurgebied.

Bodem

➤ Voor de bouwvergunning van woningen is bodemonderzoek nodig. Op basis van bodemonderzoek uit 2004 en Bodemfunctieklasse kaart is de verwachting evenwel dat de bodemkwaliteit geen belemmering voor het plan vormt.

Milieuzonering

Voor de onderbouwing van het plan wordt gebruik gemaakt van de publicatie bedrijven en milieuzonering. In de planlocatie is sprake van een gemengd gebied. In het huidige bestemmingsplan zijn categorie 2 bedrijven mogelijk binnen en naast het plangebied.

- Op grond van de publicatie is de richtlijn dat er 10 meter afstand gehouden wordt tussen de beoogde woningen en het omliggende bedrijventerrein, inclusief het Motorhuis. Hierbij wordt dus uitgegaan van de plangrens van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de woningen. Hiervan kan worden afgeweken, mits sprake is van een gedegen onderbouwing.

3.6 Duurzaam bouwen

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Velsen heeft voor duurzaam bouwen een lokaal stimuleringsbeleid geformuleerd in het milieubeleidsplan van 2015-2020. Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR-gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers voor een bouwplan. De gemeente Velsen stimuleert ontwikkelaars een GPR-score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde te scoren. Voor een hoger niveau van duurzaam bouwen is het mogelijk om de ambitie te verhogen naar minimaal 9 voor het thema 'energie' (richting BENG, "Bijna Energie Neutrale Gebouwen").

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

Landelijk en Europees beleid

Vanaf 1 januari 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. In het nationaal energieakkoord voor duurzame groei is afgesproken dat de energievoorziening in 2050 geheel klimaatneutraal is.

Aardgasvrije nieuwbouw

Per 1 juli 2018 is de wet VET van kracht die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken. Aardgasvrij is dus de norm.

- Nieuwbouw op deze locatie dient aardgasvrij te worden gebouwd.

3.7 Archeologie

Velsen is een gemeente met een rijke archeologische bodem, waarin zich de sporen van vijftig eeuwen menselijke aanwezigheid hebben opgestapeld. Het bodemarchief is onvervangbaar en herstel onmogelijk: "weg is weg". Om dit bodemarchief optimaal te beschermen is behoud in situ (in de bodem) het uitgangspunt. Daarin blijven de resten meestal goed bewaard en liggen deze in een samenhang vol betekenis, die maar één keer gelezen kan worden. De Beleidsnota Archeologie Velsen 2017 is van toepassing en biedt het kader.

Voor dit betreffende gebied is volgens de Beleidsnota Archeologie Velsen categorie 3 van toepassing: Bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden > 100 m² en dieper dan 40 cm dient een archeologisch waardestellend rapport te worden overgelegd.

- Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd wordt, dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd.

3.8 Overzicht uitgangspunten

Wonen

- Er dient minimaal 30% sociale huur in het programma te worden opgenomen.
- Er dient een gemiddeld vloeroppervlak van minimaal 70 m² te zijn.

Stedenbouw

- Rooilijnen conform de tekening.
- Hoogte maximaal 16 m1.
- Gevels hebben rondom een representatieve uitstraling.
- Op de noordwesthoek en de zuidoosthoek dient het gebouw een bouwkundig accent te verkrijgen.
- Aan de noordwestzijde is het van belang een overtuigende overgang te maken met het Motorhuis. Hierbij zijn van belang; hoogte, gevelcompositie en materialisering
- Aan de zuidoostzijde dient de wand van het Motorhuis doorgezet te worden, opdat de carré “gesloten” wordt.
- Op de zuidoosthoek van de locatie dient water gerealiseerd te worden conform figuur 4
- Aan deze zijde staat het gebouw in het water; de plint van het gebouw wordt doorgezet in een kademuur, die de entree naar het binnenterrein begeleidt.
- De waterpartij dient in verbinding te staan met open water.
- Aan de noordwestzijde wordt het water, dat voor het Motorhuis aanwezig is, doorgezet. Het beeld van water/riet (een natuurlijke oever) verzorgt mede de samenhang aan deze zijde van de carré.

Verkeer en parkeren

- De (auto)ontsluiting van de locatie dient via de Ambachtsweg te worden ontsloten volgens de richtlijnen van Duurzaam Veilig.
- Het profiel dient conform de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) te worden aangelegd. De wegen moeten qua profiel aansluiten op de bestaande wegen.
- De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, dient binnen het carré te worden opgelost. Hierbij dient in ieder geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk te zijn.

Openbare ruimte

- Afvalwater en hemelwater dienen bij de bron gescheiden te worden.
- Het hemelwater kan afgevoerd worden naar de waterpartij langs de Ambachtsweg. Aan de noordwestzijde is dit niet mogelijk.
- Rijnland moet opnieuw besluiten over de watercompensatie.
- Het te behouden groen moet gecompenseerd worden.
- Waar de compensatie plaatsvindt en in welke hoedanigheid (kwalitatief of kwantitatief) moet in overleg met de gemeente bepaald worden.
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van het openbare groen dat in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, moet voldaan worden aan de eisen gesteld in de LIOR.
- Bij de daadwerkelijke uitwerking van het plan kunnen aanvullende/nadere eisen worden gesteld voor de openbare ruimte en het openbare groen.

Milieu

- Er dient onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting.
- Vanwege de berekende waarden zal een zogenaamd hogere waardebesluit moeten worden genomen tot maximaal 63 dB.
- Onderzoek naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied is noodzakelijk.
- Voor de bouwvergunning van woningen is bodemonderzoek nodig.
- Op grond van de publicatie is de richtlijn dat er 10 meter afstand gehouden wordt tussen de beoogde woningen en het omliggende bedrijventerrein, inclusief het Motorhuis. Wanneer hiervan afgeweken wordt, moet dit goed onderbouwd worden.
- Nieuwbouw op deze locatie dient aardgasvrij te worden gebouwd.
- Minimaal een GPR-score van een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

Archeologie

- Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd wordt, dient een archeologisch onderzoek te zijn uitgevoerd.

4. Planning, financiën en communicatie

4.1 Planning

Na afronding van het concept startdocument, wordt deze door het college van Burgemeester en Wethouders vrijgegeven voor inspraak. Het document ligt zes weken ter inzage. Ter facilitering zal hiervoor een bijeenkomst worden georganiseerd met belanghebbenden. De reacties worden verzameld in een zogenoemd participatiedocument. Waar nodig vinden aanpassingen in het startdocument plaats. Beide documenten worden vervolgens ter vaststelling aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. Vervolgens kan aangevangen worden met het vervolg van de bestemmingsplanprocedure, dit betreft de voorontwerpfase.

4.2 Financiën

Betreffende de ontwerpfase is van belang dat op basis van de Grondexploitatiewet, de gemeente verplicht is om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer. Uitgangspunt is dat de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst tweede fase sluit waarin naast kostenverhaal onder meer de locatie-eisen worden vastgelegd. De exploitatieovereenkomst die in 2005 voor het hele gebied gesloten is, zal vanwege de nieuwe ontwikkeling herzien moeten worden.

4.3 Communicatie

Initiatiefnemer en de gemeente trekken samen op in de communicatie richting betrokkenen. Initiatiefnemer is hierbij voornamelijk verantwoordelijk voor de communicatie over planinhoudelijke aspecten. De gemeente is verantwoordelijk voor communicatie rondom het proces en de beoordeling van de plannen.