

# RUIMTELIJK FUNCTIONEEL KADER



**bouwlocatie**

***Zuidoostrand Driehuis***

juni 2009

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Vertrekpunt .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Kaderstelling.....</b>	<b>4</b>
	3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit.....	4
	3.2 Wonen .....	7
	3.3 Verkeer en parkeren .....	7
	3.4 Groen en water .....	8
	3.5 Verlichting, kabels en leidingen.....	9
	3.6 Ruimtelijke ordening.....	10
	3.7 Milieu .....	11
	3.8 Archeologie .....	13
	3.9 Financiële aspecten .....	13

## 1. Inleiding

In de Structuurvisie Velsen 2015 zijn aan de zuidrand van Driehuis verschillende uitbreidingslocaties aangegeven. Ten westen van de Van den Vondellaan/Hagelingerweg zijn dit het sportcomplex van v.v. Velsen en het stationsgebied; aan de oostzijde het gebied tussen De Luchte en Huis ter Hagen en de spoorlijn.

Voor dit oostelijk deel wordt in de visie uitgegaan van een losse bebouwingsstructuur. Dit heeft onder andere te maken met de landschappelijke kwaliteit van de locatie en de noodzakelijke inpassing van een ecologische verbinding tussen duingebied en landgoederen/Spaarnwoude.



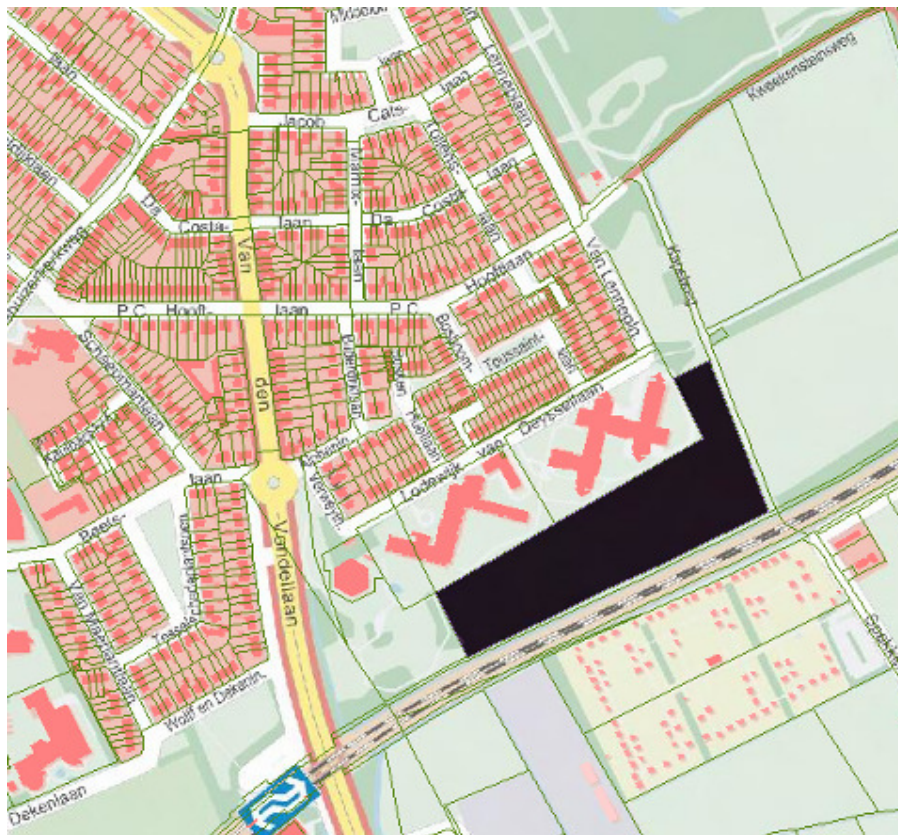
Afbeelding 1: Structuurvisie Velsen 2015, Driehuis

## 2. Vertrekpunt

Driehuis wordt omsloten door verschillende landschapstypen: aan de zuidzijde een strandvlakte met voornamelijk (semi)agrarische functies; aan de westzijde het duingebied en aan de noord- en oostzijde de buitenplaatsen.

Het dorp heeft zich ontwikkeld langs de Driehuizerkerkweg en de Zeeweg en bestaat voor een groot deel uit villabeouwing. De bebouwing is langs gebogen straten ontwikkeld en is kleinschalig van opzet. Het zuidelijk deel van Driehuis is recenter tot stand gekomen. Het betreft ook voornamelijk grondgebonden bebouwing, maar de ruimtelijke opzet en architectuur zijn hier eentoniger.

Uitzondering op deze kleine schaal vormt onder andere de zuidoostelijke rand van Driehuis. Twee gebouwencomplexen, De Luchte en Huis ter Hagen, vormen de begrenzing van de bebouwing met de groene buffer tussen Driehuis en Santpoort Noord. Van verre markeren deze gebouwen de zuidrand van Driehuis en sluiten de relatie van de achterliggende eengezinsbebouwing met de bufferzone deels af. Schaal maar ook de richting van deze randbebouwing zijn afwijkend van deze achterliggende bebouwing.



Afbeelding 2: locatie Zuidostrand Driehuis

### 3. Kaderstelling

#### 3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit

Belangrijk bij de invulling van de locatie Zuidostrand Driehuis is om de harde begrenzing van Driehuis te verzachten en de relatie van de laagbouw met de bufferzone waar mogelijk te versterken. Dit betekent allereerst dat de bebouwing in losse eenheden op de locatie gesitueerd wordt. Bij de plaatsing is het van belang de plekken waar nu vanaf de Lodewijk van Deysellaan visueel contact met de bufferzone mogelijk is, te vrijwaren van bebouwing (zie afbeelding 3).

Een ander belangrijk item is de relatie van de locatie met de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Een natte ecologische verbinding dient langs de spoorzone ingepast te worden. Deze verbinding behoeft een wisselende ruimte met een breedte van 20 m1 als ondergrens (zie: Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen e.o.).



Afbeelding 3: visueel contact Lodewijk van Deysellaan

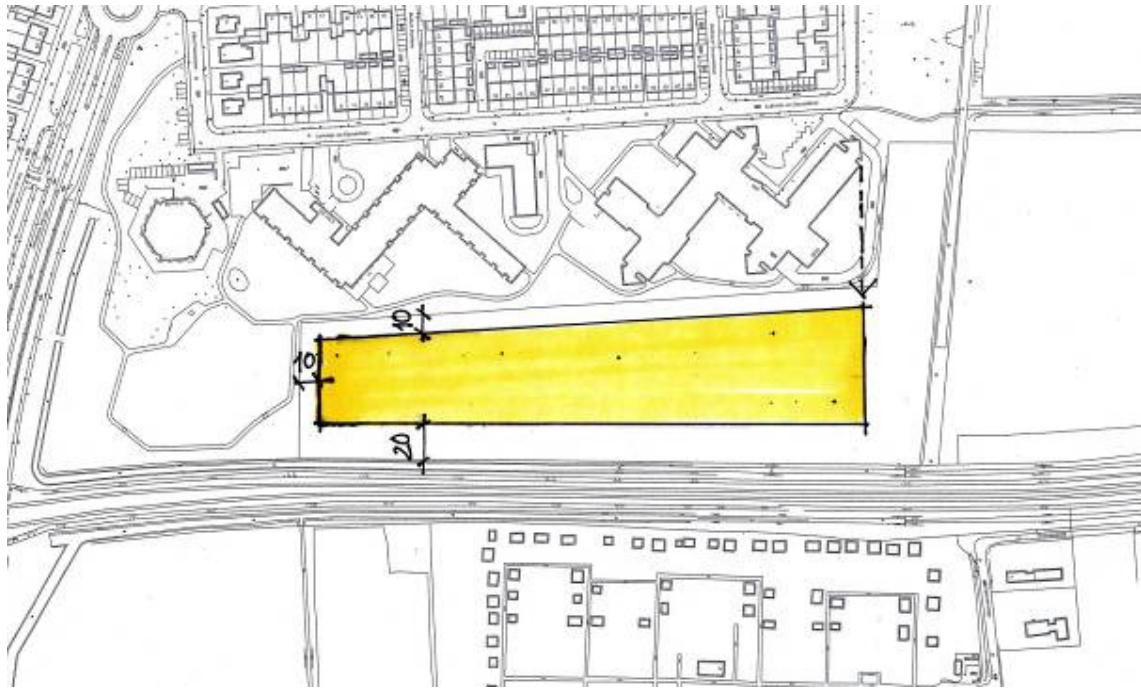
Visuele relaties, de ecologische verbinding en de landschappelijke kwaliteit zijn argumenten om veel aandacht te besteden aan een groene setting van de gebouwen. Het landschap vloeit als het ware binnen. Dit betekent dat de bebouwing op ruime afstand van elkaar geplaatst wordt. Hierdoor blijft tevens het uitzicht van de bestaande bebouwing op de bufferzone zoveel mogelijk behouden, en ontstaat een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied.

Het realiseren van een groene parkachtige omgeving betekent ook dat het parkeren voornamelijk ondergronds wordt opgelost. Het gebied buiten de gebouwen is openbaar toegankelijk.

#### *Begrenzing*

De locatie kent aan alle zijden fysieke begrenzingen. Aan de noordzijde ligt een WRK-leiding (zie ook 3.5). In een strook van 10 m1 ter weerszijden van deze leiding mag niet gebouwd worden. Aan de oostzijde geldt de bebouwingscontour van de bestaande bebouwing; aan de zuidzijde de zone van 20 m1 ten behoeve van de ecologische verbinding en aan de westzijde een marge van 10 m1 ter bescherming van de bomen in het aangrenzende gemeentelijk plantsoen (zie ook 3.4 Groen en water) (zie afbeelding 4).

De begrenzing is tevens afhankelijk van de milieucontouren die op de planlocatie van toepassing zijn (zie 3.7 Milieu). Dit betreft voornamelijk het railverkeerslawaai en de externe veiligheid aan de zuidzijde van de planlocatie (zie ook 3.7 Milieu).



Afbeelding 4: begrenzing

#### *Rooilijnen*

Op de locatie is ruimte voor vier appartementengebouwen. Voor deze gebouwen worden bouwvlakken aangegeven van 35 x 35 m<sup>1</sup>. De onderlinge afstand tussen deze bouwvlakken is 40 m<sup>1</sup>. Binnen de begrenzingen van de locatie zijn de bouwvlakken versprongen ten opzichte van elkaar geplaatst (zie afbeelding 5). Door deze losse plaatsing wordt de randbebouwing verzacht en wordt het landschap maximaal erfahrbaar.

Gezien de plaatsing van de bouwvlakken moet er onderzoek worden verricht naar de effecten van wind en de nieuwbouw.



Afbeelding 5: rooilijnen

### *Bouwhoogtes*

Als bouwhoogte geldt zes bouwlagen waarvan de vijfde en zesde bouwlaag substantieel inspringend zijn ten opzichte van de eerste vier bouwlagen. Het geheel wordt van een kap voorzien.

Gezien de bouwhoogte ten opzichte van de huidige situatie moet er onderzoek gedaan worden naar de effecten van slagschaduw van de ontwikkeling op de directe woonomgeving.

### *Openbare ruimte*

Uitgangspunt is een verwevenheid tussen gebouw en landschap. Gebouw en omgeving dienen in samenhang met elkaar ontworpen te worden. Het nieuwe maaiveld wordt zo groen mogelijk ontworpen. Het parkeren op maaiveld is geminimaliseerd tot het parkeren voor bezoekers. Nagestreefd wordt echter ook een deel van het bezoekersparkeren ondergronds op te lossen. Wegen en hellingbanen worden op een landschappelijke, groene wijze vormgegeven.

Speciale aandacht dient gegeven te worden aan de inpassing van een ecologische verbinding langs het spoor. Het betreft een natte verbinding met ecologische oevers met een wisselende diepte. De natte zone gaat geleidelijk over in een struweel/bosstrook. De totale zone wisselt in breedte maar heeft een minimale maat van 20 m1. (zie: Landschappelijke en ecologische ontwikkelingsvisie De Biezen e.o.).

### *Hoofdvorm*

De vorm van de gebouwen laat zich inspireren door de gerichtheid van de belendende bebouwing. De gebouwen hoeven niet exact dezelfde vorm te hebben, maar moeten wel tenminste zeshoekig zijn conform met het nabijgelegen "Potlood". De bebouwing is alzijdig en voorzien van een kap.

### *Organisatie*

De openbare ruimte loopt door tot aan de woongebouwen. De buitenruimte van de begane grond appartementen wordt binnen het bouwvolume ingepast (balkon, loggia). De begane grondvloer ligt iets opgetild van het maaiveld. De bebouwing moet zich voegen in het toekomstig landschap. Er moet een verwevenheid zijn tussen gebouw en omgeving.

### *Gevel en dak*

De entrees zijn goed zichtbaar vormgegeven. De gebouwen zijn voorzien van een kap. Een vrije omgang van de kapvorm is mogelijk.

## **3.2 Wonen**

De Woonvisie 2015 (2005) bestempelt Driehuis als doorstroomwijk. Een van de speerpunten in het collegeprogramma 2006/2010 betreft echter ook de toegang tot de markt van koopwoningen voor starters. Vandaar dat startersmogelijkheden worden gezien als een positieve ontwikkeling.

Dit neemt niet weg dat er vraag is naar ouderenwoningen. In de Woonvisie 2015 wordt voor Velsen-Zuid/Driehuis het aantal benodigde ouderenwoningen voor 2008 berekend op 200. Een deel hiervan kan worden opgevangen door het opplussen van woningen en de bouw van appartementen zodat per saldo circa 47 woningen resterend. Een tegemoetkoming aan deze vraag naar ouderenwoningen is gewenst.

In de nabije omgeving van de locatie zijn voldoende voorzieningen voor ouderen waar mogelijk gebruik van kan worden gemaakt zodat de locatie een bredere betekenis voor ouderen elders uit de gemeente zou kunnen hebben. Dit is positief. Om te voorkomen dat er een te grote concentratie aan ouderenhuisvesting ontstaat is ook jongerenhuisvesting op de locatie gewenst. Aandachtspunt bij een mix van ouderenappartementen en jongerenappartementen in een gebouw is het verschil in levensstijl. Dit kan gemakkelijk tot irritaties leiden. De voorkeur gaat dan ook uit om hier een scheiding aan te brengen.

Voor nieuwbouwlocaties wordt gestreefd naar een verhouding van 70% koop en 30% huur. Bij een mix van huur en koop dient een vereniging van eigenaren te worden opgericht.

Uitgaande van de kwaliteitseisen zoals die op Rijks- en Provinciaal niveau worden nagestreefd wordt uitgegaan van gemiddeld 100 m<sup>2</sup> woonoppervlak per woning. Speciale aandacht wordt gevraagd voor de aanwezigheid van bergingen en de maatvoering van de balkons.

De woningen moeten bij voorkeur worden gebouwd volgens de eisen van het Woonkeurlabel (basispakket) zoals geregistreerd door SKW BV te Almere en dienen in ieder geval levensloopbestendig te zijn.

## **3.3 Verkeer en parkeren**

Het verkeerskundige ontwerp dient te voldoen aan de richtlijnen in het ASVV 2004 en dit ontwerp dient in overleg met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen tot stand te komen.

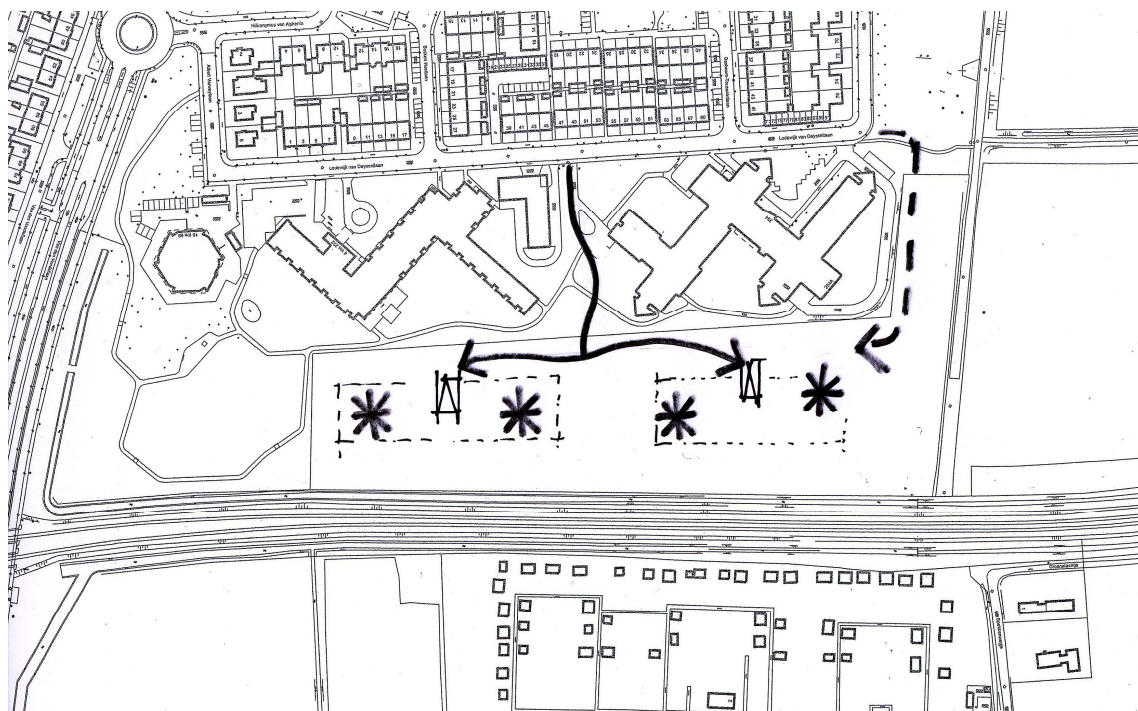
De planlocatie heeft geen directe verbinding met een bestaande verkeersroute. De ontsluiting van de locatie dient via de Lodewijk van Deysselelaan plaats te vinden. Hiertoe mag één aansluiting van de planlocatie op de Lodewijk van Deysselelaan worden gerealiseerd. Hier zijn twee keuzemogelijkheden (zie afbeelding 6):

- tussen de bestaande bebouwing aan de Lodewijk van Deysselelaan,
- of aan de oostzijde van de planlocatie

Voor beide opties geldt dat er overleg dient plaats te vinden met de grondeigenaren van De Luchte en/of Huis ter Hagen.

Bij keuze voor de optie aan de oostzijde van de planlocatie dient samenwerking gezocht te worden met Huis ter Hagen wat betreft de verkeersontsluiting. Er wordt aan de oostzijde van de planlocatie één verkeersroute toegestaan. Dubbelgebruik van de ontsluiting van de locatie en de expeditieweg van Huis ter Hagen is voorwaarde.





Afbeelding 6: keuzemogelijkheden ontsluiting

Gezien de hoge verkeersbelasting (verkeer en parkeren) van de Lodewijk van Deysellaan op dit moment is bij ontwikkeling van het plan een herprofilering van de Lodewijk van Deysellaan een vereiste. Hierbij is harde eis dat er 4,5 meter vrije rijbaan wordt gerealiseerd en voldoende langspaarvakken aan beide zijden van de laan. De laan wordt conform het beleid Duurzaam Veilig ingericht.

De planvorming tot herprofilering van de Lodewijk van Deysellaan geschiedt in overleg met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen en de eigenaar van het wegdeel ter hoogte van Huis ter Hagen.

#### *Parkeren*

Bij iedere nieuwe ontwikkeling is het uitgangspunt om de parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren, conform de hiervoor geldende parkeernorm. Voor de appartementen geldt 1,5 parkeerplaats per woning. Eventueel verlies van bestaande parkeerplaatsen dient door de ontwikkelende partij te worden gecompenseerd.

Het bewonersparkeren wordt geheel ondergronds opgelost. Het bezoekersparkeren gebeurt op maaiveld. Nagestreefd wordt echter ook een deel van het bezoekersparkeren ondergronds op te lossen. De entree van de parkeergarage ligt op een ruime afstand van de gevel zodat het landschap tot aan de gevel doorloopt. De entree dient ondergeschikt te zijn aan het landschapsbeeld. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van taluds. De parkeergarage ligt minimaal 1 m1 onder maaiveld, zodat het landschap over de garage heen kan doorlopen en er een eenheid in dit landschap kan ontstaan.

### **3.4 Groen en water**

#### *Algemene uitgangspunten*

- De aanleg van het plangebied moet voldoen aan de Leidraad Inrichtingswerken Openbare Ruimte (L.I.O.R.) Afwijking voor de L.I.O.R. geschiedt in overleg met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen.

- Uitvoering mag niet in strijd zijn met de natuurbeschermingswetten.
- Het ontwerp van de openbare ruimte moet worden getoetst aan het invalidenbeleid.
- Privé terrein en openbaar terrein moeten duidelijk gescheiden worden.

#### *Groen*

In verband met de gewenste ecologische verbindingzone, als onderdeel van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur, is het nodig een strook van minimaal 20 meter grenzend aan de spoorlijn hiervoor te reserveren. In deze strook is het onder andere nodig om een natte verbinding te maken. Dubbelgrondgebruik is in principe mogelijk. De leeflaag zal dan wel voldoende diepte moeten hebben in verband met de aanleg van de natte verbinding (naar verwachting circa 1.50 meter ten opzichte van het maaiveld).

Het groen grenzend aan de westzijde van de planlocatie is structureel groen en heeft in het Groenstructuurplan (1985) en het nieuw opgestelde Groenbeleidsplan Velsen (2008) (momenteel in bestuurlijk besluitvormingsproces) de status 'te behouden groen'. Het groen heeft tevens een maatschappelijke functie en is van stedenbouwkundig belang (zie 3.1 Stedenbouw en beeldkwaliteit)

In het geval het openbaar gebied/openbaar groen in eigendom en/of beheer komt van de gemeente Velsen zijn aanvullende eisen van toepassing op het gebied van groen, inrichting en beheer. In dit geval dient overleg plaats te vinden over het ontwerp met met de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen.

#### *(Grond)water / riool*

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

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

De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden conform de regels van het Waterschap.

### **3.5 Verlichting, kabels en leidingen**

#### *Algemene uitgangspunten verlichting*

- Aanleg van openbare verlichting geschiedt in beheer van de afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen.
- Er moeten standaard verlichtingsmasten worden toegepast zoals aangegeven in het handboek materiaalgebruik 2007.
- Het verlichtingsplan komt tot stand in nauw overleg met afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente Velsen.

#### *Kabels en leidingen*

Binnen de planlocatie liggen kabels en leidingen. Met de veiligheidszones en plaatsgebonden risico rond deze kabels en leidingen dient rekening te worden gehouden. Het gaat hier met name om de waterleiding van Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (noordzijde planlocatie) en een gasleiding van de Gasunie (oostzijde planlocatie).

Ter weerszijden van de waterleiding dient een zone van tien meter onbebouwd te blijven. Voor de gasleiding geldt een standaardzone van vier meter aan beide zijden van de leiding. Echter, met betrekking tot het plaatsgebonden- en groepsrisico dient de Gasunie een berekening uit te voeren die de minimale bebouwingsafstand voor deze locatie zal bepalen.

Ten behoeve van kabels en leidingen dient een kabels en leidingenstrook van 2,4 meter te worden vrijgehouden. Boven de kabels- en leidingenstrook dient een open verharding te worden toegepast. Leidingen moeten goed bereikbaar te zijn. Het grondpakket boven een leiding moet voldoende zijn, variërend van 0,60 meter tot 1,00 meter, afhankelijk van de leiding (zie L.I.O.R. versie 2, 23 februari 2007).

### **3.6 Ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie Velsen 2015 geeft een beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen van de totale gemeente. Kernopgave in de structuurvisie is het afwegen en op elkaar afstemmen van sectorale aanspraken op de (beschikbare) ruimte en de maatschappelijke belangen. De structuurvisie is hiermee het integratiekader voor ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Velsen.

De planlocatie is onderdeel van de uitbreidingsmogelijkheden die in de structuurvisie voor Driehuis is opgenomen. De planlocatie is gelegen *buiten* de door de provincie vastgestelde rode contour in het streekplan Noord-Holland zuid.

Op 19 november 2007 is door Provinciale Staten de herziening van het streekplan vastgesteld. Provinciale Staten hebben hierbij de rode contour niet aangepast, wel hebben zij de status van de rode contour als minder stringent aangemerkt. Voor ontwikkeling van de planlocatie behoeft hierdoor geen streekplanherziening gevoerd te worden, maar een streekplanafwijking. Dit is een beslissingsbevoegdheid van Gedeputeerde Staten en betreft een vereenvoudigde procedure. Een streekplanafwijking is gekoppeld aan een ruimtelijk besluit van de gemeente.

Een (verzoek om een) streekplanafwijking behoeft motivering. Gedeputeerde Staten kunnen afwijken als handhaving van een beleidslijn gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidslijn te dienen doelen.

In de motivering moet onder andere worden ingegaan op beeldkwaliteit, compensatie van de ecologische hoofdstructuur, het maatschappelijk belang en de stand van zaken van de binnenstedelijke verdichtingopgave.

#### *Bestemmingsplan*

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan Driehuis Zuid (7.1). Krachtens de bij het bestemmingsplan horende plankaart rust op het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden'.

De voorschriften bevatten een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing.

In november 2008 is een nieuw bestemmingsplan voor Driehuis Velsen-Zuid door de raad vastgesteld en treedt, naar alle waarschijnlijk, na de beroepstermijn bij de Raad van State in werking. De bestemming van de locatie is in beide bestemmingsplannen gelijk en sluit de ontwikkeling van dit RFK uit.

#### *Procedure bestemmingsplan*

De ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, en niet binnen de kaders van het nieuw vastgestelde bestemmingsplan. Om dit initiatief te realiseren dient een projectbesluit- of bestemmingsplanprocedure opgestart te worden. Alvorens de gemeente met een procedure voor een projectbesluit dan wel bestemmingsplan zal starten, moet er aan een aantal harde voorwaarden voldaan zijn:

- Er moet een door de gemeenteraad geaccordeerd kader liggen waarop het bestemmingsplan gebaseerd kan worden;
- Er dient een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst tussen de initiatienemer en de Gemeente Velsen afgesloten te worden, waarin de gemeentelijke kosten (zoals ambtelijke uren en aanpassing openbare ruimte etc. etc.) worden verhaald op de initiatiefnemer. Zie ook paragraaf 3.9 financiële aspecten;

- De planschadeovereenkomst (onderdeel van de exploitatieovereenkomst) dient gesloten te zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
- Alle noodzakelijke onderzoeken (bv bodem, flora en fauna, verkeer, archeologie, etc.) dienen door de initiatiefnemer aangeleverd te zijn en door de gemeente geaccordeerd te worden, alvorens met de procedure aangevangen kan worden;

De totale procedure van het opstellen van een bestemmingsplan duurt gemiddeld zo'n 2 jaar exclusief de procedure bij de Raad van State. Hierin wordt de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Na de bestemmingsplanprocedure kan de bouwaanvraag ingediend worden. Deze bouwaanvraag dient binnen het bestemmingsplan te passen. Dit alles vindt plaats binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening, de Wro.

Het is de uitdrukkelijke wens van de gemeente om de bestemmingsplanprocedure voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling mee te laten lopen in de reguliere actualisatie van de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Driehuis Velsen-Zuid" is november 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en zal hoogstwaarschijnlijk in werking treden na afloop van de beroepstermijn.

Wanneer er een eerdere realisatie van het project gewenst is dan de reguliere actualisatie van het bestemmingsplan, dan kan de initiatiefnemer voor eigen rekening overgaan tot het laten opstellen van een projectbesluit of een bestemmingsplan en het doen van de daarbij horende onderzoeken. Dit dient te geschieden in overleg met de gemeente en volgens de gemeentelijke richtlijn/leidraad voor ruimtelijke besluiten en door een hiervoor gecertificeerd bureau te worden uitgevoerd. Dit laat onverlet dat het bestuurlijke vervolgtrajec afhankelijk is van de gemeentelijke capaciteit en de bestuurlijke termijnen die in acht dienen genomen te worden.

### **3.7 Milieu**

Via milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Dit beïnvloedt de bestemmingstoekenning en de juridische regeling van de bestemmingen.

#### *Luchtkwaliteit*

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Er dient te worden onderzocht of een project 'in betekende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 500 woningen of 33.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Aannemende dat de voorgenomen ontwikkeling minder dan 500 woningen betreft hoeft het plan niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een motivatie noodzakelijk. Een geactualiseerd luchtkwaliteitonderzoek dient te worden opgesteld.

#### *Wegverkeerslawaai*

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen. De locatie ligt binnen de geluidszone van de Hagelingerweg. Op basis van het te maken plan moet worden bezien hoe de geluidsbelasting zich verhoudt tot de voorkeursgrenswaarde.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel is het mogelijk met een hogere waardeprocedure een ontheffing aan te vragen. In een buitenstedelijke situatie kan van 49 tot en met 53 dB ontheffing worden aangevraagd. Bij een geluidsbelasting vanaf 53 dB moet bij de bouwvergunningaanvraag met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB(A) te realiseren.

In het geval de woonbebouwing op tenminste 65 meter van de Hagelingerweg ligt, wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

#### *Railverkeerslawaaï*

De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. De maximale waarde waarvoor met een hogere waarde procedure ontheffing kan worden verleend is 68 dB.

Bij de bouwvergunningaanvraag moet met een akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 35 dB te realiseren.

De bouwlocatie ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn Haarlem-Uitgeest. Met behulp van het Akoestisch Spoorboekje, Aswin 2006, is de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming bepaald. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting in ieder geval boven de voorkeursgrenswaarde ligt.

Er moet een bouwafstand ten opzichte van de spoorlijn van tenminste 45 meter worden aangehouden tot het hart van de spoorlijnen om bij gebouwen met 5 of meer woonlagen te voldoen aan de maximale te verlenen ontheffing voor railverkeerslawaaï.

Voor een exacte berekening wordt geadviseerd om een geluidstudie door een akoestisch bureau op te laten stellen waarbij vooraf wordt aangegeven tussen welke grenzen voor bebouwingsafstand, bouwhoogte en maximale schermhoogte de geluidssituatie uitgewerkt moet worden.

Ten behoeve van de hogere waarden procedure, die in alle gevallen gevolgd zal moeten worden, is het ook een vereiste om deze optie te onderzoeken voor de onderbouwing.

Om te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit moet vanwege de hoge geluidbelasting vermoedelijk extra gevelwering worden gerealiseerd. Het is raadzaam om een gevelweringonderzoek al aan de bouwaanvraag toe te voegen

#### *Geluid overig*

De locatie ligt niet in de nabijheid van een industrieterrein en buiten het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol.

#### *Externe Veiligheid*

Een ruimtelijk plan wordt beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De verantwoordingsplicht is aan de orde als het invloedsgebied van een BEVI-inrichtingen over het gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld, valt.

Het ruimtelijke plan ligt in het invloedsgebied van DSM Agro (ammoniak; risicobron met een invloedsgebied van 12.800 meter). De afstand van de risicobron tot aan het plangebied is circa 4.400 meter. Als er, door een ruimtelijke ontwikkeling, extra personen aan het invloedsgebied van DSM Agro worden toegevoegd en deze personen bevinden zich op een afstand van minder dan 5.000 meter van de risicobron, dan zal deze toename van personen van invloed zijn op de hoogte van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is van toepassing.

De planlocatie bevindt zich in het 200 meter-toetsingsgebied wat betreft vervoer gevaarlijke stoffen van de spoorlijn Haarlem-Beverwijk (bloktreinen ammoniak). Er dient, gezien de ontwikkelingen die plaatsvinden omtrent het basisnet spoor, een afstand van 30 meter van het spoor vrij te worden gehouden van woonbebouwing.

#### *Ecologie*

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

De planlocatie is gelegen in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Er dient een oriënterend flora- en faunaonderzoek te worden opgesteld door een ecologisch adviesbureau. De uitkomst van dit onderzoek bepaalt de vervolgstappen.

Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet dient het eventueel verwijderen van vegetatie (bomen/struikgewas) buiten de vogelbroedtijd (15 maart-15 juli ) plaats te vinden.

#### *Bodem*

Er dient een verkennend onderzoek uitgevoerd te worden conform NEN 5740. Afhankelijk van de resultaten dient wel / geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

#### *Duurzaamheid*

De gemeente Velsen heeft een vastgesteld Milieubeleidsplan 2008-2012 en vastgesteld Klimaatbeleid. Het plan moet voldoen aan dit beleid. Voor dit plan dient een energievisie te worden opgesteld en het tool GPR- gebouw dient te worden toegepast met als cijfer minimaal gemiddeld een 7. Bij deze duurzaamheidsambities ligt de nadruk op energiebesparing en gezondheid

### **3.8 Archeologie**

Archeologische resten vormen en vertellen een belangrijk deel van de Nederlandse geschiedenis. Op 1 september 2007 is de Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Daarin worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) voor Nederland geregeld. Dit verdrag regelt:

- de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- de inpassing van erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling;
- de financiering van opgravingen: de veroorzaker betaalt.

De Wet archeologische monumentenzorg (Wamz) bepaalt dat de degene die verantwoordelijk is voor het (mogelijk) aantasten van oudheidkundige waarden moet kunnen aantonen dat de voorgenomen activiteiten geen schade berokkenen. Indien dit wel het geval is dienen afdoende maatregelen te worden genomen.

Bij plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd, dient aangegeven te zijn op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroegtijdig stadium van de planvorming worden geïnventariseerd, bij het ontwerp worden gebruikt en bij het besluit worden meegenomen.

Gezien reeds aangetoonde belangwekkende waarden in de directe omgeving van de planlocatie is het wenselijk en verstandig om in een zo vroeg mogelijk stadium een algehele verkenning van oudheidkundige bodemwaarden uit te voeren. Uitkomst van deze verkenning kan van invloed zijn op de definitieve plaatsbepaling van bodemingrepen. Daarnaast voorkomt dit vertraging in de verdere planontwikkeling. De verkenning dient door een gecertificeerd extern bedrijf te worden uitgevoerd.

### **3.9 Financiële aspecten**

De ontwikkeling op de planlocatie zal voor rekening en risico van de ontwikkelende partij(en) zijn (w.o. planschade).

Indien ingestemd wordt met het initiatief zullen de gemeentelijke kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. Basis voor het kostenverhaal is de kostensoortenlijst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Voor de gemeentelijke kosten valt onder andere te denken aan kosten voor aanpassing van de openbare ruimte en ambtelijke uren voor wijziging van bestemmingsplan. De gemeente streeft naar het sluiten van een privaatrechtelijke exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer voor het kostenverhaal.

Indien de gemeente op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan nog geen overeenkomst heeft gesloten waarin het kostenverhaal en eventueel de locatie-eisen zijn geregeld, dan zal de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Dit exploitatieplan vormt de basis voor financiële en locatievoorwaarden aan de bouwvergunning indien geen overeenkomst is gesloten.

Indien sprake is van verkoop van gemeentegrond is het uitgangspunt dat de grond marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming. De vervreemding van grond gebeurt conform de door de gemeenteraad in 2006 vastgestelde algemene verkoopvoorwaarden.