

# Startdocument Venusstraat IJmuiden

Versie 3 juni 2025



# Inhoudsopgave

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Verbeeldingen</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Inleiding</b>                      | <b>8</b>  |
| 2.1      | Aanleiding                            | 8         |
| 2.2      | Het projectgebied en bouwlocatie      | 9         |
| 2.3      | Voorgeschiedenis                      | 10        |
| 2.4      | Doel van dit document en leeswijzer   | 10        |
| <b>3</b> | <b>Vertrekpunt</b>                    | <b>11</b> |
| 3.1      | Omgevingsplan en structuurvisie       | 11        |
| <b>4</b> | <b>Kaderstelling ontwikkeling</b>     | <b>13</b> |
| 4.1      | Stedenbouw                            | 14        |
| 4.2      | Wonen                                 | 15        |
| 4.3      | Verkeer en parkeren                   | 16        |
| 4.4      | Groen                                 | 16        |
| 4.5      | Water en riolering                    | 17        |
| 4.6      | Duurzaamheid                          | 18        |
| 4.7      | Milieu                                | 20        |
| 4.8      | Archeologie                           | 20        |
| 4.9      | Openbare ruimte                       | 21        |
| <b>5</b> | <b>Participatie en vervolgtraject</b> | <b>22</b> |

Velsen wil een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle inkomensgroepen. Om nieuwe en huidige inwoners te huisvesten, is het noodzakelijk om woningen bij te bouwen, met een goede mix van typewoningen verspreid over verschillende woonkernen. Met het bouwen van nieuwe woningen kunnen bewoners doorstromen naar een andere woning in hun eigen buurt. Woningen die ook aansluiten bij verschillende doelgroepen. Verder is er een verbetering van woon- en verblijfskwaliteit.

De locatie aan de Eenhoornstraat waar ooit basisschool De Zandloper stond vormt samen met het vroegere kinderdagverblijf aan de Venusstraat een

geschikte plek in de IJmuiden om nieuwe woningen te bouwen. Gunstig gelegen tussen Stadspark en Sportpark Zeewijk en nabij de Heerenduinen en winkelveorzieningen aan de Planetenweg.

Deze centrale plek in de Saturnusbuurt biedt ook groene ruimte voor verblijven, ontmoeten en bewegen. Met een herontwikkeling kan dat versterkt worden. Ook wordt gekeken hoe het gebied tussen de Zuiderkruisstraat en het appartementencomplex De Meteor aan de Radarstraat beter ingericht worden als groene hart van en voor de buurt met het oog voor klimaatadaptatie.

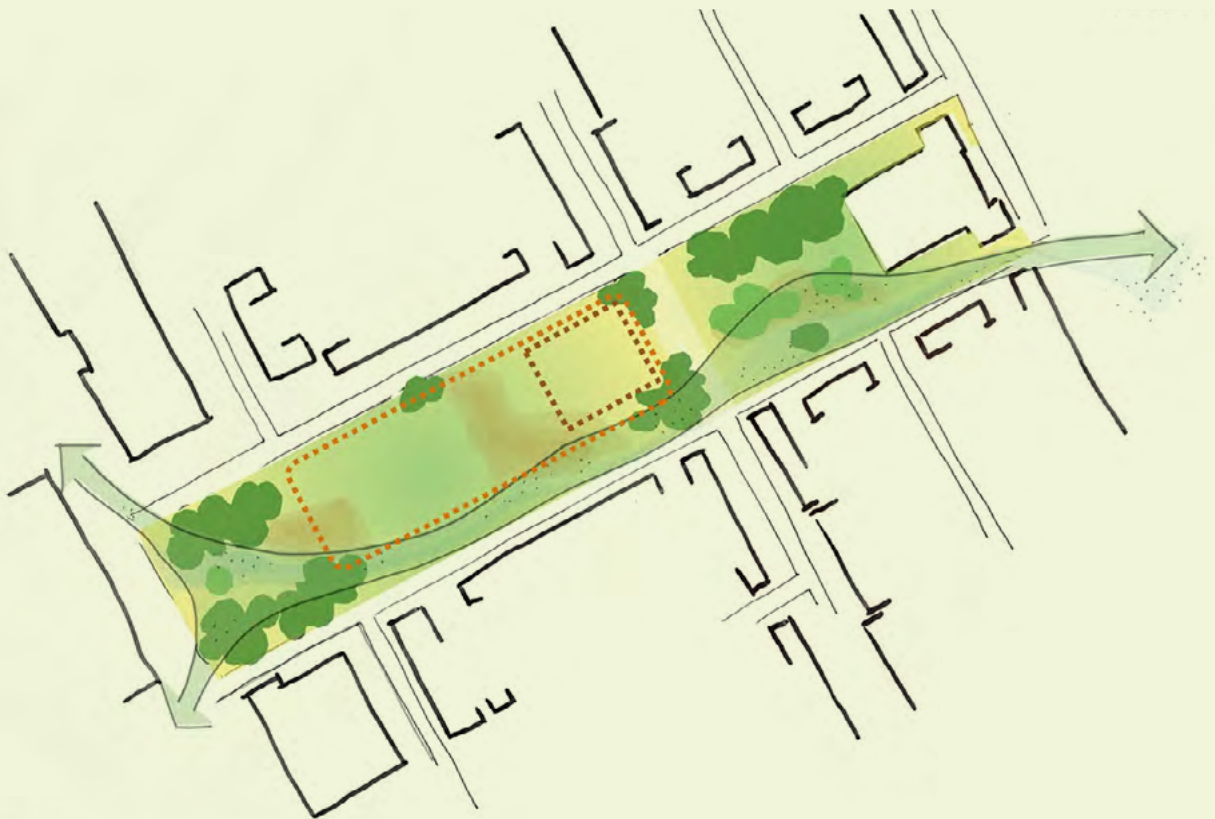
# 1. Verbeeldingen

De ontwikkeling van de Venusstraat gaat van start!  
De eerste stap in dit proces is het vaststellen van een startdocument. Dit document beschrijft de uitgangspunten en ambities voor de nieuwe inrichting van het gebied dat centraal in de Saturnusbuurt ligt.

Het gaat niet alleen om de bouw van nieuwe woningen, maar ook om de inrichting van het openbare groen

tussen de Venus- en de Eenhoornstraat. Die zal gaan aansluiten op het duinlandschap en meer klimaatbestendig ingericht worden. Bijvoorbeeld door het aanleggen van een wadi om waterlast aan de zuidkant van de buurt te verminderen. Het landschap wordt zo de onderlegger voor de ontwikkeling van de woningen met parkeerplekken.

## Schets uitgangspunten



*Hart van de wijk met programma*

*Duinstad identiteit en beleving*

*Kwalitatieve leefomgeving met  
wonen, verblijven, klimaatadaptatie*

De uitgangspunten en ambities vormen de bouwstenen van de visualisaties die hier gepresenteerd worden. Die bieden een inkijk in wat er zou kunnen en naar wat voor soort beelden gestreefd kan worden.

De locatie tussen de Venus- en Eenhoornstraat kan een centrale plek worden voor de buurt met ruimte voor verblijven en ontmoeten, bewegen, groen en klimaatadaptatie. Het toevoegen van woningen leidt tot verbe-

tering van woon- en verblijfskwaliteit, doorstroming in de buurt en aansluiting bij verschillende doelgroepen.

Het startdocument helpt om een eerste schetsontwerp te laten maken van hoe het gebied zou kunnen worden. Later worden de details verder uitgewerkt. De gemeente nodigt omwonenden, bedrijven en andere belangstellenden van harte uit om mee te denken over dit gebied eruit zou kunnen komen te zien.

### Schets uitgangspunten







## 2. Inleiding

### 2.1 Aanleiding

Voor de locatie Venusstraat in IJmuiden is de gemeente van plan woningbouw te realiseren op het grasveld (waar vroeger een schoolgebouw stond). Ook het gebouw op de hoek van de Venusstraat en Saturnusstraat wordt betrokken. Dit perceel is eigendom van Stichting Velison Wonen, die hier sociale huurwoningen wil realiseren. In 2017 is afgesproken dat de gemeente de gronden overdraagt voor de realisatie van sociale woningen na vijf jaar huisvesting van statushouders.

De woningen worden gebouwd in de vorm van appartementengebouwen in een groene openbare

ruimte. Dit draagt bij aan de doelstelling om vóór 2030 in de gemeente 1.900 woningen te bouwen (Woondeal MRA) en biedt koppelkansen met andere doelstellingen, zoals klimaat- en groenopgaven, gezondheid en ontmoeten.

Deze geplande woningen staan daarom in een toekomstbestendige en groene openbare ruimte, waar bewoners kunnen ontmoeten en ontspannen en kinderen veilig kunnen spelen. Dit gaat samen met klimaatadaptieve invullingen en groene voorzieningen.



*De projectlocatie*

## 2.2 Het projectgebied en bouwlocatie

Om de ontwikkeling van woningen en de aanpassing van de openbare ruimte vorm te geven, stelt de gemeente ruimtelijke uitgangspunten op. Deze schetsen de kaders voor de voorgenomen ontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden op de locatie kan worden gebouwd.

Een toekomstbestendige ontwikkeling vraagt om een visie die de integratie van bestaande en nieuwe bebouwing, evenals de openbare ruimte, omvat. Hierbij wordt rekening gehouden met woon-, ontmoetings- en speelruimtes, evenals klimaat- en groenopgaven. Daarom wordt er een bredere blik geworpen op de gehele zone met samenhangende kenmerken (projectlocatie). Binnen dit gebied wordt gezocht

naar geschikte locaties voor nieuwe bebouwing (bouwlocatie).

Het projectgebied ligt tussen de Venus- en Eenhoornstraat in IJmuiden. De noordoostgrens loopt door tot de Radarstraat, en de zuidwestgrens wordt gevormd door de Zuiderkruisstraat. Het gebied omvat aanpassingen in de openbare ruimte tot aan de Zuiderkruisstraat en het appartementengebouw De Meteor aan de Radarstraat.

Aan de zuidwestkant van de Venusstraat wordt het project Primus Park aan de Zuiderkruisstraat gerealiseerd. Hierbij wordt het huidige pand met appartementen en voorzieningen gesloopt en vervangen door een nieuw appartementengebouw.



Ligging van bouw- en projectlocatie

## 2.3 Voorgeschiedenis

Tot begin vorige eeuw was de projectlocatie een duingebied, grenzend aan de binnenduinrand met buitenhuizen zoals Velsersduin en de Kickvorsch. De naoorlogse uitbreiding van IJmuiden werd gekarakteriseerd door Dudok's plannen. Vanaf de jaren vijftig breidde de activiteit in het duingebied uit en werd infrastructuur aangelegd, maar hoogteverschillen bleven zichtbaar.

In de jaren zestig werden de hoofdcontouren van de projectlocatie zichtbaar en het duingebied grotendeels afgegraven voor bebouwing. Sinds de jaren zeventig heeft de locatie wisselende invullingen gehad, waarbij de structuur van de omliggende wijk weinig veranderde. Sociale voorzieningen aan de rand van het Stadspark maakten plaats voor woningbouw.

Enkele jaren geleden stond basisschool De Zandloper op Eenhoornstraat 171, maar dit deel van het projectgebied is nu een grasveld. Een deel van het oude schoolplein wordt gebruikt als parkeerplaats bij de vluchtelingenopvang op Venusstraat 2.

Het voormalige kinderdagverblijf daar werd in 2017 eigendom van Velison Wonen om statushouders voor 5 jaar te huisvesten, waarna 7 sociale huurwoningen gerealiseerd zouden worden. In overleg met Velison Wonen is besloten het aantal sociale huurwoningen te herzien en samen te werken aan verdere planontwikkeling.

## 2.4 Doel van dit document en leeswijzer

In dit document worden de ruimtelijke kaders en uitgangspunten opgesteld. Het is bedoeld om bewoners en overige belanghebbenden te informeren over de kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Dit document helpt om een eerste schetsontwerp te maken van hoe het gebied eruit kan gaan zien. Later werken we de details verder uit.

### Voor wie schrijven we dit?

Dit document is voor bewoners en overige belanghebbenden. Het biedt een overzicht van de beleidskaders en uitgangspunten waaraan de toekomstige gebiedsontwikkeling dient te voldoen.

### Leeswijzer

Hieronder een overzicht van het onderliggende en overkoepelende beleid dat als vertrekpunt dient voor deze gebiedsontwikkeling.

- *Visualisatie uitgangspunten en speerpunten*

Vanuit de sectorale benadering worden de overkoepelende doelstellingen vastgesteld. Met de visualisatie laten we zien wat we willen en zouden kunnen bereiken op deze plek. Dit vormt het startpunt voor verdere uitwerking van de ontwikkeling.

- *Sectorale kaderstelling ontwikkeling*

Vanuit verschillende vakdisciplines worden de ambities voor de plek beschreven, waarna uitgangspunten volgen. Deze vormen de bouwstenen voor de visualisatie van wat zou kunnen.

- *Participatie en vervolgtraject*

Tot slot beschrijven we de stappen die hierna worden genomen om tot een concretere invulling van de ontwikkeling te komen. Dit omvat de participatie van bewoners en andere belanghebbenden, evenals de planning van het vervolgtraject.

## 3. Vertrekpunt

### 3.1 Omgevingsplan en structuurvisie

De locatie valt onder het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Velsen met bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' (voormalig bestemmingsplan IJmuiden West, vastgesteld op 20 juni 2013).

Het gebied voor woningbouw heeft de bestemming 'Maatschappelijk', terwijl het grasveld, bosschages en speeltuintje de bestemming 'Groen' hebben. Straten vallen onder 'Verkeer'. Het gehele projectgebied heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

Bij functiewijziging naar wonen worden nieuwe kaders opgesteld, gebaseerd op gemeentelijke beleidsdocumenten, om het project waardevol te maken voor bewoners en nadelige effecten te minimaliseren.

### Structuurvisie

De Structuurvisie Velsen 2025 wijst verschillende potentiële woningbouwlocaties aan, maar de Venusstraat is niet specifiek genoemd. Het gebied is aangemerkt als woongebied en overig groen.

#### Belangrijke punten zijn:

- Verbetering van leefbaarheid door diversiteit aan woonmilieus.
- Verduurzaming van de woningvoorraad.
- Versterking van centrum-stedelijke en groen-stedelijke woonmilieus.
- Verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

De visie benadrukt ook de relatie tussen woongebied, binnenduinrand en cultuurhistorische waarden, met focus op groen-stedelijk woonmilieu, sociale cohesie en leefbaarheid. Ook wordt aangestuurd op het toevoegen van meer woningen en het vergroten van de diversiteit in type woningen. De woonvisie werkt dit verder uit.



#### *College uitvoeringsprogramma 2022-2026*

Leefbaarheid in een wijk gaat verder dan goed wonen en voorzieningen. De openbare ruimte is belangrijk voor een sociaal veilige omgeving waar iedereen zich welkom en gelukkig kan voelen. Naast groen en schoon, verbindt de openbare ruimte binnen en buiten. Buiten ontmoet je elkaar, leg je contacten, en ontdek je je talenten.

- **Groen:** Een groene omgeving bevordert gezondheid en nodigt uit tot buitenactiviteiten.
- **Klimaatadaptatie:** Maatregelen om klimaatbelasting te verminderen en in te spelen op effecten van klimaatverandering, zoals regenval en hitte. De openbare ruimte wordt beter ingericht met groen en wateropvang.



*Luchtfoto locatie*

## 4. Kaderstelling ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die aansluiten bij de kernambities van het gebied. Deze ambities vormen de basis voor een toekomstbestendige en leefbare wijk en zijn als volgt:

- **Een goede doorstroming binnen de wijk**, door differentiatie in de woningvoorraad en het faciliteren van verhuisbewegingen tussen verschillende doelgroepen en levensfasen;
- **Woningen met een sterke relatie tot de natuur**, met bebouwing die aan alle zijden is georiënteerd op de omgeving. Dit betekent veel daglicht, zicht op het groen en een natuurlijke overgang tussen privé en openbaar;
- **Een groen hart in de wijk**, dat uitnodigt tot ontmoeten, verblijven en spelen;
- **Het duinlandschap als inspiratie**, waarmee de ruimtelijke opzet en beplanting aansluiten op de karakteristieke landschappelijke kenmerken;
- **Het beperken van wateroverlast**, door een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Deze kernambities worden verder uitgewerkt aan de hand van acht thema's. De uitgangspunten bieden richting aan het ontwerpproces en zijn onderverdeeld in twee categorieën:

- **Algemene richtlijnen:** Deze zijn gebaseerd op bestaand gemeentelijk beleid en gelden voor alle woningbouwontwikkelingen in de gemeente Velsen, zoals het parkeernormenbeleid en het groenstructuurplan.
- **Gebiedsspecifieke uitgangspunten:** Deze gelden alleen voor deze locatie en zorgen voor een goede inpassing van het plan in de omgeving.

**Het belang van deze uitgangspunten wordt integraal afgewogen en in het volgende hoofdstuk weergegeven in speerpunten voor de ontwikkellocatie. Hieronder worden de uitgangspunten kort toegelicht. Meer informatie over de achterliggende beleidsstukken is te vinden op de gemeentelijke website [www.velsen.nl](http://www.velsen.nl).**

|     |                     |    |   |
|-----|---------------------|----|---|
| 4.1 | Stedenbouw          | 14 | ► |
| 4.2 | Wonen               | 15 | ► |
| 4.3 | Verkeer en parkeren | 16 | ► |
| 4.4 | Groen               | 16 | ► |
| 4.5 | Water en riolering  | 17 | ► |
| 4.6 | Duurzaamheid        | 18 | ► |
| 4.7 | Milieu              | 20 | ► |
| 4.8 | Archeologie         | 20 | ► |
| 4.9 | Openbare ruimte     | 21 | ► |

#### 4.1 Stedenbouw

De projectlocatie ligt aan de rand van Zee- en Duinwijk, nabij het Stadspark en het duingebied. De buurt bestaat uit woonblokken en groene ruimtes die met elkaar verbonden zijn door wegen. Deze locatie biedt mogelijkheden voor verdichting, waarbij de leefbaarheid en samenhang van de buurt verbeterd wordt.

Het versterken van de beleving van het duinlandschap en de continuïteit en samenhang van de groene ruimtes is belangrijk. De groene ruimtes langs de Saturnusstraat zorgen voor een groene beleving van de wijk en bieden ruimte voor verschillende activiteiten en opgaven. Opsplitsing van groene gebieden wordt vermeden. Daarom wordt op de projectlocatie gekozen voor gestapelde woningbouw omgeven door groen.

De projectlocatie vormt het groene hart voor de hele buurt, met ruimte voor prettig wonen. En de openbare ruimte draagt bij aan de leefbaarheid en het welzijn van bewoners en buurtbewoners. Er is ruimte voor klimaat- en sociale opgaven, zoals waterberging, schaduw tegen hittestress, en mogelijkheden voor ontmoeten, spelen en bewegen.

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bouwhoogten in de directe omgeving en zet in op levendige en open gevels. Verbijzondering van vormgeving van de bebouwing is gewenst op deze locatie, omdat speelse bouwmassa's met een eigenwijsheid beter opgaan in de ruimte. De open en levendige gevels zorgen voor lichte woningen met zicht vanuit de woning op groen en reuring, en andersom versterkt dit de levendigheid in en rondom de openbare ruimte en wordt bijvoorbeeld sociale veiligheid beter geborgd. De gestapelde woningen staan los in de groene ruimte maar zijn herkenbaar als eenheid. Ze zijn verschillend van elkaar, maar zijn in gevelbeeld zijn ze duidelijk 'familie' door de eenduidige vormgeving, wat zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling.

De omliggende groene ruimte wordt gekarakteriseerd door het duingebied, met natuurlijke hoogteverschillen die ingezet worden om ruimtes te vormen en regenwater te bergen. Toegankelijkheid voor verschillende doelgroepen is belangrijk om ontmoeten, bewegen en spelen te faciliteren. Invulling voor activiteiten (binnen de groene ruimte) wordt verder gedefinieerd in samenwerking met de buurt, zodat deze goed aansluit bij de behoeften van de inwoners.



*Samenhang van ruimten*

*Duinbeleving vanuit de wijk*

*Hart van de wijk*



#### ► Uitgangspunten

- Kiezen voor gestapelde woningbouw met een sterke fysieke en zichtrelatie met de groene, openbare ruimte;
- Gemiddeld vijf bouwlagen als uitgangspunt (passend bij bebouwing in de omgeving);
- Alzijdige aantrekkelijke oriëntatie en uitstraling;
- Een sterke binnen – buitenrelatie;
- Sterke samenhang tussen de verschillende opgaven (wonen, klimaatadaptatie, vergroenen, sociale voorzieningen enzovoorts), waarbij ingezet wordt op het ‘groene hart van de wijk’;
- Versterken van de beleving als duinlandschap.
- Ontwikkeling wordt opgebouwd vanuit de landschappelijke onderlegger, met sterke beleving van licht en ruimte (‘zien van lucht’);
- Versterken continuïteit en samenhang van groene ruimtes binnen de wijk.

#### 4.2 Wonen

In Zee- en Duinwijk bestaat ongeveer tweederde van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. Deze eenzijdigheid brengt uitdagingen met zich mee die de leefbaarheid beïnvloeden. De Woonvisie 2040 streeft naar meer differentiatie in de woningvoorraad om verschillende doelgroepen te bedienen. Dit betekent het toevoegen van woningen in het middeldure en dure segment en een betere spreiding van sociale huurwoningen.

Bij nieuwbouwlocaties in IJmuiden wordt ingezet op een bouwprogramma van 0% sociale huur, 50% betaalbare/middeldure koop en/of markthuur, en 50% vrije invulling. De woningen moeten een gemiddeld gebruiksoppervlak van minimaal 60 m<sup>2</sup> hebben. Binnen dit project kijkt de verdeling af van het woonbeleid voor IJmuiden-West, omdat Velison Wonen op eigen grond sociale huurwoningen wil bouwen (minimaal 25 sociale huurwoningen). Deze zullen deels in de hogere categorie van sociale huur vallen en deels als ouderenwoningen worden gelabeld, wat diversiteit en doorstroming binnen de wijk bevordert.

Op gemeentelijk grondgebied komt 50% betaalbare/middeldure koop en/of markthuur, en 50% vrije invulling. Het toevoegen van dit type woningen in deze buurt is positief voor de woningmarkt. Door nieuw aanbod in het middeldure huur- en koopsegment te

creëren, kan een beweging van sociaal naar andere type woningen gestimuleerd worden. Er is ruimte voor middeldure huur van €900,07 tot €1.184,82 per maand en koop tot €405.000 v.o.n. met Nationale Hypotheekgarantie (prijsspeilen 2025).

Voor een verhuisketen is een mix van verschillende type woningen gewenst, bij voorkeur driekamerappartementen met een lift en een gebruiksvloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> tot 80 m<sup>2</sup>.

#### Gezamenlijke Ontmoetingsruimte

Om de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk te bevorderen, wordt onderzocht om een gezamenlijke ontmoetingsruimte te realiseren. Deze ruimte kan dienen als een plek waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten, activiteiten kunnen organiseren en gemeenschapsgevoel kunnen versterken. Het creëren van een dergelijke ruimte draagt bij aan een inclusieve en betrokken buurt, waar bewoners van verschillende leeftijden en achtergronden samenkomen.

#### ► Uitgangspunten

- De nieuwe woningen voldoen aan het bouwprogramma in de Woonvisie Velsen 2040: 50% middelduur en 50% vrije invulling op gemeentelijk grondgebied. Zie prijsgrenzen bij thema Wonen;
- De nieuwe woningen hebben op projectniveau een gemiddeld gebruiksoppervlak van minimaal 60 m<sup>2</sup>. Grotere en kleinere woningen mogen gecompenseerd worden.
- Sociale huurwoningen op grond van Velison Wonen: minimaal 25 sociale huurwoningen, waarvan een deel gelabeld als ouderenwoning en een deel in het hogere sociale huursegment.
- Minimaal 80 woningen (ondergrens) om aan de verdichtingsopgave te voldoen.
- Er wordt onderzocht om een gezamenlijke ontmoetingsruimte te realiseren.

### 4.3 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

De Planetenweg is de hoofdweg aan de noordzijde en de Heerenduinweg-Grote Beerstraat aan de zuidzijde. De Saturnusstraat verbindt deze twee hoofdwegen door de wijk en het projectgebied. Voor fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer zijn er al goede voorzieningen aanwezig. Er zijn goede fietspaden die het projectgebied en de wijk als geheel ontsluiten. Ook is op zeer korte afstand (250 meter lopen) een bushalte aanwezig waar de R-netlijnen naar Haarlem en Amsterdam halteren. Het voorgestelde aantal woningen heeft geen significante invloed op de verkeersdruk.

#### Parkeren

Voor nieuwe bouwwerkzaamheden waarbij parkeerbehoefte ontstaat, wordt getoetst aan de gemeentelijke [Nota Parkeernormen 2022](#). De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen worden binnen het projectgebied aangelegd. Hierbij dient in elk geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk te zijn. Daarnaast is van belang dat de herinrichting van de straten en het plantsoen binnen het projectgebied resulteert in een aanvaardbare parkeerdruk. Deze nota is ook richtinggevend voor fietsparkeervoorzieningen en de stalling van brommers, scooters en scootmobielen.

#### ► Uitgangspunten

- Het plan voldoet aan het [Nota Parkeernormen 2022](#).
- De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, wordt binnen het plangebied opgelost.
- Het bezoekersaandeel is openbaar toegankelijk; Parkeervakken voldoen aan maatvoeringen zoals vermeld in de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV 2012);
- Er komt voldoende ruimte en mogelijkheid voor het stallen van fietsen, brommers/scooters en scootmobielen. Ook dit moet voldoen aan de Nota Parkeernormen 2022.

### 4.4 Groen

De groene ruimte op de locatie is essentieel voor de thema's klimaatbestendigheid en natuurinclusief bouwen en inrichten. Het gemeentelijk [Groenstructuurplan Velsen 2019](#) bepaalt dat de bestaande oppervlakte aan openbaar groen, water en bomen behouden blijft. Het behouden van bomen is belangrijk om het groene karakter van de buurt te behouden en uit te breiden. Voldoende kwalitatief groen is belangrijk voor leefbaarheid, gezondheid, luchtkwaliteit, aangename buitentemperatuur, biodiversiteit en waardevermeerdering van gebouwen.

Minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen, wat bijdraagt aan biodiversiteit en een klimaatadaptieve openbare ruimte. Dit groen bestaat uit verschillende lagen voor optimaal effect voor mens en dier, zoals bomen voor schaduw, struiken en kruidenrijk grasland in plaats van gazon.

Het bestaande tiny forest blijft behouden en wordt opgenomen in het totale ontwerp voor het openbare groen.

#### ► Uitgangspunten

- Het plan voldoet aan Groenstructuurplan Velsen en het Bomenbeleid 2022-2037. Minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen;
- Bestaande oppervlakte aan openbaar groen, water en bomen zoveel mogelijk behouden en passend bij een duinlandschap;
- Gebruik van verschillende lagen groen voor optimaal effect voor mens en dier;
- Natuurinclusieve inrichting van openbare ruimte met variatie aan groen en water.

#### 4.5 Water en riolering

##### Water

In delen van IJmuiden is er soms sprake van wateroverlast. Om dit te verminderen, wordt een wadi in de lengte aangelegd langs de zuidrand van het projectgebied. Een wadi vangt regenwater op en laat het langzaam in de bodem infiltreren, wat helpt tegen wateroverlast en droogte. De wadi wordt ruim boven de norm (70 mm/m<sup>2</sup>) ontworpen om extreme regenbuien ook op te kunnen vangen. Voetpaden die de wadi kruisen, krijgen bruggetjes zodat water en dieren hun weg kunnen vervolgen. Bovengrondse maatregelen zoals wadi's zijn effectief voor regenwateropvang en natuurlijke infiltratie. Dit vermindert tevens de wateroverlast in straten, zoals de Grote Beerstraat en de Maasstraat en voegt recreatieve waarde toe.

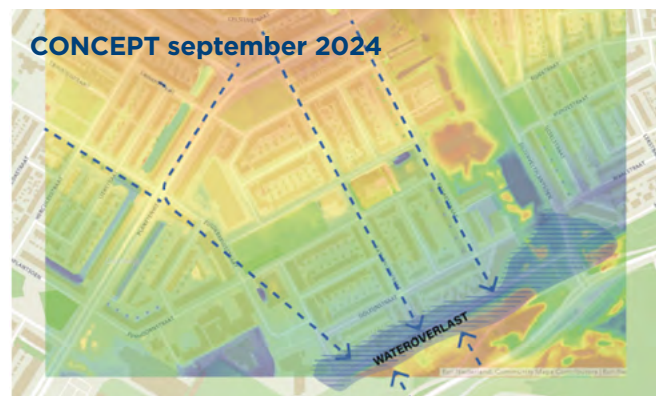
Volgens de Hemelwaterverordening Velsen moet er minimaal 70 liter neerslag/m<sup>2</sup> (half-)verharding op eigen terrein worden opgevangen. In dit project wordt echter afgeweken van deze verordening: regenwater wordt direct naar de wadi geleid en niet op eigen terrein opgevangen.

Daarnaast moet voldaan worden aan de waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland, die eisen stelt bij nieuwbouw en een toename van verharding. Een wadi wordt niet als oppervlaktewater beschouwd, waardoor een bergingseis van 55 mm en een lozingsnelheid tussen 0,6 en 0,9 liter/uur per m<sup>2</sup> geldt.

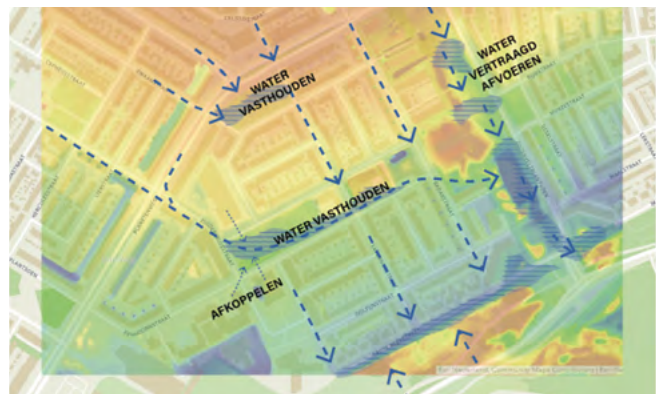
Het klimaat verandert snel en heeft invloed op onze leefomgeving. Daarom is het belangrijk om samen naar oplossingen te kijken, zoals efficiënter waterbeheer en vergroening.

##### ► Uitgangspunten

- Aanleggen van een wadi in de lengte langs de zuidrand van het projectgebied ten behoeve van (regen)waterberging en natuurlijke infiltratie;
- Regenwater direct naar de wadi leiden, niet op eigen terrein opvangen;
- Regenpijpen afkoppelen rechtstreeks op de wadi;
- Het opgevangen water moet binnen 24 uur volledig zijn geïnfiltreerd, zodat de wadi na een regenbui snel weer beschikbaar is voor nieuwe opvang;
- Conform de Hemelwaterordening voldoen aan de 70 liter neerslag/m<sup>2</sup> (half-)verharding bergingseis.



*Huidige situatie waterafvoer en verzameling*



*Voorstel verbetering waterafvoer en verzameling*

#### 4.6 Duurzaamheid

Nieuwe woningen moeten voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) voor energieprestatie, -gebruik en hernieuwbare energie. Ze krijgen geen gasaansluiting en kunnen later overstappen naar een warmtenet.

De prioriteit voor duurzaamheid voor deze locatie ligt op:

1. Groenblauwe structuren: Dit zijn netwerken van groen (zoals parken en bomen) en blauw (zoals vijvers en wadi's) die samen zorgen voor een klimaatbestendige omgeving. Ze helpen regenwater op te vangen en te laten infiltreren, verbeteren de luchtkwaliteit en bieden recreatieve ruimte;
2. Hoogwaardige habitats: Dit betekent het creëren van leefomgevingen die de biodiversiteit bevorderen. Voorzieningen zoals nestkasten voor vogels en vleermuizen, groene daken en muren, en inheemse beplanting dragen bij aan een gezonde en diverse natuur;
3. Beperken van temperatuurstijgingen: Dit houdt in dat maatregelen worden genomen om de opwarming van de omgeving te verminderen. Bijvoorbeeld door het aanplanten van bomen die schaduw bieden, het gebruik van materialen die warmte reflecteren, en het creëren van groene ruimtes die verkoeling bieden.

#### ► Uitgangspunten

- Nieuwe woningen voldoen aan BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen);
- Natuurinclusief bouwen met voorzieningen voor vogels en vleermuizen, groene daken en muren;
- Natuurvriendelijke inrichting van openbare ruimte met variatie aan groen en water;
- Prioriteit op groenblauwe structuren:
  1. Netwerken van groen (parken, bomen) en blauw (vijvers, wadi's) voor een klimaatbestendige omgeving;
  2. Helpen regenwater op te vangen en te laten infiltreren, verbeteren luchtkwaliteit en bieden recreatieve ruimte;
- Hoogwaardige habitats:
  1. Creëren van leefomgevingen die biodiversiteit bevorderen;
  2. Voorzieningen zoals nestkasten voor vogels en vleermuizen, groene daken en muren, en inheemse beplanting;
- Beperken van temperatuurstijgingen:
  1. Aanplanten van bomen die schaduw bieden;
  2. Gebruik van materialen die warmte reflecteren;
  3. Creëren van groene ruimtes die verkoeling bieden;





#### 4.7 Milieu

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht besteed aan milieuaspecten zoals bodemgesteldheid en natuurwaarden. Vooraf zijn geen belemmeringen te verwachten; milieuonderzoeken worden uitgevoerd voor de omgevingsvergunning. Het projectgebied ligt in een woonwijk zonder bedrijvigheid die invloed heeft op de woonfunctie.

##### Geluid

IJmuiden West valt binnen de 'geluidzone – industrie'. Nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming zijn toegestaan als de geluidsbelasting door het industrieterrein niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB Lden of een maximale ontheffingswaarde van 55 dB Lden. Bij een definitieve aanvraag wordt advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

##### Bodem

De locatie is bodemgevoelig. Het gebied ten oosten van de Saturnusstraat is in 2004 gesaneerd met een schone leeflaag van 50 cm. Aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740 wordt uitgevoerd om eventuele beperkingen voor de ontwikkeling te bepalen.

##### Flora en fauna

Een ecologische QuickScan wordt geadviseerd om de impact op beschermde soorten zoals vleermuizen en huismussen te beoordelen. Bomen en gebouwen kunnen verblijfplaatsen voor dieren zijn.

##### Stikstof

Een stikstofonderzoek wordt geadviseerd voor de aanleg- en gebruiksfase om de impact op Natura2000-gebieden te beoordelen. Als een negatief effect niet kan worden uitgesloten, is een omgevingsvergunning Natura2000-activiteit nodig.

##### Asbest

Bij bouwwerken gestart voor 1 januari 1994 is een asbestinventarisatieonderzoek vereist. Voorafgaand aan het verwijderen van asbest moet een sloopmelding worden ingediend. Naar verwachting vormen milieuzonering, omgevingsveiligheid, geur en luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tijdens de verdere planuitwerking

zal getoetst worden of een milieueffectrapportage noodzakelijk zal zijn.

##### ► Uitgangspunten

- Uitvoeren van milieuonderzoeken voor omgevingsvergunning.
- Geluidsbelasting door industrieterrein niet hoger dan voorkeursgrenswaarde van 50 dB Lden.
- Aanvullend bodemonderzoek conform NEN 5740.
- Ecologische QuickScan voor impact op beschermde soorten.
- Stikstofonderzoek voor aanleg- en gebruiksfase.
- Asbestinventarisatieonderzoek voor bouwwerken gestart voor 1 januari 1994.
- Milieuzonering, omgevingsveiligheid, geur en luchtkwaliteit vormen naar verwachting geen belemmering.

#### 4.8 Archeologie

Het projectgebied ligt binnen het oude bestemmingsplan IJmuiden-West, met vrijstellingsgrenzen van 500 m<sup>2</sup> en 60 cm onder maaiveld. Bij bouwplannen die deze grenzen overschrijden, is een archeologisch bureauonderzoek nodig, aangevuld met een verkennend booronderzoek. Dit is waarschijnlijk het geval, aangezien riolering en funderingspalen dieper dan 60 cm gaan.

Op basis van de resultaten van deze onderzoeken kunnen passende maatregelen worden genomen om eventuele archeologische waarden te behouden, ofwel in de bodem (in situ) door het plan aan te passen, ofwel door opgraving (ex situ).

##### ► Uitgangspunten

- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek bij overschrijding van vrijstellingsgrenzen uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf

#### 4.9 Openbare ruimte

Bij de boven- en ondergrondse inrichting van de openbare ruimte, die in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, wordt uitgegaan van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en het Handboek materiaalgebruik openbare ruimte. Het ontwerp van de openbare ruimte, gemaakt door de initiatiefnemer, wordt door de gemeente goedgekeurd voordat tot uitvoering kan worden overgegaan. Daarnaast worden voorzieningen voor ontspanning van bewoners en spelende kinderen gerealiseerd.

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de aanleg en inpassing van vuilcontainers, trafostations, kabels en leidingen, een openbare verlichtinginstallatie en waterafvoerende constructies zoals riolering, drainage en infiltratiekragen. Voor de wooncomplexen zijn minimaal twee ondergrondse containers nodig met

een oppervlak van elk 2 bij 2 meter, en twee GFT-cocons met een oppervlakte van 1 vierkante meter. Bij voorkeur worden deze ondergrondse containers en GFT-cocons gesitueerd op minder dan 75 meter van de voordeuren van de woongebouwen. De ondergrondse containers staan niet verder dan 2 meter van de rijbaan, en de GFT-cocons niet verder dan 10 meter.

##### ► Uitgangspunten

- Voorzieningen voor ontspanning van bewoners en spelende kinderen;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met de inpassing van voorzieningen;
- Inrichting van de openbare ruimte volgt de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en het Handboek materiaalgebruik openbare ruimte.

## 5. Participatie en vervolgtraject

De gemeente nodigt omwonenden, bedrijven en andere belangstellenden van harte uit om mee te denken. Het startdocument ligt zes weken ter inzage. In deze periode kun je het document bekijken en je mening geven. Iedereen die dat wil, kan schriftelijk reageren.

Om het plan toe te lichten, organiseren we een informatiebijeenkomst. Hier vertellen we meer over de plannen en is er ruimte om vragen te stellen of zorgen te delen. De uitnodiging voor deze bijeenkomst ontvang je binnenkort per brief.

Alle reacties worden zorgvuldig verzameld en opgenomen in een apart participatiedocument. Dit document wordt ook teruggekoppeld aan iedereen die een reactie heeft ingediend. Als daar aanleiding toe is, worden op basis van de reacties aanpassingen

gedaan aan het startdocument. Daarna worden zowel het startdocument als het participatiedocument voorgelegd aan de gemeenteraad, die er een besluit over neemt.

Na goedkeuring verkoopt de gemeente de grond aan een marktpartij. Deze partij wordt gekozen op basis van een eerste ontwerp en een bod. Vervolgens werkt deze partij het ontwerp verder uit tot een voorlopig en definitief plan.

Ook op dat moment kun je weer meedenken. Wanneer het ontwerp klaar is en er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, kunnen omwonenden opnieuw hun mening geven. Het college beoordeelt of er aanpassingen nodig zijn op basis van deze reacties.

Pas daarna start de bouw.