

Motorhuislocatie

Status Identificatiecode	Datum	Publicatietermijn
Ontwerp NL.IMRO.0453.BP1503MOTORHUIS1-O00 1	23-5-2017	
Vastgesteld NL.IMRO.0453.BP1503MOTORHUIS1-R00 1		

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Vigerend bestemmingsplan	6
1.2 Plangebied	9
1.3 Aanleiding	10
Hoofdstuk 2 Ontstaansgeschiedenis	12
2.1 Ondergrond	12
2.2 Geschiedenis	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Europees beleid	15
3.3 Rijksbeleid	17
3.4 Provinciaal beleid	20
3.5 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	31
4.1 Bedrijven en milieuhinder	31
4.2 Externe Veiligheid	31
4.3 Luchtkwaliteit	32
4.4 Geluid	33
4.5 Bodem	34
4.6 Ecologie	37
4.7 Duurzaamheid	39
4.8 Milieu-effectrapportage (MER)	40
4.9 Cultuurhistorie	41
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	42
5.1 Waterbeheer	42
5.2 Oppervlaktewater	42
5.3 Grondwater	43
5.4 Riolering	43
Hoofdstuk 6 Planbeschrijving	44
6.1 Stedenbouw	44
Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten	49
7.1 Inleidende bepalingen	49
7.2 Verbeelding	49
7.3 Bestemmingsbepalingen	49
7.4 Algemene bepalingen	50
7.5 Handhaving	51
7.6 Algemene bepalingen	51
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	52
Bijlagen	53
Bijlagen bij toelichting	55
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek, DPA Cauberg-Huygen (7 juni 2016)	56

Bijlage 2	Bodemonderzoek, Multiconsult (17 november 2015)	57
Bijlage 3	Quick scan ecologie, Els & Linde (25 april 2016)	58
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek, Argo (mei 2016)	59
Bijlage 5	Selectiebesluit Archeologie	60
Bijlage 6	Verkennd booronderzoek, Argo (juni 2016)	61
Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	64
Artikel 1	Begrippen	64
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	68
Artikel 3	Verkeer	68
Artikel 4	Wonen	69
Artikel 5	Tuin	71
Artikel 6	Waarde - Archeologie	72
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 7	Antidubbeltelregel	74
Artikel 8	Algemene bouwregels	75
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	76
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	77
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 12	Algemene procedureregels	79
Artikel 13	Overige regels	80
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	81
Artikel 14	Overgangsrecht	81
Artikel 15	Slotregel	82

bestemmingsplan "Motorhuislocatie"

Toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een duidelijk ruimtelijk beeld van dit plangebied. In deze toelichting wordt nader ingegaan op de verschillende regelingen die zijn opgenomen in de regels en de verbeelding. Hierbij wordt aangegeven welke beleidskeuzes van de gemeente of van andere overheden daaraan ten grondslag liggen.

Deze plantoelichting geeft een toelichting op het bestemmingsplan, maar maakt formeel juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het voormalige pand van autodealer Motorhuis en het oude Shellstation aan de Hoofdstraat 262 in Santpoort Noord, te Velsen. Het plan behelst de bouw van grondgebonden woningen ter plaatse van de bovengenoemde locatie.



Afbeelding: leegstaande bebouwing Shellstation en Motorhuis

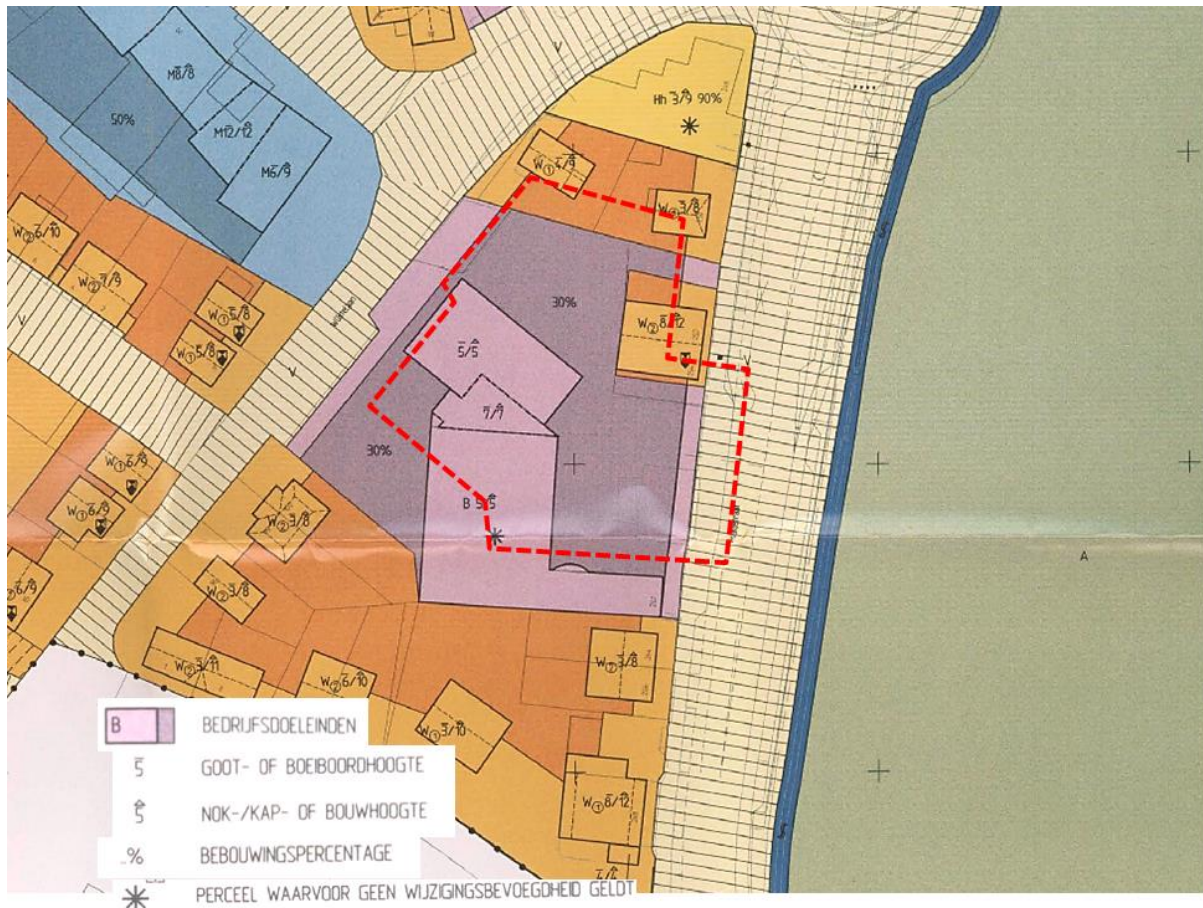
De nieuwe eigenaar van het perceel, Wüstelaan B.V., is van plan om het gebied te ontwikkelen met woningen. Dat past niet in het geldende bestemmingsplan, zodat een nieuw bestemmingsplan, zoals dat nu voorligt, nodig is. Het doel van het nieuwe bestemmingsplan is het bieden van een planologisch kader, waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en invulling wordt gegeven aan het gebied.

1.1 Vigerend bestemmingsplan

Tot de in werking treding van het nu voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Vlugthoven e.o. van kracht. Het bestemmingsplan is op 25 juni 1998 vastgesteld door de gemeenteraad en op 9 februari 1999 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

In het bestemmingsplan is het onderhavige plangebied aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' (Artikel 17). Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven. Gebouwen zijn alleen toegestaan ten behoeve van deze bestemming, inclusief bovenwoningen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, en vergunningsvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

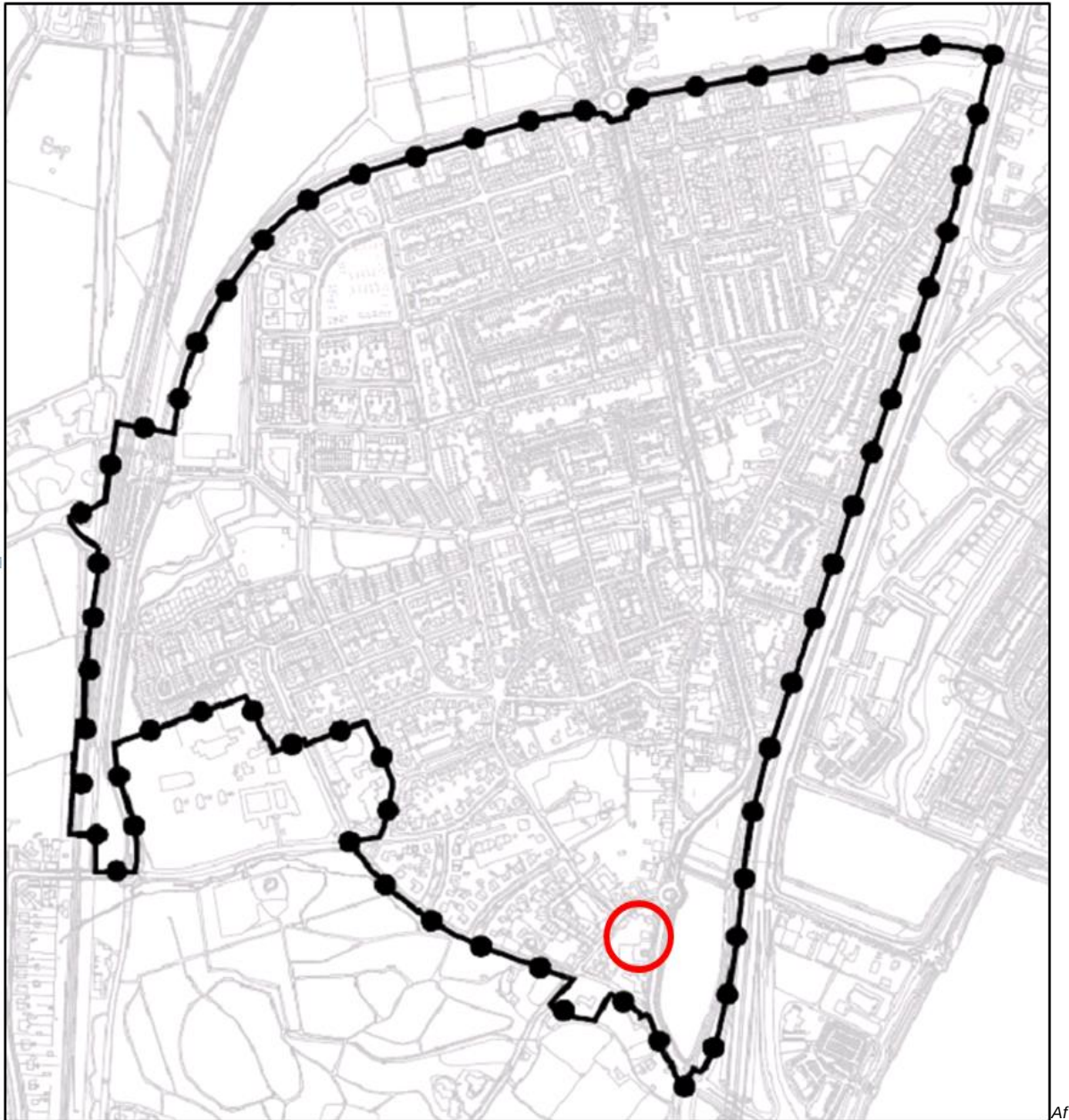
bestemmingsplan "Motorhuislocatie"



Afbeelding: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Startdocument bestemmingsplan 'Santpoort-Noord'

Het startdocument bestemmingsplan Santpoort-Noord, vastgesteld op 14 april 2015, dient als basis voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de woonkern van Santpoort-Noord.



beelding: Plangebied startdocument bestemmingsplan 'Santpoort-Noord'. Het onderhavige plangebied is met een rode cirkel aangegeven.

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid die wettelijk aan de gemeenteraad is opgedragen. Door middel van het startdocument wordt de raad in een vroeg stadium betrokken bij de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Het doel is hiermee een goede betrokkenheid in de besluitvorming te bereiken. In het startdocument wordt voorgesteld om ten behoeve van enkele wenselijke ontwikkelingen het bestemmingsplan aan te passen. Verder heeft het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter.

Motorhuislocatie

Binnen het bestemmingsplan Santpoort-Noord is een aantal locaties aangewezen voor nieuwe ontwikkelingen. Aanvankelijk maakte ook het onderhavige plangebied hier deel van uit. Omdat de raad heeft besloten om voor dit gebied de coördinatieprocedure toe te passen, maakt voorliggend plangebied niet langer deel uit van het bestemmingsplan Santpoort-Noord. Wel zijn de door de gemeente voor deze locatie gestelde randvoorwaarden overgenomen in het bestemmingsplan Motorhuislocatie. De randvoorwaarden voor deze locatie zijn in 2015 opgenomen in het startdocument Santpoort-Noord.

Deze randvoorwaarden zijn:

- Toegestane functie: wonen
- Woningtypologie: aan de Hoofdstraat bij voorkeur voor senioren geschikte woningen/appartementen; aan de Wüstelaan eengezinswoningen.(vrijstaand, 2 onder 1 kapper)
- Rooilijnen Hoofdstraat: minimaal achter voorgevelrooilijn van woningen Hoofdstraat 264/266, verspringend ten opzichte van elkaar.
- Rooilijnen Wüstelaan: minimaal achter voorgevelrooilijn van woningen Wustelaan 100/104, verspringend ten opzichte van elkaar.
- Bebouwingstypologie: losse bouwvolumes van verschillende omvang. Minimale tussenruimte tussen bouwvolumes 6 meter. Gevarieerde bouw, verschil in kapvorm/richting.
- Bouwhoogtes: 2 lagen plus kap; maximale bouwhoogtes: aan de Wüstelaan: goothoogte 6 m, nokhoogte 9 m aan de Hoofdstraat: goothoogte 7 m, nokhoogte 11 m
- Parkeren: op eigen terrein conform de parkeernormen zoals vastgesteld ten tijde van de bouw aanvraag
- Huidige parkeernormen: 1,5 - 1,9 parkeerplaats per woning/appartement
- Aansluiting Hoofdstraat: duidelijke inritconstructie met voldoende zicht op Hoofdstraat
- Welstand: criteria uit de welstandsnota gemeente Velsen
- Milieu: aan alle milieuaspecten dient door de ontwikkelende partij voldaan te worden. Dit kan tot aanpassingen/beperkingen van het ontwerp en/of randvoorwaarden leiden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in Santpoort-Noord in de gemeente Velsen en bevindt zich in een driehoekig bouwblok dat wordt begrensd door de Wüstelaan aan de westzijde, de Johan van Beemlaan aan de zuidzijde en de Hoofdstraat aan de oostzijde (zie volgende afbeelding). De huidige bebouwing bestaat uit het voormalige pand van autodealer Motorhuis en het oude Shellstation aan de Hoofdstraat 262. De Hoofdstraat verbindt Santpoort Noord met de N208 en Haarlem.



Abbeelding: ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied grenst zowel aan de Wustelaan, met een kavelbreedte van ca. 50 meter, als aan de Hoofdstraat, met een kavelbreedte van ca. 35 meter. De oppervlakte van het plangebied is ca. 3.000 m².

1.3 Aanleiding

De directe aanleiding om voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen, is gelegen in het feit dat:

- Het plangebied deel uitmaakte van het in procedure gebrachte bestemmingsplan Santpoort-Noord, Maar de raad lopende de procedure van dat bestemmingsplan heeft besloten om de ontwikkeling van onderhavige locatie mogelijk te maken met toepassing van de coördinatieprocedure. Dat vereist een separaat bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de concrete onderbouwing van de keuzes die in het bestemmingsplan Motorhuislocatie zijn gemaakt, wordt stilgestaan bij de juridische planopzet en de opmaak van de verbeelding van de kaart. Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- Regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Status: vastgesteld

- Regels dienen niet meer te regelen dan, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is.
- Gebodsregels zijn niet geoorloofd; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt.
- De bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd dat duidelijk is waar kan worden gebouwd en welk gebruik hierbij is toegestaan.
- Verbeelding van de kaart, verklaring en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd.
- Het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een toelichting, welke een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin dienen zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels te zijn opgenomen.
- Het bestemmingsplan is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) opgesteld.

Om het plan zo globaal en flexibel mogelijk op te stellen zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

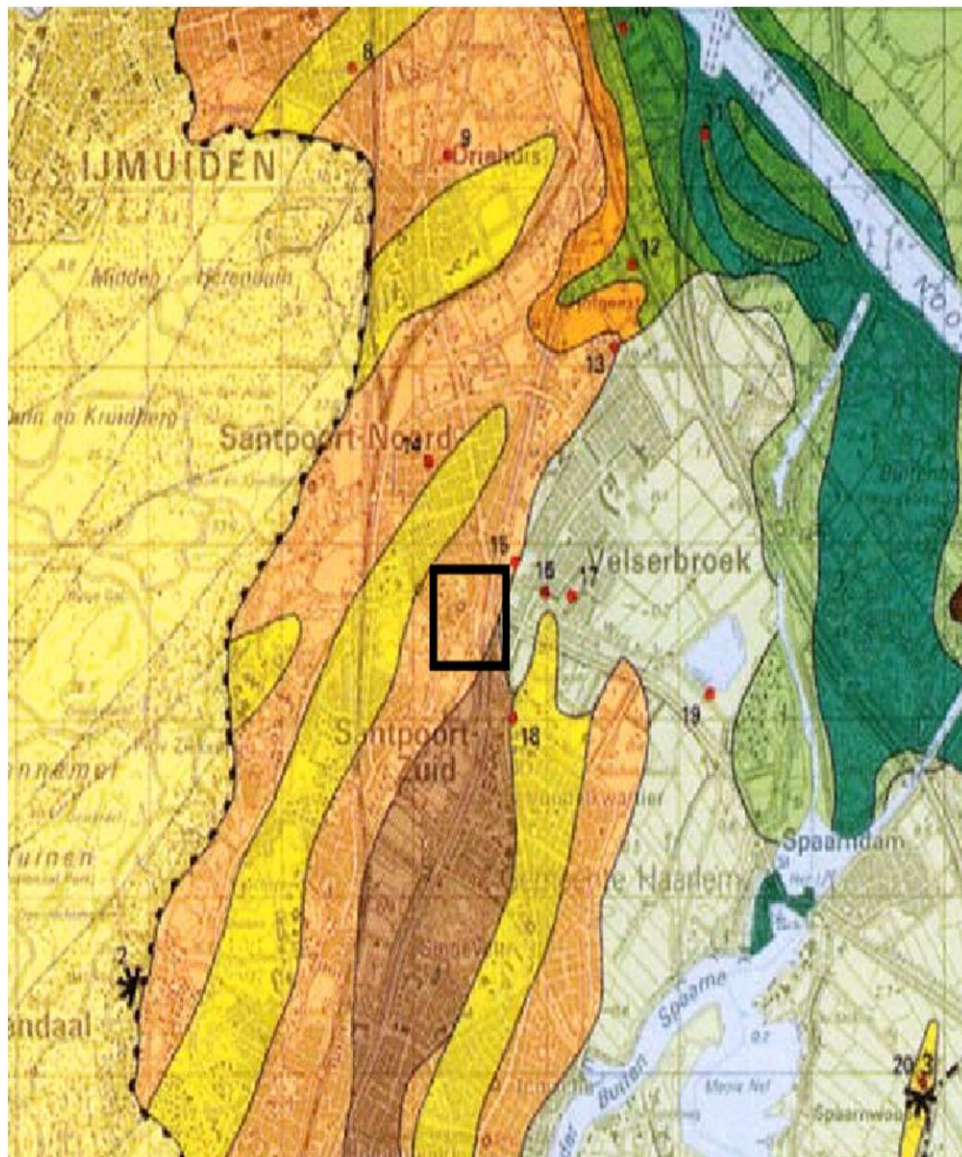
- Regels mogen slechts worden voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is.
- Regels dienen niet meer te regelen dan, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is.

Gebodsregels zijn niet geoorloofd anders dan in dubbelbestemmingen; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt.

Hoofdstuk 2 Ontstaansgeschiedenis

2.1 Ondergrond

Santpoort ligt aan de binnenrand van de duinen. De binnenduinrand wordt gekenmerkt door een parallelle structuur oude duinrijen (strandwallen) en lagere vlakke delen (strandvlaktes) daartussen. De hoger gelegen gronden van de strandwallen zijn veelal bosrijk. De strandvlaktes hebben een open karakter en zijn in het verleden ontgonnen als weidegebied. De planlocatie ligt op de overgang tussen strandwal en strandvlakte.



Afbeelding: ondergrond plangebied

2.2 Geschiedenis

Op de hoger gelegen gronden zijn van oudsher vestigingsplaatsen van mensen te vinden. Ook lopen de landwegen vaak over de hogere gronden. Santpoort ligt op een uitloper van de duinen. In de 17^e en 18^e eeuw stichtte de rijke elite uit de steden buitenverblijven op de bosrijke strandwallen. Het landhuis Schoonoord is hier een restant van.



Afbeelding: plangebied rond 17e/18e eeuw (links) en rond 1900 (rechts)

In Santpoort worden vanaf het eind van de 19^e eeuw planmatig woningen gebouwd voor forenzen uit de stad. De Molenstraat is hier een voorbeeld van. Ook de villa's aan de Wüstelaan stammen uit deze tijd. De bebouwing is nog geconcentreerd op de strandwal en de strandvlakte is nog grotendeels open.

De eerste bebouwing dateert uit 1988. Rond 2000 hebben stedelijke uitbreidingen plaatsgevonden op zowel de strandwallen als de strandvlaktes (Haarlem Noord, Velsbroek). De westelijke randweg (A208) is aangelegd. De locatie zelf is bewaard gebleven als dorpsrand met een kleine open weidegebied tussen de bebouwing en de A208.

Status: vastgesteld

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is naar verschillende aspecten gekeken. Ten eerste is het vigerende bestemmingsplan en de daarin opgenomen bepalingen bekeken. Ook is al het relevante beleid op een rij gezet. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Velsen. Tot slot is ook de wetgeving, onder meer op het gebied van veiligheid, milieu en flora en fauna, relevant voor het bestemmingsplan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4.

3.2 Europees beleid

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel genomen. Zoals alle andere lidstaten heeft Nederland zich gecommitteerd de Europese wet- en regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren.

3.2.1 Milieubeleid

Het milieubeleid is één van de belangrijkste sectorale beleidsvelden die van invloed zijn op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de leefomgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Diverse onderdelen van het Europees milieubeleid hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in Nederland. Voorbeelden zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijn stof en NO₂), die gevolgen kunnen hebben voor woningbouw langs drukke wegen.

3.2.2 Natura 2000

De Europese Unie heeft zich ten doel gesteld in 2010 de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiervoor is de uitvoering van de gebiedsgerichte onderdelen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit betekent het realiseren van een netwerk van natuurgebieden van Europees belang: het Natura 2000 netwerk. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. In dit verband is de afspraak gemaakt dat de lidstaten van de Europese Unie alle maatregelen nemen die nodig zijn om een 'gunstige staat van instandhouding' van soorten en habitattypen van communautair belang te realiseren. Voor Nederland betreft dit 51 habitattypen, 36 soorten en 95 vogelsoorten. Bij de vormgeving en keuze van maatregelen wordt rekening gehouden met de vereisten op economisch, sociaal en cultureel gebied, alsmede met regionale en lokale bijzonderheden. Het is evident dat aan te nemen maatregelen in het kader van veiligheid een zwaar gewicht wordt toegekend. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vereist dat onderzocht dient te worden in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten voorkomen en kent een zorgplicht. In Velsen ligt een deel van het Nationaal Park Zuid Kennemerland dat onderdeel uitmaakt van het Natura2000 netwerk.

3.2.3 De Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- a. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- b. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;

- c. het aquatische milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- d. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze Europese Kaderrichtlijn Water moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Minister van Infrastructuur en Milieu is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten. In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en -beleid tussen deze partijen vastgelegd.

Het Werkprogramma Stroomgebiedbeheerplannen 2015 beschrijft het proces en de randvoorwaarden voor de actualisatie van de stroomgebiedbeheerplannen in 2015. Het bevat een tijdschema en gaat in op de vorm en inhoud van de producten van rijk en regio. Verder worden de organisatie, de publieke participatie, de relatie met andere richtlijnen en internationale afstemming toegelicht. Op 13 december 2012 is het bestuurlijk vastgesteld. Vervolgens zijn de verschillende Stroomgebiedbeheerplannen vastgesteld.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.2.4 Het Verdrag van Malta

Op basis van diverse Europese, rijks- en provinciale beleidsregels, met name het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) is onder andere bepaald dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Een belangrijk punt in het verdrag van Malta is dat vooraf aan iedere ingreep in het bodemarchief (door nieuwbouw, wegeaanleg etc.) archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarmee kan worden bepaald hoe eventueel aangetroffen archeologische waarden in de plannen kunnen worden ingepast. Mocht dit niet kunnen en is een opgraving onvermijdelijk geworden om de archeologische informatie veilig te stellen, dan dienen de kosten daarvan in het ontwikkelingsproces meegenomen te worden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- b. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In 2012 is het Barro aangevuld.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;

- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied.

3.3.2 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

3.3.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het NMP4 staat de aanpak van de in het NMP3 gesignaleerde hardnekkige milieuproblemen centraal. De aanpak van deze problemen vraagt om ingrijpende maatschappelijke veranderingen. Het NMP4 zet daarom in op het tot stand brengen van transities (systeeminnovaties) op het vlak van de energiehuishouding, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, landbouw en mobiliteit. Vanwege de groeiende aandacht voor gezondheid en veiligheid is de nota ook gericht op vernieuwing van het stoffenbeleid en beleidsvernieuwing van de leefomgeving. Het NMP4 heeft een beleidshorizon die verder reikt dan de beleidshorizon in het NMP3. Het NMP4 gaat uit van een beleidshorizon die in het jaar 2030 is gelegd. In het NMP4 worden zeven grote milieuproblemen gesignaleerd en laat zien hoe de situatie over dertig jaar zal zijn als het beleid niet verandert.

Deze problemen zijn:

- verlies aan biodiversiteit;
- klimaatverandering;
- overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen;
- bedreiging van de gezondheid;
- bedreiging van de externe veiligheid;
- aantasting van de leefomgeving;
- mogelijk onbeheersbare risico's.

De gewenste situatie over 30 jaar kan als volgt worden omschreven: Het milieubeleid moet een bijdrage leveren aan een gezond en veilig leven, in een aantrekkelijke leefomgeving, te midden van een vitale natuur, zonder de mondiale biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten, hier en nu en elders en later. Hoewel het milieubeleid van de afgelopen jaren redelijk succesvol is geweest, op de grote milieuproblemen heeft het nog geen afdoende antwoord. In het NMP4 worden zeven onderlinge barrières onderkend die een oplossing van de grote problemen in de weg staan. Voortzetting van het huidige beleid is niet voldoende als we de ambities voor 2030 willen realiseren. Het huidige beleid gaat immers nog te veel voorbij aan deze barrières voor duurzame ontwikkeling, die te beschouwen zijn als systeemfouten in de economie en de thans functionerende instituties. In

Status: vastgesteld

het NMP4 is aangegeven waarmee deze barrières doorbroken kunnen worden en zijn hiervoor nieuwe beleidsinstrumenten aangegeven.

Milieubeleid draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoe de leefomgeving wordt ervaren, wordt onder meer bepaald door de aanpak van de vervuiling van bodem, lucht en water, door veiligheidsrisico's bedrijvigheid, geluidsoverlast en afvalinzameling. Daarnaast spelen zaken als woningaanbod, werkgelegenheid en voorzieningen een rol, evenals groenvoorzieningen, natuur en afwisseling van karakteristieke gebieden. De plaatselijke overheid is vaak beter dan de rijksoverheid in staat aan de kwaliteit van de leefomgeving bij te dragen. Daarom krijgt de lokale overheid meer vrijheid en zoveel mogelijk integrale verantwoordelijkheid voor de lokale leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is dat dit leidt tot verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het rijk stelt voor de milieukwaliteit een harde ondergrens en zal samen met de andere overheden bij uitvoering en handhaving die grens bewaken.

3.3.4 Rijksbeleid met betrekking tot ecologie

In Europa zijn door de Europese Unie richtlijnen opgesteld voor de bescherming van de natuur, de Habitat- en Vogelrichtlijn. Hierin worden regels gesteld voor de bescherming van zowel natuurgebieden als voor bedreigde planten- en diersoorten. Eén van de doelstellingen is het creëren van een Europees netwerk van natuurgebieden, Natura 2000 genaamd. Een vertaling van dit EU-beleid voor soortbescherming naar Nederlands niveau is de Wet natuurbescherming. Hierin worden enkele bedreigde inheemse planten- en diersoorten als beschermd aangewezen. Gebiedsbescherming wordt in Nederland ook geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin worden waardevolle natuurgebieden als beschermd aangewezen. Ruimtelijke plannen als bestemmings-, bouw- en sloopplannen moeten aan deze wet- en regelgeving voldoen. In Hoofdstuk 4 Milieuaspecten wordt hier nader op ingegaan.

3.3.5 Ladder van duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking".

De "treden van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

De ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

In vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2011 - 2015 hebben de gemeenten in de IJmond en Zuid-Kennemerland een RAP 2016 - 2020 ontwikkeld. Hierin heeft de provincie de woningbehoefte voor de regio Zuid-Kennemerland/IJmond geraamd op 8.100 woningen. Het berekende aandeel van Velsen hierin is 872 woningen. De Motorhuislocatie

past hierbinnen. De bouw van tien woningen op deze locatie levert daarom een bijdrage aan de actuele regionale behoefte. De locatie was in gebruik als garagebedrijf en tankstation. Door het woningbouwplan wordt de locatie positief geherstructureerd, zodat het beter aansluit bij de omgeving. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Structuurvisie 2040 (2010)

Op 16 februari 2010 is de provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de structuurvisie vastgesteld.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met verschillende ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De Provincie speelt in op actuele dilemma's door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied opwekken van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken. De structuurvisie en de bijbehorende provinciale verordening zijn het inhoudelijke beleidskader van de provincie waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat de provincies regels voorschrijft over bestemmingen en het gebruik van gronden met een provinciaal belang. Voor Velsen zijn met name het bestaand bebouwd gebied (de voormalige rode contouren), de Rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem (heeft in de SVIR geen status meer) en de reservering voor nieuw haventerrein van belang.

De provinciale EHS is herijkt en op 23 mei 2011 door PS vastgesteld. Onderstaande kaart toont de bestaande EHS structuur.

3.4.2 Provinciaal milieubeleidsplan Noord-Holland

In het Provinciaal Milieubeleidsplan staan de milieudoelen van de provincie. Ook wordt daarin beschreven hoe die moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn.

Het biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun beleid en geeft ondernemers en burgers inzicht in toekomstige ontwikkelingen en maatregelen.

Voor de provincie is het de basis voor de vergunningverlening en handhaving. Daarnaast gebruikt de provincie het milieubeleidsplan om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen.

Met dit plan wil de provincie bijdragen aan:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid
- Duurzaam produceren en consumeren
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving
- Hierbij wordt prioriteit gegeven aan:

- Bodemsanering en de uitvoering baggerprogramma's
- Regie op handhaving
- Duurzame energie
- Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS)

Prioriteiten bij de uitvoering van het PMP

Kwaliteit van de leefomgeving vormt een centraal thema in het programma. Dit betekent dat hieraan prioriteit wordt gegeven en dat de doelstellingen voor de thema's lucht, geluid en externe veiligheid, die in belangrijke mate bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, uit het Milieubeleidsplan worden gerealiseerd.

Aan de duurzaamheidsthema's energie, duurzaam ondernemen en duurzame mobiliteit wordt aandacht gegeven bij de reguliere advisering bij ontwikkelingslocaties. De doelstellingen voor het thema natuur en landschapskwaliteit sluiten aan bij de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en zijn tevens in lijn met landelijk beleid. De doelstellingen voor het thema bodem sluiten aan bij het landelijk beleid (Nationaal Milieubeleidsplan 4). Voor het thema afval zijn de activiteiten en de doelstellingen gericht op preventie en tevens gericht op de nuttige toepassing (hergebruik) van herbruikbaar afval. De provinciale doelstellingen en activiteiten omtrent het thema water worden in overleg met regionale waterbeheerders uitgewerkt in deelstroomgebiedvisies en deelstroomgebiedplannen.

Milieubeleidsplan 2009-2013

Op 31 maart 2009 is het ontwerp-Provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vrijgegeven voor inspraak. Najaar 2009 wordt een definitief plan aan Provinciale Staten voorgelegd ter goedkeuring.

Het nieuwe Milieubeleidsplan moet eind 2013 leiden tot het bereiken van de Europese en nationale milieunormen. Het plan heeft twee overkoepelde doelen: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting. De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's op (2010-2011 en 2012-2013) waarin de uitvoering van dit het nieuwe Milieubeleidsplan meer in detail wordt vastgelegd.

3.4.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het motto van het Waterplan is beschermen, benutten, beleven en beheren van water. De klimaatverandering, het steeds intensievere ruimtegebruik in Noord-Holland en de toenemende economische waarde van wat beschermd moet worden, vragen om een herbezinning op de waterveiligheid, het waterbeheer en de ruimtelijke ontwikkeling. In het Waterplan wordt per thema behandeld wat de provincie zelf doet tot en met 2015 en wat de provincie verwacht van Rijk, Rijkswaterstaat, waterschappen, gemeenten, terreinbeheerders en bedrijfsleven. De provincie versterkt de uitvoering van het plan en bewaakt de voortgang door samen met haar partners een uitvoeringsprogramma voor de hele planperiode op te stellen. In het Waterplan worden vier uitgangspunten gehanteerd:

- Klimaatbestendig waterbeheer: De waterkeringen, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting moeten voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering.
- Water medesturend in de ruimte: Water is een belangrijke sturende factor in de ruimtelijke ontwikkeling. Op sommige plekken, zoals in de omgeving van dijken, is water vanwege de veiligheid zelfs het belangrijkste sturende element. Elders is water volgend in de ruimtelijke afweging.
- Centraal wat moet, decentraal wat kan: Met de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening is 'centraal wat moet, decentraal wat kan' de nieuwe sturingsfilosofie van het Rijk die de provincie overneemt. De uitgangspunten van deze vernieuwingen zijn: minder regels, meer uitvoeringsgericht, modernisering en stroomlijning van de regels.
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering: Het Noord-Hollandse landelijk gebied zoals dat nu ervaren wordt is het resultaat van het leven met en de strijd tegen water. Daarbij moet worden gedacht aan de terpen, dijken, molens en droogmakerijen. Sinds 2007 heeft de provincie dankzij het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) een belangrijke regierol voor de inrichting en het beheer van het landelijk gebied. Met het Rijk heeft de provincie uitvoeringsafspraken gemaakt voor de periode 2007-2013. De uitvoering van het waterbeleid vraagt maatwerk via een gebiedsgerichte aanpak.

Een watertoets is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Daarvoor is in deze toelichting een waterparagraaf opgenomen (zie hoofdstuk 6).

3.4.4 Provinciaal verkeers- en vervoersplan

Op 1 oktober 2007 hebben provinciale staten het "Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, Actualisatie van het PVVP 2007-2013 (PVVP)" vastgesteld. Hierin zet de provincie haar bijgewerkte visie op het verkeer en vervoer in de provincie en het verkeers- en vervoersbeleid voor de periode van 2007 tot 2013 uiteen. Uitgangspunt hiervoor was het beleid zoals dat in het "Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 2003" is opgenomen. In hoofdlijnen is het beleid gericht op 'vlot en veilig door Noord-Holland'.

In de visie merkt de provincie op dat de ruimtelijke ordening belangrijke aanknopingspunten biedt voor het mobiliteitsvraagstuk. In bestaande situaties zijn er nauwelijks mogelijkheden voor wijzigingen. Bij herontwikkeling van bestaande situaties of nieuwe situaties zijn die mogelijkheden er wel. Mobiliteit is in deze situaties één van de sturende uitgangspunten. In het PVVP is bepaald dat bij de ontwikkeling van (ruimtelijke) plannen duidelijk moet worden gemaakt hoe de bereikbaarheid van het plangebied wordt gewaarborgd. Ook is in het PVVP bepaald dat 'oplossingen' moeten bijdragen aan de veiligheid, leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied.

3.4.5 Leidraad landschap en cultuurhistorie

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling.

In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt achtereenvolgens:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in 'aardkundige monumenten' (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en 'bijzondere aardkundige waarden' (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie ook paragraaf 3.2.1).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.7).

Status: vastgesteld

- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema's zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden. Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Visie op Velsen 2025

In deze visie ligt het accent op kennisrijke industrie: doorontwikkelde bestaande industrieën en initiatieven (kennisintensief worden van haven en staal, offshore-industrie), ontwikkeling van kenniscentra op deze terreinen en ontwikkeling van nieuwe werkgelegenheid op het gebied van duurzame energie (waterenergie) en samenwerking met wetenschappelijke instituten op deze terreinen. Spin-off is de ontwikkeling van IJmuiden tot een stad met een metropool karakter, aantrekkelijk als dynamische haven en avontuurlijke kustplaats.

Met betrekking tot dit bestemmingsplan komen met name de economische pijlers van Velsen aan bod die zijn gericht op innovatie op het gebied van wind- en waterenergie en duurzaamheid en op maritiem ecologisch onderzoek. De visie op het strand is dat het strand volledig wordt uitgenut en een populaire plek voor ontspanning is voor degenen die even aan de stad willen ontvluchten, zowel voor zonnebaders en gezinnen als voor de actieve beoefenaars van wind- en watersport.

3.5.2 Structuurvisie 2025 (2016)

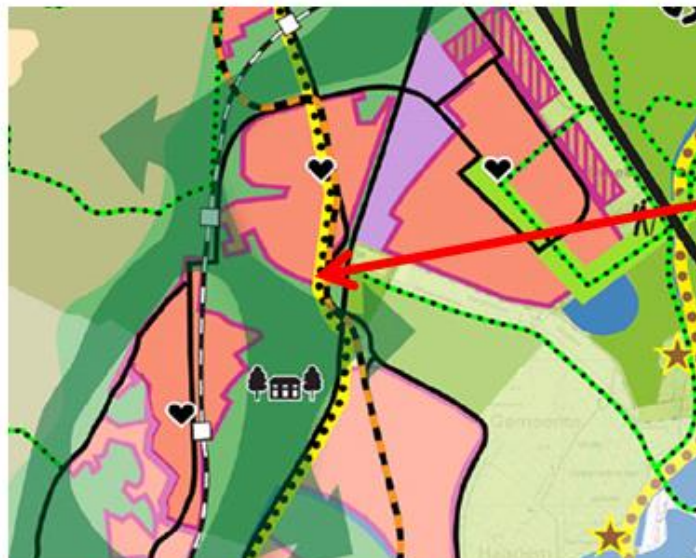
Op 12 mei 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe Structuurvisie Velsen 2025 'Rauw, Slim en Lommerrijk', vastgesteld. In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van Velsen verder verankerd. De innovatieve maakindustrie, de nautische toegangspoort tot de Metropoolregio Amsterdam, het gedifferentieerde woonmilieu met de groene duindorpen en de focus op IJmuiden met zijn te lang onderschatte metropolitane kwaliteiten. De structuurvisie Velsen is de integrale visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie zet de stip op de horizon in 2040 en toont de ruimtelijke visie tot 2025.

Meer specifiek wordt 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 hier in;
- het behouden en ontwikkelen van aantrekkelijke (recreatieve) routes naar de duinen en naar Spaarnwoude;
- het behouden van de goede bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- het behouden van adequate voorzieningen (in en nabij de kernen) op het gebied van basisonderwijs, kinderopvang, sportvoorzieningen en gezondheids-/zorg-/welzijns-/ontmoetingscentrum;

- het behouden en versterken van de dynamiek en sociale cohesie.

Onderstaand is een uitsnede van de structuurvisiekaart opgenomen, waarbij is ingezoomd op het plangebied.



- Duinstad
- Land-Goed
- verbinden en verbetering kwaliteit parken/landgoederen binnenduinrand
- adequate voorzieningen en leefbaarheid dorpen
- realiseren HOV
- intensiveren en 'vergroenen' van de hoofdstructuur van Umuideren
- ontwikkelen entree oostzijde Umuideren
- versterken relaties tussen kernen en landschap
- woningbouwlocatie
- aantrekkelijke samenhangende routes maken en versterken leefbaarheid kanaalzone / binnenduinrand

In dit deelgebied gaat het er vooral om de bestaande waarden voor de toekomst veilig te stellen en verder te verhogen. Nieuwe ontwikkelingen moeten ten dienste staan van deze waarden. Behoud door verandering is hier het devies.

Zo is het van belang de landgoederenzone in de binnenduinrand te zien als een 'groene slinger', waarin de kwaliteit van de landgoederen, buitenplaatsen en parken moet worden verhoogd en waarin deze met elkaar verbonden moeten worden. Daar waar de landbouw verdwijnt, is het belangrijk nieuwe vormen van beheer van het landschap te vinden. Hierbij moet rekening worden gehouden met het behoud van de relatieve openheid in dit kleinschalige landschapstype.

Conclusie

Op basis van dit bestemmingsplan zullen er 10 woningen worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan wijkt hierdoor niet af van de doelen van de structuurvisie. Een invulling van de Motorhuislocatie met een klein aantal grondgebonden (half)vrijstaande woningen is

Status: vastgesteld

bovendien passender in dit gebied dan een tankstation met bijbehorende voorzieningen. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de verhoging van bestaande waarden.

3.5.3 Woonvisie 2025

De gemeenteraad heeft in juni 2013 de Woonvisie 2025 'Samen werken aan een aantrekkelijke stad' vastgesteld. De woonvisie beschrijft hoe Velsen invulling geeft aan de ambities uit Visie op Velsen 2025 'Kenniskrijk werken' op het gebied van wonen. In de Visie op Velsen investeert Velsen in nieuwe werkgelegenheid en in toerisme en wordt daardoor aantrekkelijker als stad om te wonen. Om deze visie te verwezenlijken wordt er een route uitgestippeld. Wonen is één van de bouwstenen. In de Woonvisie wordt ingegaan op de vraag wat en wie Velsen nodig heeft voor haar ambities en wat, gezien de huidige economische crisissituatie, op korte termijn kan en welke ontwikkelingen meer tijd nodig hebben. De woonvisie helpt om afwegingen te maken over concrete initiatieven en bij het maken van afspraken met betrokken partijen, bijvoorbeeld de woningcorporaties. Daarnaast zijn er ook andere ontwikkelingen waar Velsen op het gebied van het wonen een antwoord op moet geven, zoals de veranderende woonvraag van de bevolking, de vergrijzing en de wens om langer thuis te wonen. Deze nieuwe werkelijkheid vraagt om een constante discussie over Wonen.

De doelstellingen van de Woonvisie 2025 voor toekomstige woonmilieus zijn onder andere geformuleerd:

- Faciliteren huisvesting (internationale) kenniswerkers.
- Voldoende kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen met voldoende ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid. Bijvoorbeeld door levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen, generatiewoningen en woonservicegebieden rond accommodaties.
- Het woningbouwprogramma in de dorpskernen afstemmen op de behoefte van ouderen om doorstroming te bewerkstelligen.
- Versterking van de bestaande woonmilieus in Velsen, te weten centrumstedelijk, groenstedelijk en landelijk/dorps.
- Het toevoegen van 1.535 nieuwe woningen. In het groenstedelijke en landelijk/dorpse woonmilieu ligt de nadruk op het 'afronden' van de kernen. Het gaat dan om invullen van bouwlocaties naar het dorpse karakter, niet over verstedelijking en grootschalige uitbreiding.
- Een grotere verscheidenheid aan woningtypes tussen grondgebonden woningen en appartementen, aan eigendomsvormen en aan aangepaste woningen.
- Meer geschikt aanbod voor middeninkomens in de koop- en huursector door nieuwbouw en liberalisatie van de bestaande sociale huurvoorraad. Voor doelgroepen die niet in aanmerking komen voor de sociale huurvoorraad moet aanbod beschikbaar komen boven de sociale huurgrens, in de huur- en (betaalbare) koopsector. Middeninkomens en (tijdelijke) (internationale) kenniswerkers kunnen met dit aanbod worden gefaciliteerd. Beleggende partijen en ontwikkelaars kunnen in dit segment nieuwbouw aanbieden.
- Klimaatneutrale nieuwbouw.

De woonvisie kan misschien niet op alle punten snel worden gerealiseerd, het schetst de richting waar de gemeente heen wil en agendaert de thema's die in dit kader extra aandacht verdienen in de beleidsvorming, de afspraken met derden en in het investeringsbeleid van de gemeente zelf.

Conclusie

Santpoort-Noord is aangemerkt als landelijk/dorps woonmilieu. De in dit bestemmingsplan beoogde herontwikkeling van de Motorhuislocatie draagt bij aan de kwantitatieve

nieuwbouwdoelstelling en geeft invulling aan het beleid van het 'afronden' van de kernen het invullen van bouwlocaties naar het dorpse karakter. Het plan is niet (specifiek) gericht op de behoefte van ouderen noch op middeninkomens

3.5.4 Archeologie en Monumentenbeleid

De beleidsnota Monumentenzorg Velsen is in 2005 vastgesteld en in 2008 geactualiseerd. In deze beleidsnota geeft de gemeente Velsen haar visie op de gemeentelijke monumentenzorg. Leidraad hierbij is een zorgvuldig beheer en weloverwogen behoud van het architectonische en cultuurhistorisch erfgoed van Velsen, in samenspel met rijk, provincie en particulieren.

Cultuurhistorie wordt als vast onderdeel betrokken bij planontwikkelingen en –uitvoering. In paragraaf 4.9 Cultuurhistorie wordt specifiek ingegaan op de cultuurhistorische aspecten van het plangebied.

3.5.5 Verkeersbeleid

In het Lokaal Verkeer- en Vervoersplan 2004 (LVVP) zijn de beleidshoofdpijnen op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen vastgelegd. Knelpunten en mogelijke oplossingen worden besproken. Doelstelling van het LVVP is het vergroten van de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en de bereikbaarheid.

Voor wat betreft parkeren dient, bij nieuwbouw, uitbreiding of functiewisseling, te worden voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Uitgangspunt bij dit beleid is dat de gegenereerde parkeerbehoefte binnen het eigen plangebied wordt opgelost.

Parkeernormenbeleid 2015

Het parkeerbeleid wordt gevormd door de nota Parkeernormenbeleid 2015. In dit document is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd bij nieuwe bouwplannen. De gemeente wil op deze manier parkeeroverlast op de openbare weg zoveel mogelijk voorkomen.

De parkeernorm is afhankelijk gesteld van het bruto vloeroppervlak (bvo) van de woning. Bij een bvo van 140 m² of meer geldt een norm van 1,9 pp per woning. Dat is inclusief 0,5 pp voor bezoekers.

In bepaalde gevallen dient bij het vaststellen van de parkeerbehoefte van een ontwikkeling rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte die de oude (of bestaande) functie genereerde. Het kan immers zijn dat een deel van die parkeerbehoefte werd (of wordt) afgewikkeld op openbare parkeerruimte. Deze parkeerbehoefte kan eventueel in mindering worden gebracht op het aantal parkeerplaatsen dat ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwerp binnen het plangebied moet worden gerealiseerd.

Het college bepaalt hoeveel openbare parkeerplaatsen redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de oude (of bestaande) functie. Hiertoe wordt in eerste instantie gekeken naar de ruimtelijke situatie in de directe omgeving van de ontwikkellocatie. Met andere woorden hoeveel openbare parkeerplaatsen worden naar verwachting gebruikt ten behoeve van de oude (of bestaande) functie. Hierbij wordt rekening gehouden met de acceptabele loopafstand (zie loopafstanden op pagina 9 van het beleid) en de tijd die is verstreken sinds de oude functie daadwerkelijk een parkeerbehoefte genereerde (in het geval een ontwikkellocatie al jaren braak ligt of niet meer in gebruik is kan het college besluiten dat er geen aftrek van de parkeerbehoefte mogelijk is). Indien de ruimtelijke situatie onvoldoende duidelijkheid biedt worden de huidige parkeernormen als uitgangspunt gehanteerd. Tot slot wordt rekening gehouden met een eventueel verschil in maatgevend tijdstip tussen de oude (of bestaande) en nieuwe functie. Bij een functiewisseling van dagonderwijs naar wonen zal bijvoorbeeld geen aftrek van de parkeerbehoefte mogelijk zijn, omdat de maatgevende tijdstippen compleet verschillen.

Om bovengenoemde redenen kan er in het geval van dit project niet worden uitgegaan van aftrek van de parkeerbehoefte.

In het beleid is aangegeven dat de theoretische parkeercapaciteit op eigen terrein bij woningen vaak niet volledig wordt benut, omdat garages regelmatig in gebruik zijn als schuur of stallingsruimte. Ook worden langere opritten meestal maar gebruikt voor één auto om klemzetten van een andere auto te voorkomen. Om die reden wordt de theoretische capaciteit gecorrigeerd naar een praktische capaciteit zoals opgenomen in bijlage 4 van het beleid. De praktische capaciteit wordt meegeteld bij het bepalen van de parkeercapaciteit.

De parkeercapaciteit bij garages met een enkele oprit (min. 5,0 meter lang) is daarbij bepaald op 1,0 pp en de parkeercapaciteit van garages met een lange oprit is bepaald op 1,3 pp. Wat een lange oprit is, is niet objectief bepaald, maar aangenomen mag worden dat het gaat om een oprit van minimaal 10 meter lang.

In het beleid is aangegeven dat het wenselijk is om in het geval dat bij een ontwikkeling slechts een klein aantal parkeerplaatsen te weinig gerealiseerd kan worden (een tekort van minder dan 5 parkeerplaatsen) de mogelijkheid te bieden om toch een omgevingsvergunning te verlenen. Voorwaarde is hierbij wel dat de parkeerdruk in de directe omgeving van de ontwikkeling na realisatie niet hoger dan 100% mag zijn.

Dit onderwerp wordt in paragraaf *** van deze toelichting uitvoerig behandeld. Geconcludeerd wordt, dat het bestemmingsplan voldoet aan het vigerende parkeernormenbeleid.

3.5.6 Milieubeleid

De gemeente Velsen heeft in samenwerking met de Milieudienst IJmond een Meerjaren Milieubeleidsplan (MBP) opgesteld. In het MBP is voor de periode 2008-2012 het gemeentelijke milieubeleid opgesteld en vertaald in concrete doelstellingen.

Aandachtspunten in het MBP zijn:

- het waarborgen van de leefbaarheid;
- optimaal gebruik van de regelgeving;
- de voorbeeldfunctie van de gemeente;
- het bevorderen van duurzame ontwikkeling;
- het realiseren van klimaatbeleidsdoelstellingen.

Waar mogelijk wordt meervoudig ruimtegebruik toegepast, waarbij ondergronds bouwen, gestapeld bouwen en het combineren van functies belangrijke elementen zijn. Bij het herinrichten van terreinen dan wel bij uitbreidingswensen wordt uitgegaan van het mengen van functies als wonen, detailhandel, horeca en niet hinderlijke bedrijvigheid. Binnen de gemeente is in navolging van de milieuvisie een beleidsplan duurzaam bouwen vastgesteld. In dit beleidsplan worden de ambities beschreven op het gebied van duurzaam bouwen in

relatie tot bouwprojecten en de openbare ruimte. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik is één van de ambities.

3.5.7 Windturbinebeleidsplan

De doelstelling van het gemeentelijke windturbinebeleidsplan is meerledig. De belangrijkste voor dit bestemmingsplan zijn:

- De te plaatsen turbines moeten, op diverse schaalniveaus, een duidelijk herkenbare samenhangende ruimtelijke structuur vertonen. Er wordt hiervoor een ruimtelijk kader geschetst waarbinnen de plaatsing van windturbines mogelijk is. Locaties en minimum en maximum masthoogten worden aangegeven.
- Verankering in relevante bestemmingsplannen bij actualisering en in de structuurvisie in het windturbinebeleidsplan wordt het Noordzeekanaal als belangrijkste 'drager' voor de opstelling van windturbines op land uit het regionale toetsingsplan overgenomen. Wat niet terugkomt is de noord-zuid gerichte accentuering van de tunnels en rijkswegen, omdat dit in de ogen van de gemeente afbreuk doet aan de herkenbaarheid en continuïteit van de lijnopstelling langs het Noordzee kanaal. De locaties waar binnen de gemeente Velsen medewerking kan worden verleend aan de plaatsing van windturbines vallen feitelijk in drie deellocaties uiteen:
 - het Noordzeekanaal
 - de Reijndersweg
 - een clusteropstelling binnen de gemeentelijke wateren van de Noordzee ten noorden van het Noordzeekanaal

De gemeente Velsen kiest ervoor om de windturbines op de noordoever van het Noordzeekanaal te plaatsen. Het kanaal is een zeer sterke en belangrijke as in het landschap. Door middel van windturbines kan deze lijn verder worden geaccentueerd. De herkenbaarheid en ligging van het kanaal in het gebied zal toenemen, ook van ver af. Windturbines passen bij de schaal van dit gebied en de daar gelegen bedrijventerreinen.

De kustlijn kan worden geaccentueerd door langs de Reijndersweg een tweede lijnopstelling mogelijk te maken. Tussen de meest westelijke windturbine aan het kanaal en de turbines aan de Reijndersweg dient hemelsbreed tenminste 1000 meter afstand aangehouden te worden. Dit in verband met de gewenste landschappelijke loskoppeling van de turbines evenwijdig aan het kanaal en de windturbines evenwijdig aan de Noordzeekust. Deze lijnopstelling kan worden voortgezet tot aan de gemeentegrens met Beverwijk. Op ongeveer 1 kilometer ten noorden van de noordpier ligt de primaire zeekering aan de westzijde van de Reijndersweg. Hiermee dient bij eventuele plaatsing van windturbines rekening gehouden te worden.

Uitgangspunt bij de plaatsing van windturbineparken dient te zijn dat het landschap duidelijker leesbaar en begrijpbaar wordt. Bij het plaatsen van windturbineparken in groepen of lijnen is het niet alleen belangrijk dat de plaats van de turbines aansluiting vindt bij het onderliggende landschap. Ook belangrijk is de verhouding tot het totale landschap en andere windturbineparken in de omgeving. De diverse parken dienen de ruimtelijke structuur te verduidelijken, te versterken. Voorkomen moet worden dat te veel verschillend georiënteerde windturbineparken in elkaars nabijheid de verschijningsvorm en karakteristiek van het landschap aantasten.

3.5.8 Groen en waterbeleid

Onderstaande plannen zijn van toepassing:

- Ecologische groenvisie 1997;
- Bomenplan 2003, actualisatie 2013;
- Monumentale bomen 2013;
- Groenbeleidsplan 'Ruimte voor Groen' 2009.

De Ecologische groenvisie is een beschrijvende visie op hoofdlijnen. Het bomenplan is een beheerplan waarin de vervanging van gemeentelijke bomen is vastgelegd. Dit bomenplan is in 2013 geëvalueerd en geactualiseerd. In het Groenbeleidsplan is de hoofdgroenstructuur vastgelegd. Ook zijn hierin kaarten opgenomen, die beschrijven of er eventueel groen moet worden gecompenseerd. Dit kan relevant zijn bij ontwikkelingen, omdat groen met een classificatie 'te behouden groen met compensatiebeginsel' op kaart zijn aangegeven.

In 2014 is de APV gewijzigd en zijn in beginsel alle bomen vrijgesteld van kapvergunning (omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden). Voor een aantal situaties is een uitzondering gemaakt. Voor bomen die op de lijst van waardevolle of monumentale bomen staan, is een omgevingsvergunning benodigd. Ook is er een gebied aangewezen waarin alle bomen met een stamdiameter groter dan 15 centimeter op een hoogte van 130 cm boven maaiveld vergunningsplichtig blijven. Een aanzienlijk deel van de binnenduinstrand valt, op grond van de in bijlage 2 van de APV opgenomen kaarten, onder de vergunningsplicht van de APV.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

Het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) is het document waarin de gemeente het beleid vastlegt omtrent het beheer van de riolering, grondwater en hemelwater. In het vGRP benoemt de gemeente welke voorzieningen op het gebied van riolering en grondwater zij bezit, hoe deze voorzieningen functioneren, hoe het riool- en grondwaterstelsel beheerd wordt en hoe dit gefinancierd wordt. Artikel 4.22 van de Wet milieubeheer stelt het hebben van een actueel GRP verplicht voor alle Nederlandse gemeenten. Het vigerende vGRP is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.5.9 Prostitutie

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod (artikel 250bis Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Dit betekent dat het exploiteren van prostitutie (in bordelen of anderszins) vanaf deze datum een legale beroepsuitoefening is. Door de gemeenteraad van Velsen is in september 2000 de nota Integraal prostitutiebeleid vastgesteld. In de nota wordt aangegeven dat er een vergunningplicht is voor seksinrichtingen en dat raam- en straatprostitutie niet is toegestaan. Ruimtelijk gezien is er door de raad aangegeven dat alleen in het havengebied van Velsen maximaal 2 seksinrichtingen gevestigd mogen zijn. In de rest van de gemeente is geen seksinrichting toegestaan.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij komen aan de orde het wegverkeerslawaai, geluidszones, bedrijvigheid, bodem, vervoer gevaarlijke stoffen, archeologie, de flora en de veiligheid.

4.1 Bedrijven en milieuhinder

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. In de publicatie zijn adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen zal getoetst worden aan de richtafstand uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Er zijn met betrekking tot de herontwikkelingslocatie geen belemmerende randvoorwaarden met betrekking tot de milieurechten van bedrijven in de omgeving: in de omgeving zijn geen bedrijven gevestigd met een milieuvergunning of waarvoor bijzondere verplichtingen gelden volgens het bepaalde in het activiteitenbesluit.

De herontwikkeling leidt tot het opheffen van potentieel milieuhinderlijke bedrijfsvestigingsmogelijkheid ter plaatse.

4.2 Externe Veiligheid

Het bestemmingsplan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en het per 1 april 2015 van kracht geworden Besluit Externe Veiligheid Transportroutes worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10⁻⁶ /jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen

Er bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder de werking van het BEVI binnen de invloedssfeer van dit bestemmingsplan. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes kader. Het plangebied ligt op meer dan 120 meter afstand van de provinciale weg N208. Deze weg is op de Risicokaart Nederland niet aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Sinds 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BevB) van kracht. Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een hogedruk aardgasleiding.

4.3 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingplan, er moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan of Wabo afwijking toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het bestemmingsplan voorziet slechts in een gering aantal woningen, waardoor ver onder de hiervoor beschreven maxima wordt gebleven. Het bestemmingsplan kan daarom worden beschouwd als "niet in betekende mate". Hierdoor wordt aan de bepalingen van de Wet milieubeheer voldaan en is geen nader onderzoek nodig. Wel dient er in het kader van de goede ruimtelijke ordening een uitspraak gedaan te worden over de luchtkwaliteit in het plangebied. Op basis van de NSL-monitoringstool kan geconcludeerd worden dat er aan de luchtkwaliteitseisen kan worden voldaan.

4.4 Geluid

De Wet geluidhinder legt in zijn algemeenheid de verplichting op om onderzoek te doen naar de waarde van de geluidsbelasting op geluidgevoelige bestemmingen, indien zij zijn gelegen binnen een geluidzone.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein. Nader onderzoek is niet nodig.

Wegverkeerslawaai

Wegen met een snelheid van 50 km/uur hebben een zone van 200 meter aan beide zijden van de weg. Woonerven en 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone die getoetst wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het komt er op neer dat de onderzoeksplicht uit de Wgh (Wet geluidhinder) vervalt langs deze wegen. Voor nieuwe locaties bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Het gebied grenst aan meerdere wegen met een snelheid van 50 km/uur (Hoofdstraat) en is op minder dan 200 meter afstand van de provinciale weg N208. Gezien de nieuwe woonfunctie geluidgevoelig is, is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In juni 2016 is daarom door onderzoeksbureau DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Het plangebied is binnen de bebouwde kom gelegen. Hier geldt voor alle onderzochte wegen de voorkeursgrenswaarde van wege wegverkeerslawaai van 48 dB en een maximaal te verlenen ontheffingswaarde 63 dB.

Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van wegverkeer op de N208 en de Hoofdstraat overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatsvinden (zie onderstaande tabel). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Op locaties waar de voorkeursgrenswaarde, maar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, kunnen hogere waarden worden vastgesteld door het bevoegd gezag (B&W). Het vaststellen van een hogere waarde door B en W is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden.

Tabel 7.1: Aan te vragen hogere waarden

Woning	Hogere waarden – Geluidbelasting L_{den} [dB] na aftrek	
	N208	Hoofdstraat
1	49	51
2	49	50
3	49	-
4	49	49
5	49	-
6	49	-
7	53	62
8	53	62
9	53	61
10	53	62



Afbeelding: vast te stellen hogere waarden

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 62 dB ter plaatse van de woningen (1 t/m 6) aan de Wüstelaan en maximaal 67 dB ter plaatse van de woningen (7 t/m 10) aan de Hoofdstraat.

Omdat verschillende geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het geluidsoverdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om voor de woningen de hogere waarden vast te stellen (zie vorige afbeelding).

Spoorweglawaai

Aan de westzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Santpoort Noord - Beverwijk. Ook voor spoorweglawaai geldt een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden gedaan. Deze zone bedraagt hier 200 meter vanaf de spoorlijn. Het projectgebied ligt op meer dan 800 meter afstand van de spoorlijn en er bevindt zich veel afschermede bebouwing tussen de geluidbron en de locatie. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is niet noodzakelijk.

Luchtvaartlawaai

Voor wat betreft luchtvaartlawaai blijkt uit de geluidscontouren van het luchtvaartterrein Schiphol, dat het plan buiten de 26 LAeq nachtcontouren en buiten de 35 KE-contouren van dit luchtvaartterrein ligt.

4.5 Bodem

4.5.1 Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Status: vastgesteld

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

4.5.2 Besluit bodemkwaliteit

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, besluiten en bestemmingsplannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit uit 2008 is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. In het Besluit bodemkwaliteit zijn, onder meer, kwaliteitsregels voor bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer).

Op basis van de bodemkwaliteitskaart en de nota bodembeheer regio IJmond geldt er onder voorwaarden een vrijstellingsregeling voor grondverzet naar zones van gelijke kwaliteit. Van de vrijstellingsregeling kan gebruik gemaakt worden zolang de grond niet verdacht is van bodemverontreiniging. Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient tenminste een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging. Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Bodemonderzoek

Onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem ter plaatse van het plangebied is vervuild. Ook is hier asbest aangetroffen (zie bijlage). Voor het plangebied geldt dat de aanwezige bebouwing door de verkopende partij (BAM / Ymere) gesloopt en de bodem in opdracht van hen wordt gesaneerd, gericht op het geschikt maken van de bodem voor woningbouw. Na afronding van de sanering zal de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering meer vormen voor de beoogde woonfunctie.

4.5.3 Relatie Wet bodembescherming en Wabo

In artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is neergelegd wanneer een omgevingsvergunning in werking treedt. Een omgevingsvergunning treedt voor gevallen van ernstige verontreiniging, die voor 1 januari 1987 zijn veroorzaakt, niet eerder in werking dan nadat:

- met het (deel)saneringsplan is ingestemd, of
- is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of
- een BUS-melding is gedaan en de vijf weken termijn is verstreken.

Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor gevallen van ernstige verontreiniging die na 1 januari 1987 zijn veroorzaakt, geldt voor de veroorzaker van de verontreiniging geen uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning omdat deze worden geacht onmiddellijk te worden opgepakt.

4.5.4 Bodemkwaliteit in het plangebied

Voor de historisch niet verdachte percelen geeft de in juli 2007 vastgestelde bodemkwaliteitskaart regio IJmond een goede indicatie van de te verwachten bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart geeft aan wat de gemiddelde kwaliteit van de bodem is in de regio. Het totale grondgebied is opgedeeld in zones van vergelijkbare kwaliteit. Er is onderscheid gemaakt in de kwaliteit van de bovengrond (0 – 100 cm) en de ondergrond (100 – 200 cm). Het gebied is ingedeeld in zones met schone grond en zones met licht verontreinigde grond. Op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan regio IJmond geldt er onder voorwaarden een vrijstellingsregeling voor grondverzet naar zones van gelijke kwaliteit. Van de vrijstellingsregeling kan gebruik gemaakt worden zolang de grond niet verdacht is van bodemverontreiniging. Bij de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit is vastgesteld dat gemeenten gedurende een overgangstermijn van 5 jaar de tijd hebben voor het vaststellen van nieuw beleid.

Totdat nieuw beleid is vastgesteld kan gebruik gemaakt worden van de huidige bodemkwaliteitskaart. Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaart.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient tenminste een historisch bodemonderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd te worden. Dit historisch onderzoek dient ter verificatie van de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie met betrekking tot bodemverontreiniging.

Indien de ontwikkeling een bouwwerk betreft waar mensen verblijven dan dient tevens een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 uitgevoerd te worden. Op grond van het bodembeheersplan regio IJmond kan in sommige gevallen vrijstelling verleend worden van de verplichting van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. Voorwaarde hiervoor is dat het historisch onderzoek uitwijst dat op de locatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- De aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

4.6 Ecologie

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet vereist, zoals de hiervoor geldende Flora- en Faunawet dat onderzocht dient te worden in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten voorkomen en wat de gevolgen van voorgenomen ontwikkelingen zijn op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantsoorten. Er zijn verder verbodsbepalingen opgenomen voor bepaalde activiteiten, zoals het doden, verwonden, vangen of opzettelijk verontrusten van diersoorten. Van de verbodsbepalingen kan in bepaalde gevallen ontheffing worden verleend.

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor alle beschermde en onbeschermde dier- en plantsoorten geldt te allen tijde een zorgplicht, ongeacht ontheffing of vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Gebiedsbescherming

Op circa 220 meter afstand van de planlocatie liggen de gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. Op grotere afstand - ruim 1 kilometer - van de planlocatie ligt het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid.

Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid

Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het is een reliëfrijk en landschappelijk afwisselend gebied, dat grotendeels bestaat uit kalkrijke duinen. De overgang tussen de kalkrijke jonge duinen en ontkalkte oude duinen ligt ter hoogte van Zandvoort. Dit levert een soortenrijke en kenmerkende begroeiing op, met duinroosvegetaties in het open duin, duingraslanden, vochtige en droge duinvalleien, plasjes, goed ontwikkelde struwelen en diverse vormen van duinbossen. Vegetaties van vochtige en natte duinvalleien komen met name voor ten zuiden van Zandvoort, waarvan het Houtglob het best ontwikkelde kalkrijke, natte duinvallei is. Het areaal kalkrijk duingrasland is vooral rondom Zandvoort groot. De oudere duinen van het zuidoostelijk gedeelte herbergen goed ontwikkeld kalkarm duingrasland. Ook zijn er in het zuidelijke puntje en ter hoogte van Zandvoort paraboolduincomplexen aanwezig. Het kennemerstrand is de enige locatie langs de Hollandse vastelandsduinen waar een jonge strandvlakte met embryonale duinen en een uitgestrekte oppervlakte met kalkrijke duinvalleien aanwezig is. Aan de binnenduinstrand zijn diverse landgoederen aanwezig. Hier zijn een aantal oude buitenplaatsen gelegen, die voor een aanzienlijk deel bebost zijn met naaldbos en loofbos, waaronder oude bossen met rijke stinze flora.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk van Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland wordt via de ruimtelijke verordening beschermd.

Soortbescherming

Soortbescherming maakt onderdeel uit van de nieuwe Wet natuurbescherming en was hiervoor geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek zeer belangrijk voor de planning van het project. Er is daarom een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

In april 2016 is door onderzoeksbureau Els & Linde een quick scan ecologie uitgevoerd (zie bijlage). Voor deze quick scan wordt door een ecooloog beoordeeld of er een kans is op aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij wordt gelet op de structuur van de omgeving, aanwezige habitats en landschapselementen. Gezocht wordt naar sporen van beschermde soorten. Een quick scan is tevens bedoeld als afbakening van eventueel afdoend onderzoek. De resultaten worden in het vervolg beschreven.

Flora en Fauna

Tijdens het oriënterend onderzoek zijn binnen de planlocatie geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van beschermde soorten. Met het afwezig zijn van beschermde soorten is duidelijk dat een effect op beschermde soorten niet mogelijk is door de geplande ontwikkelingen.

In de bomen en de struiken op c.q langs het terrein kunnen tijdens de broedperiode vogels broeden. In het kader van de zorgplicht en om effecten te voorkomen moeten de werkzaamheden buiten de broedtijd - half maart tot en met half augustus - starten.

Er is geen afdoend onderzoek nodig. Er is geen ontheffing van de wet, of een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Beschermde natuurgebieden

Een effect op de natura 2000 gebieden en Natuurnetwerk Nederland wordt, door de aard en de omvang van de geplande ontwikkelingen, namelijk de vervanging van een autodealer en benzinestation met enkele woningen, niet verwacht.

Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig en er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland noodzakelijk.

4.7 Duurzaamheid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Velsen en de Omgevingsdienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het milieubeleidsplan 2015-2020.

In het milieubeleidsplan is de ambitie van de gemeente Velsen gesteld op een GPR score van minimaal een 8 voor Energie en Gezondheid en minimaal een 7,5 voor de thema's Milieu, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. De score wordt afgestemd op het woningtype. Het uitgangspunt is een rij/hoekwoning; voor vrijstaande woningen wordt de score 0,5 punt lager gesteld.

Landelijk en Europees beleid

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden en doelen uit het Energieakkoord; 2 procent energiebesparing per jaar, 30 procent CO2-reductie in 2020 en 20 procent duurzame energie in 2020.

Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (hierna BENG).

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010.

Het Nationaal Plan voor het bevorderen van BENG in Nederland beschrijft het Nederlandse beleid om te komen tot BENG na eind 2018, respectievelijk 2020. In het Nationaal Plan staat wat onder (BENG) verstaan wordt.

Nieuwe ontwikkelingen

In de vorige eeuw was het gebruikelijk om elk huis en overig gebouw aan te sluiten op het elektriciteits- en gasnet. Sinds het stijgen van de gas- en elektriciteitsprijzen de afgelopen twee decennia en de bewustwording omtrent het klimaat, is men op zoek gegaan naar zuinigere en alternatieve technieken en vormen van energie. Met deze nieuwe technieken kan veel fossiele brandstof worden bespaard en kan de energierekening omlaag worden gebracht.

De nieuwe ontwikkelingen op dit gebied brengen ook meer keuzes met zich mee. Krijgen nieuwe gebouwen een traditionele aansluiting of worden ze aangesloten op een warmtenet? Zijn er wel mogelijkheden voor dit warmtenet of is enkel een elektriciteitsaansluiting toch een gunstigere optie? En met wat voor technieken kan ervoor gezorgd worden dat het rendement zo hoog mogelijk is en de kosten beheersbaar blijven? Het is vaak niet één partij die deze keuzes maakt, maar verschillende partijen die samen tot de beste oplossing moeten komen. Dit maakt het lastig om te kiezen voor alternatieve opties. In de studie is een groot aantal van deze alternatieve opties meegenomen (zie Hoofdstuk 4). Het gaat hierbij zowel om technieken die binnen de huidige structuur passen als technieken die een nieuwe structuur vereisen.

De Provincie stimuleert waar mogelijk warmte/koudeopslag (WKO). Met de Investerings subsidie Duurzame Energie (ISDE) kunnen initiatiefnemers een tegemoetkoming krijgen voor de aanschaf van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels. De regeling is voor zowel particulieren als zakelijke gebruikers.

ISDE is een subsidieregeling van het ministerie van Economische Zaken. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is verantwoordelijk voor de uitvoering. Nadere informatie kan worden ingewonnen bij de Omgevingsdienst IJmond (www.odijmond.nl).

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen.

Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Velsen het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.

Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Binnen het ontwerp (of de renovatie) is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.

Per project wordt door de Omgevingsdienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

4.8 Milieu-effectrapportage (MER)

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Het aantal situaties waarvoor een m.e.r. verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De diepgang van de vormvrije m.e.r.-beoordeling hangt af van:

1. de aard van de voorgenomen activiteit;
2. de (gevoeligheid van de) omgeving waarin de activiteit is gesitueerd;
3. de maatschappelijke aandacht voor de activiteit;
4. mate van beschikbaarheid van informatie, bijvoorbeeld over de gevoeligheid van gebieden.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft op een herontwikkeling van geringe schaal is een zeer beperkte beoordeling aan de orde.

De herontwikkeling leidt niet tot nieuwe emissies of nieuwe verkeersaantrekkende werking. Het ruimtebeslag is vergelijkbaar met de bestaande situatie. Er zijn geen gevoelige gebieden in de nabijheid die beïnvloed zouden kunnen worden door de herontwikkeling. De herontwikkeling is getoetst op eventuele effecten op cultuurhistorische en archeologische waarden (zie paragrafen 4.9).

Dit bestemmingsplan geeft daarom geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.

4.9 Cultuurhistorie

Graafwerkzaamheden verstoren/vernietigen archeologische bodemschatten. Indien zich graafwerkzaamheden voordoen bij de herontwikkeling van de locatie bijvoorbeeld ten behoeve van een parkeergarage, zet de gemeente Velsen zich in voor archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Op grond van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding.

In het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is geconcludeerd dat Nederland zijn waterhuishouding niet op orde heeft. Water dient in de toekomst een mede-orderend principe te worden. In het bestemmingsplan dient daarom aandacht besteed te worden aan water. Recent is er een Nationaal waterakkoord gesloten tussen het Rijk, gemeenten, waterschappen en provincies, waarin opgenomen is hoe de partijen met water wensen om te gaan. De opgave is te zorgen voor veiligheid en te beschikken over voldoende mogelijkheden voor waterberging ter voorkoming van waterlast, watertekort en het verslechteren van de waterkwaliteit. De watertoets is ingevoerd om te kijken in hoeverre hier aan voldaan wordt.

5.1 Waterbeheer

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn 'veiligheid tegen overstromingen', 'voldoende water' en 'schoon en gezond water'. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn en blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Keur en Beleidsregels

Per 1 juni 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden, die op 1 juli 2016 gewijzigd is vastgesteld. Bij de nieuwe keur is gekozen voor een andere benadering waarbij er minder regels gelden voor burgers, bedrijven en Rijnland. Hierdoor is het aantal vergunningen ongeveer gehalveerd. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt.

5.2 Oppervlaktewater

Status: vastgesteld

Er bevindt zich geen oppervlaktewater binnen het plangebied.

5.3 Grondwater

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient (middels een grondwaterstandberekening) te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechtert. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een ondergrondse parkeergarage of een kelder en heeft derhalve geen invloed op de afstroming van het grondwater.

5.4 Riolering

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van riolering, grondwater en behandeling van hemelwater is opgenomen in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2012-2016.

Door uitvoering van bouwopgaven en rioolvervanging van afgelopen jaren, is al veel hemelwater afkomstig van wegen en daken afgekoppeld van het gemengd riool.

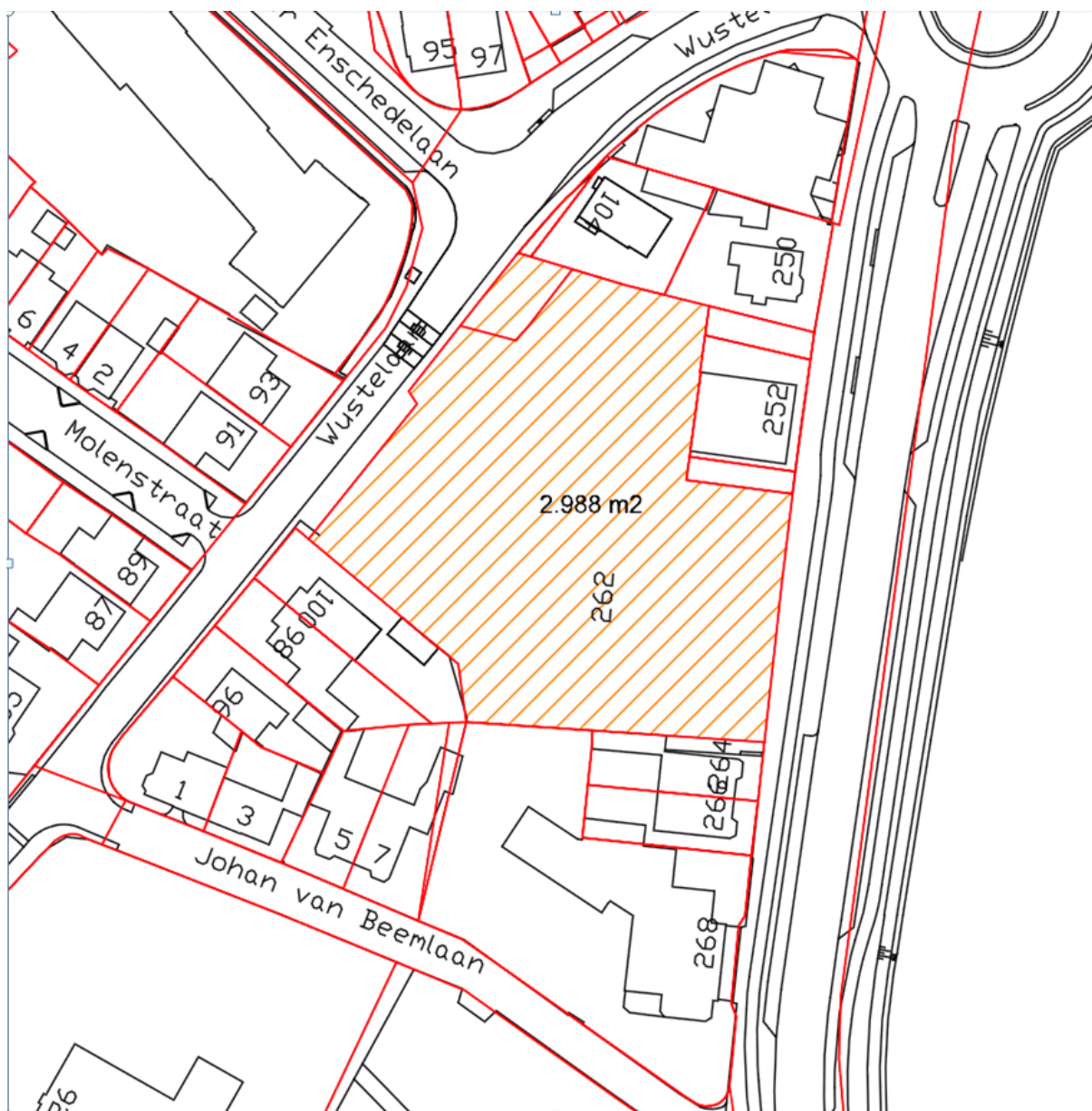
Het afkoppelen van hemelwater levert milieuvoordeel, doordat er minder riooloverstorten optreden en er minder schoon hemelwater gezuiverd hoeft te worden bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bijkomend voordeel is dat het bij overvloedige regenval bijdraagt aan het verminderen van water op straat. Gelet op de klimaatscenario's van het KNMI, waarbij verwacht wordt dat de regenintensiteit gedurende de zomer zal toenemen, draagt afkoppelen bij aan het klimaatbestendig maken van het waterbeheer.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Stedenbouw

6.1.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrale deel van het bouwblok dat wordt begrensd door de Hoofdstraat aan de oostzijde, de Wüstelaan aan de westzijde en de Johan van Beemlaan aan de zuidzijde. Het bouwblok is driehoekig van vorm en is grotendeels ingevuld met losse bouwvolumes (vrijstaand of per twee geschakeld) in 1 á 2 lagen met een kap. De voorzijdes van de woningen zijn gericht op de omringende straten, de achtertuinen liggen in het binnengebied.



Afbeelding: plangebied (gearceerd)

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 3.000 m².

Status: vastgesteld

bestemmingsplan "Motorhuislocatie"



Afbeelding: bebouwing langs de Hoofdstraat



Afbeelding: bebouwing lang de Wüstelaan

In het plangebied zelf bevinden zich tot de sloop de leegstaande bedrijfsgebouwen van het Motorhuis en het Shell benzinstation.



Afbeelding: huidige situatie plangebied

Status: vastgesteld

6.1.2 Stedenbouwkunde en architectuur

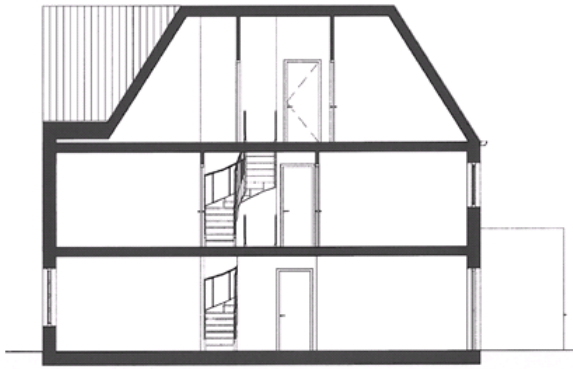
De Motorhuislocatie grenst aan twee zijden aan de omringende openbare wegen. De meest logische invulling is bebouwing met hun voorzijdes te richten op de openbare weg en om de meer private achtertuinen aan de binnenkant van het bouwblok te situeren. Hieruit volgt de verkaveling, zoals in de volgende afbeelding is weergegeven.



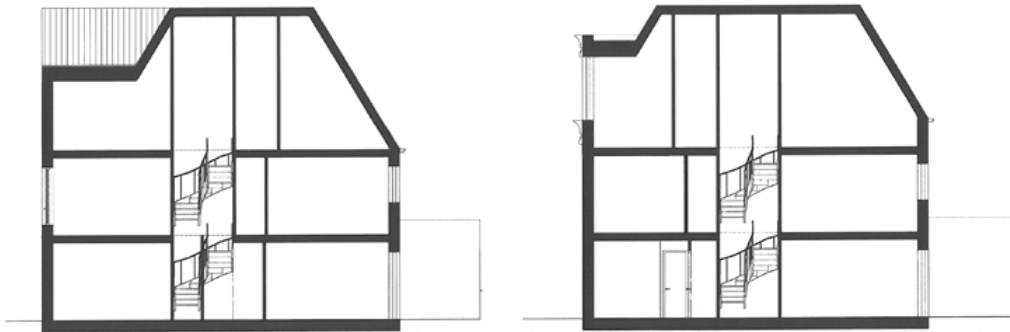
Afbeelding: verkaveling nieuwe situatie

Het bestemmingsplan voorziet in 10 twee-onder-één kapwoningen in 2 lagen met een kap. De maximale goot- en nokhoogte bedragen 7 respectievelijk 11 meter langs de Hoofdstraat en 7 respectievelijk 10 meter langs de Wüstelaan. De nieuwe bebouwing sluit hiermee goed aan op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het bruto vloeroppervlak bedraagt per woning circa 215-245 m².

bestemmingsplan "Motorhuislocatie"



Afbeelding: Doorsnede nieuwbouw Wüstelaan



Afbeelding: doorsnedes nieuwbouw Hoofdstraat



Afbeelding: impressie nieuwbouw Wüstelaan

bestemmingsplan "Motorhuislocatie"



Afbeelding: referentiebeeld



Afbeelding: impressie nieuwbouw Hoofdstraat

Status: vastgesteld

Hoofdstuk 7 Juridisch bestuurlijke aspecten

7.1 Inleidende bepalingen

Wijze van meten

In de regels en op de verbeelding kunnen goot- en/of bouwhoogtes zijn opgenomen. Indien er alleen sprake is van een bouwhoogte, dan mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding of in de regels staat opgenomen. Er kan hierbij zowel sprake zijn van een platte afdekking als van een andere kapvorm mits de kap niet hoger is dan de aangegeven maximale bouwhoogte.

Indien de maximale bouwhoogte in combinatie met de goothoogte wordt gehanteerd is de maximale bouwhoogte te beschouwen als de nokhoogte. Er is in dat geval afdekking toegestaan middels een plat dak of een kap. De kap bestaat uit hellende dakvlakken, waarbij de goot niet hoger is dan de maximale goothoogte. Een dakvlak zal hierbij in zijn geheel onder dezelfde hellingshoek vallen. De beide dakvlakken treffen elkaar in de nok, welke maximaal op de maximaal toegestane bouwhoogte is gelegen. Er dient dus sprake te zijn van een daadwerkelijke nok met evenwijdige dakvlakken.

Er kan ook sprake zijn van een platte afdekking, maar dan is er sprake van een boeibordhoogte. Deze platte afdekking mag dan niet hoger zijn dan de maximaal toegelaten goothoogte.

Indien in de regels een goothoogte en bouwhoogte is opgenomen maar op de verbeelding een andere goot- en bouwhoogte is opgenomen, dan gelden de op de verbeelding opgenomen hoogtes. Indien in de regels een goot en bouwhoogte is opgenomen maar op de verbeelding alleen een bouwhoogte, en geen goothoogte, is opgenomen dan is er sprake van alleen een bouwhoogte.

7.2 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijhorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen etc.

7.3 Bestemmingsbepalingen

De meeste artikelen spreken voor zich. Voor zover dit iets kan verduidelijken wordt hieronder per artikel een korte toelichting gegeven.

7.3.1 Tuin

De aanwezigheid van gebouwen direct grenzend aan de openbare ruimte leidt tot een rommelig en te volgebouwd straat- en bebouwingsbeeld. Dit is voornamelijk een gevolg van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erf- en terreinafscheidingen aan de voor- of zijkant van een woning. Om dit te voorkomen is de bestemming Tuin opgenomen voor alle tuinen grenzend aan het openbaar gebied. Binnen deze bestemming is slechts zeer beperkt bebouwing mogelijk. Dit om het straatbeeld open te houden.

7.3.2 Verkeer

Wegen met een openbaar karakter die een belangrijke verkeersontsluitende functie hebben, vallen onder de bestemming Verkeer. Binnen de bestemming Verkeer zijn verkeersdoeleinden toegestaan in de vorm van wegen, straten en paden, alsmede parkeerplaatsen met de daarbij behorende groen- water- en nutsvoorzieningen.

7.3.3 Wonen

De in het plangebied voorziene 'reguliere' woningen met bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming Wonen gekregen. De in het plan bestemde woningen zijn bedoeld voor bewoning door één afzonderlijk huishouden per woning.

Door middel van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' is de bouwwijze van de woningen gespecificeerd. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend twee-onder-een-kap-woningen toegestaan. Het samenvoegen of splitsen van woningen is niet toegestaan.

7.4 Algemene bepalingen

7.4.1 Handhaving en toezicht

Het bestemmingsplan Motorhuislocatie is gemaakt op grond van het in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening bepaalde. Deze wet is dan ook van toepassing op handhaving en toezicht op de uitvoering van dit bestemmingsplan evenals de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht met bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen.

7.4.2 Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels

Met de algemene afwijkingsregels kan middels de omgevingsvergunning een kleine afwijking van het plan toegestaan worden, tot maximaal 10% van de gegeven maten, afmetingen en percentages. Wanneer de afwijking groter is, maar niet meer dan 15%, is het wenselijk om de afweging te maken middels een wijzigingsprocedure. Hierbij kan het ook voorkomen dat een aanduiding of bestemming wordt gewijzigd, mits dit niet tot gevolg heeft dat het plan ingrijpend wordt veranderd.

7.4.3 Monumenten

In algemene zin wordt opgemerkt dat de monumenten - om reden van kenbaarheid - op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-monument'. De planregels bevatten verder geen specifieke regels voor de monumenten in het plangebied, anders dan een verwijzing naar de gemeentelijke of provinciale monumentenverordening of de Monumentenwet 1988. De bescherming van de desbetreffende gebouwen is afdoende verzekerd via de Monumentenwet (artikel 11) en de monumentenverordeningen van de provincie en de gemeente. Om die reden wordt in het bestemmingsplan ook niet het vereiste van een sloopvergunning voor monumenten opgenomen.

7.5 Handhaving

Een overtreding als bedoeld in artikel Algemene gebruiksregels van de regels is een strafbaar feit zoals is ondergebracht in de Wet op de economische delicten. Het relevante artikel (1a) van deze wet luidt:

"Economische delicten zijn eveneens overtredingen van voorschriften gesteld bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening, artikel 7.2".

7.6 Algemene bepalingen

Het bestemmingsplan Motorhuislocatie is gemaakt op grond van het in de Wet ruimtelijke ordening bepaalde. Deze wet bepaald samen met de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het kader voor het kunnen bouwen en gebruiken van gronden en van toepassing op handhaving en toezicht op de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het hieronder beschreven overzicht van relevante wetgeving was geldend ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan. Let op, dit zijn geen integraal overgenomen wetteksten:

Wabo artikel 2.1 lid 1.

Hierin staat dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet

Wabo artikel 2.10

Dit artikel zegt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden geweigerd als de aanvraag niet voldoet aan hetgeen gesteld is in:

- a. bouwbesluit
- b. bouwverordening
- c. bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan
- d. welstandsnota
- e. advies van de commissie voor de tunnelveiligheid

Wro artikel 7.2

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met:

- a. een voorbereidingsbesluit of een verklaring als bedoeld in artikel 4.1, vijfde lid, of 4.3, vierde lid, voor zover hierbij toepassing is gegeven aan artikelen 3.7, vierde lid, maar geen toepassing is gegeven aan de tweede volzin van het lid;
- b. regels die zijn gesteld krachtens deze wet voor zover de overtreding daarvan is aangemaakt als strafbaar feit en voor zover daarop artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet van toepassing is.

Dit strafbaar feit heeft zijn grondslag in de wet op de economische delicten waarin tevens de straffen en maatregelen zijn opgenomen.

De volledige teksten van de relevante artikelen zijn opgenomen in de Wet op de economische delicten

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van bedoelde gronden.

Bij dit planvoornemen gaat het om een initiatief van een particuliere partij. De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling en alle werkzaamheden die daarbij van toepassing zijn. Daarbij horen onder meer ook de plankosten. Op 14 december 2016 is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Velsen, en de ontwikkelaar (Wibout), waarmee het kostenverhaal afdoende is verzekerd en waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is. Het planvoornemen is economisch uitvoerbaar.

Bijlagen

Bijlagen bij toelichting

***Bijlage 1 Akoestisch onderzoek, DPA
Cauberg-Huygen (7 juni 2016)***

Bijlage 2 Bodemonderzoek, Multiconsult (17 november 2015)

***Bijlage 3
2016)***

Quick scan ecologie, Els & Linde (25 april

***Bijlage 4
2016)***

Archeologisch bureauonderzoek, Argo (mei

Bijlage 5 Selectiebesluit Archeologie

Bijlage 6 Verkennend booronderzoek, Argo (juni 2016)

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Motorhuislocatie met identificatienummer NL.IMRO.0453.BP1503MOTORHUIS1-R001 van de gemeente Velsen;

1.2 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en voor zover deze beroepen een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen;

1.9 bestaande situatie

gebruik: de situatie zoals die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestond;

bouwen: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.17 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

1.20 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakkapel:

uitbouw op een hellend dakvlak;

1.23 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij het hoofdgebouw en dat feitelijk ingericht mag worden ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.24 gebouw:

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.25 hoofdgebouw:

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meerdere gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.26 huishouden

een verzameling van één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.27 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

1.28 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.29 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.31 wonen

huisvesten met vast karakter;

1.32 woning

gebouw of een gedeelte daarvan, bestaande uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goot- (of boeibord) hoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, dakkapellen niet meegerekend;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeerplaatsen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de wegaanduiding of de verlichting, is 6 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen niet vermeerderd of verminderd mag worden; ter plaatse van de aanduiding:
- b. 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen', twee-onder-een-kap-woningen; met daarbij behorende:
- c. tuinen en erven;
- d. groen, water en paden;
- e. aan huis gebonden beroep;
- f. parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. maximum goothoogte zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte' (m) staat aangegeven;
- a. maximum bouwhoogte zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' (m) staat aangegeven.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen is 50% van het erf, met een maximum van 70 m²;
- c. de maximale bouwhoogte is 3,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 meter, met uitzondering van de erfafscheiding aan de zuidrand van het plangebied, grenzend aan de percelen met de adressen Hoofdstraat 264 en 268. Hier geldt een maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen van 3 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde is 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Aan-huis-gebonden beroep

Voor aan aan huis gebonden beroep gelden de volgende regels:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbebouwing, tot een maximum van 50 m², mag worden gebruikt ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. de beroepsmatige activiteit mag niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders afwijken van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan tenzij zij gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. erkers;
- met de daarbij behorende:
- c. waterpartijen en watergangen;
 - d. wegen en paden;
 - e. in- en uitritten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen van gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

5.2.2 Bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 1 meter;

5.2.3 Bouwen van erkers

voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels;

- a. de maximale diepte is 1,5 meter;
- b. de maximale hoogte is niet hoger dan de eerste volledige bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. een erker is ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en maakt hier een functioneel onderdeel van uit;

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen ten behoeve van de basisbestemmingen

Ten behoeve van de basisbestemmingen mag uitsluitend worden gebouwd, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

6.2.2 Uitzondering op de bouwregels

Het bepaalde in lid 6.2.1 onder a en b, is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 75 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Regels voor werken en werkzaamheden

6.3.1 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een planomvang van meer dan 75 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,3 m of de bestaande bouwvoor, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.3.2 Niet van toepassing

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke plaatsvinden in een gebied dat is aangewezen als archeologisch monument of:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3.3 Verlening vergunning

De in lid 6.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Adviesprocedure voor omgevingsvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de waarden niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

Indien op basis van artikel 6.2.1 een vergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de verbeelding, de bestemmingsregels en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 uitsluitend worden overschreden door:

- a. Onderdelen van een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet ingrijpende aard waarvoor ingevolge de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist is;
- b. Ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen;
- c. Ondergrondse bouwwerken zoals (parkeer)kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij de voltooiing van de bouw;
- d. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, terrassen, bordessen, bordestreden, trappen(huizen), buitentrappen, uitspringende schoorsteenwanden, stortbuizen, erkers, entreeportalen, luifels, afdaken en dakoversteken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop - B

9.1.1 Bouwen

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop B' dat niet hoger gebouwd mag worden dan de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen;

9.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1, indien:

- a. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
- b. toepassing van de in artikel 9.1.1 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- c. indien op grond van hoofdbestemming een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte op grond van artikel 9.1.1, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de hoofdbestemming.

9.1.3 Verboden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanplanten van hoogopgaande begroeiing;

9.1.4 Niet van toepassing

Het in lid 9.1.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.1.5 Verlening omgevingsvergunning

De in lid 9.1.3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en landschappelijke waarden van de gronden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels in dit bestemmingsplan.

10.2 Strijdig gebruik

Onder strijdige gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. seksinrichting;
- e. het opsplitsen van woningen in meerdere appartementen;
- f. het kamergewijs verhuren van een woning;

10.3 Uitzondering op strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in artikel 10.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. de stalling van ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;

10.4 Afwijking

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in artikel 10.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het verloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, met ten hoogste 3,0 meter worden overschreden en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft(laatste is facultatief);

Bij de beoordeling van een verzoek om een omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met eerder verleende omgevingsvergunningen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale afwijkingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

Artikel 12 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis wordt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website ter inzage gelegd;
- b. burgemeester en wethouders maken voor de terinzagelegging het voornemen tot het nemen van een nader eis op de gebruikelijke wijze via het huis-aan-huisblad bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

Bij de bevoegdheid van college tot het verlenen van een vergunning waarbij dit bestemmingsplan als toetsingsgrond geldt is tevens het op het moment van indiening vigerende parkeernormenbeleid van toepassing. Indien niet wordt voldaan aan de in dit parkeernormenbeleid genoemde parkeernormen zal de vergunning worden geweigerd.

13.1.1 Afwijking

Van het bepaalde in artikel 13.1 kan worden afgeweken indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het 14.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. 14.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 14.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 14.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen, de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan met idn: 'NL.IMRO.0453.BP1503MOTORHUIS1-R001'
van de gemeente Velsen.