



VERZONDEN 06 APR. 2017



Dreef Beheer BV  
t.a.v. de heer M. Prince  
Beijneslaan 169a  
1947 HK Beverwijk

**Uw kenmerk**  
OLO 1554129

**Ons kenmerk**  
U17.000909  
W14.000598

**Voor informatie**  
A.Braams  
Tel. 140255

**Bijlagen**  
diversen

**Datum**  
6 april 2017

**Onderwerp:** Omgevingsvergunning

Geachte heer Prince,

Op 1 december 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor op het bouwen van een parkeergarage, een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden op het perceel Bloemendaalsestraatweg ongenummerd (locatie Blekersduin) te Santpoort-Zuid. De aanvraag is geregistreerd onder nummer w14.000598.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Hierbij hebben we de ingediende zienswijzen betrokken.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (§3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- houtopstand te vellen of te doen vellen

Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn ten grondslag gelegd aan dit besluit.

De raad van Velsen heeft op 24 november 2016 een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht afgegeven voor voornoemd project.

## **Besluit**

Gelet op artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij voor voornoemd project:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (oktober 2016)
2. een omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
  - het bouwen van een bouwwerk
  - het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald
  - strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan Santpoort-zuid1
  - houtopstand te vellen of te doen vellen

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

### ALGEMEEN

- Aanvraagformulier
- Akkoordverklaring voor het verplaatsen van de traforuimte, met datum 16-06-2015
- Begeleidend schrijven aanvullende stukken, met datum 16-06-2015
- Bijlage 1 RO (Onderzoek archeologische waarde), met datum 5-10-2015
- Bijlage 2 RO (Verkennend Bodemonderzoek 167-183), met datum 5-10-2015
- Bijlage 3 RO (Verkennend Bodemonderzoek 187-189), met datum 5-10-2015
- Bijlage 4 RO (Watertoets), met datum 29-12-2015
- Bijlage 4-2 RO (Watertoets), met datum 16-06-2015
- Bijlage 5 RO (Verkeersonderzoek), met datum 18-1-2016
- Bijlage 6 RO (Toets Flora en Faunawet), met datum 16-6-2015
- Detail 1 t/m 5 (A3 – Bruggen), met datum 24-12-2015
- Detail 1 t/m 5 (A2 – Wegpatroon), met datum 24-12-2015
- DPO Supermarkt, met datum 16-06-2015
- Memo Garageboxen, met datum 24-12-2015
- Rapport t.b.v. het inrichtingsplan, met datum 24-12-2015
- Ruimtelijke onderbouwing, met datum 1-6-2016
- Saneringsplan, met datum 24-12-2015
- Tekening 0.3000 (Situatie Bestaand) 1-12-2014
- Tekening 0.3001 (Situatie nieuw opstelplaats blusvoertuig en voorziening) 24-12-2015
- Tekening inrichtingsplan, met datum 10-12-2016
- Tekening vellen bomen, met datum juni 2016
- Tekeningenlijst, met datum 24-12-2015
- Verklaring van geen bedenkingen d.d. 24 november 2016
- Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (oktober 2016)
- Bijlage 3a RO Nader bodemonderzoek Bloemendaalsestraatweg 187-189 (oktober 2015)
- Watercompensatie bestaande situatie (6 juli 2015)
- Watercompensatie nieuwe situatie (15 december 2015)
- Watercompensatie aanpassing watersysteem (11 juli 2016)

### BLOK 1

- Akoestisch onderzoek supermarkt, met datum 1-12-2014
- PVE Brandmeldinstallatie, met datum 24-12-2015

- Brandveiligheidsadvies parkeergarage, met datum 24-12-2015
- Rapportage Brandveiligheid Blok 1, met datum 1-12-2014
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 1, met datum 1-12-2014
- Akoestisch onderzoek Witteveen & Bos, met datum 28-20-2016
- Tekening Riolering begane grond Blok 1, met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering kelder, met datum 1-12-2014
- Tekening Sprinklerinstallatie kelder, met datum 5-10-2015
- Tekening Sprinklerinstallatie begane grond, met datum 5-10-2015
- Uitgangspuntendocument Sprinklerbeveiliging, met datum 5-10-2015
- Tekening 1.3100 (Parkeerkelder), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3101 (Begane Grond), met datum 8-10-2015
- Tekening 1.3102 (1<sup>e</sup> verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3103 (Dak), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3200 (Gevels), met datum 5-10-2015
- Tekening 1.3300 (Doorsnede A, B, C en D), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3301 (Doorsnede F en G), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.33002 (Doorsnede E, H, J en K), met datum 16-06-2015
- Tekening 1.3999 (Principedetails), met datum 16-06-2015

## BLOK 2

- Tekening 2.3100 (Begane Grond), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3100A (Begane Grond), met datum 1-12-2014
- Tekening 2.3101 (1<sup>e</sup> verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3102 (2<sup>e</sup> verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3103 (3<sup>e</sup> verdieping), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3104 (Dak), met datum 1-12-2014
- Tekening 2.3200 (Gevels), met datum 5-10-2015
- Tekening 2.33300 (Doorsnede A, B, C, D, E en F), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.33301 (Doorsnede G, H en J), met datum 16-06-2015
- Tekening 2.3999 (Principedetail 3.05), met datum 5-10-2015
- Tekening 2.3999 (Principedetails), met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering Blok 2, met datum 1-12-2014
- Rapportage Brandveiligheid Blok 2, met datum 1-12-2014
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 2, met datum 1-12-2014

## BLOK 3

- Tekening 3.3100 (Overzichtstekening), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3101 (Plattegronden Type A / As), met datum 5-10-2015
- Tekening 3.3102 (Plattegronden Type A1 / A2 / A3), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3103 (Plattegronden Type B / B1), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3200 (Gevels deel 1), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3201 (Gevels deel 2), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3300 (Doorsnede A, B en C), met datum 16-6-2015
- Tekening 3.3500 (Garage Type A1 en A2 + Trafo), met datum 16-06-2015
- Tekening 3.3999 (Principedetails), met datum 16-06-2015
- Rapportage Toets Bouwbesluit Blok 3, met datum 5-10-2015
- Tekening Riolering Type A Blok 3, met datum 1-12-2014
- Tekening Riolering Type B Blok 3, met datum 1-12-2014

### CONSTRUCTIEF BLOK 1

- Constructieberekening Blok 1, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 01 (Keldervloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 02 (Hellingbaan entree) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 11 (Begane Grondvloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 21 (1<sup>e</sup> verdiepingsvloer) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 31 (Dakplattegrond) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 41 (Gevelaanzichten en doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 42 (Gevels en Doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 51 (3D-View) 1-12-2014

### CONSTRUCTIEF BLOK 2

- Constructieberekening Blok 2, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 102 (Fundering) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 111 (1<sup>e</sup> Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 121 (2<sup>e</sup> Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 131 (3<sup>e</sup> Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 141 (Dakaanzicht) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 151 (Doorsneden) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 161 (Doorsneden trappenhuis) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 171 (3D View) 1-12-2014

### CONSTRUCTIEF BLOK 3

- Constructieberekening Blok 3, met datum 1-12-2014
- Constructietekening Ba 202 (Fundering) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 211 (1<sup>e</sup> Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 221 (2<sup>e</sup> Verdieping) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 231 (Dakaanzicht) 1-12-2014
- Constructietekening Ba 241 (Doorsneden) 1-12-2014

#### **Procedure**

Het besluit is voorbereid overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld overeenkomstig het bepaalde in §2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders van Velsen,  
namens dezen,  
directeur



M. Meijer

## Voorwaarden

Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden. Wij raden u aan om deze goed te lezen.

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
  - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
  - De toe te passen installaties.
  - Het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
  - Een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein.
- Archeologie - Uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Publiekszaken de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
  - Een actueel rapport waaruit blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
  - In het geval de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals hiervoor bedoeld, door de uitvoering van de werken en werkzaamheden niet worden geschaad of dat mogelijke schade kan worden voorkomen, mag de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk niet beginnen dan na instemming van het college van burgemeester en wethouders omtrent:
    - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - het doen van opgravingen;
    - begeleiding van de werken en werkzaamheden door een archeologische deskundige.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de afdeling Publiekszaken een afschrift van de verleende watervergunning indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens zijn ingediend
- In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden.

## **Beroep**

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpomgevingsvergunning en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij dat daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, tegen dit besluit binnen een termijn van 6 weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Tevens kunnen zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat ook beroep is ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

## **Inwerkingtreding omgevingsvergunning**

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

## **Inhoudsopgave**

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Voorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

## **Overwegingen**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd in Santpoort Zuid betreft de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen en parkeergarage, een appartementengebouw met 22 appartementen en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (na sloop van de bestaande bebouwing), waaronder het vellen van bomen.

### **Bouwen (artikel 2.10 Wabo)**

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

#### *Bouwbesluit en Bouwverordening*

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Velsen 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

#### *Planologie*

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Daarom is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo (Strijdig gebruik).

#### *Welstand*

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde criteria. De commissie Stedelijk schoon heeft het bouwplan beoordeeld en geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

### **Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)**

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is

passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Aanvrager heeft daartoe een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken geleverd. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De raad kan de verklaring slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Alvorens daartoe over te gaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend tegen de aanvraag. Het project en de betrokken belangen dienen vervolgens nader te worden gewogen.

#### *Voorgeschiedenis*

Vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, zijn er plannen gemaakt voor de locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor, waartegen veel bezwaren bestonden in het dorp. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld, dat een betere aansluiting van de planlocatie op de kern beoogt.

#### *Projectplan*

Het project Blekersduin omvat, na sloop bestaande bebouwing:

- Blok 1. Nieuwbouw van een supermarkt op de huidige locatie van het tuincentrum. Op de nieuwe supermarkt komen negen appartementen.

Hieronder een ondergrondse parkeergarage voor 76 auto's (hiermee verdwijnt bijna al het parkeren op maaiveld uit het openbare beeld en ontstaat er ruimte voor een centrale dorpsruimte).

- Blok 2. Op de locatie van de huidige supermarkt een appartementengebouw met 22 woningen, verdeeld over maximaal 4 woonlagen, met een terugliggende bovenste verdieping.
- Blok 3: Twaalf woningen (twee-onder-één-kap) plus twee vrijstaande woningen (alle met garage) op het braakliggende Novaterrein.

Vallend buiten de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is gepland Blok 4: ca. 30 woningen met zorgvoorzieningen aan de zuidkant van het Novaterrein grenzend aan de Mellonahof. Daar dit deelplan niet voldoende concreet is, maakt dit geen deel uit van de aanvraag.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Het project is onderbouwd met een bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer. In de ruimtelijke onderbouwing is de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en de toets aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Tevens komt daarin de toets aan de diverse omgevingsaspecten zoals externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering en archeologie aan de orde.



De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van het project is uitvoerig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en sluit aan op de uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt, voor wat betreft het aspect bodem opgemerkt dat de aangetroffen verontreiniging (kleiner dan 25 m3) voorafgaand aan de nieuwbouw zal worden gesaneerd overeenkomstig de huidige regelgeving.

Voor wat betreft archeologie zal er voorafgaand aan de ontwikkeling aanvullend onderzoek plaatsvinden. Hiertoe worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden. Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een afdoende waterbalans. In het plangebied wordt het gedempte water gecompenseerd en tevens wordt er 15% van de toename aan verhard oppervlak als open water gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd op dit projectplan. Naast de omgevingsvergunning is er ook een watervergunning (van het Hoogheemraadschap) noodzakelijk. Deze watervergunning zal voorschriften bevatten voor de bescherming van waterhuishoudkundige belangen. Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project, waardoor medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

#### **Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald (artikel 2.11 Wabo)**

##### *Waarde-Archeologie*

Voor een deel van het gebied geldt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

De bescherming en veiligstelling van archeologische waarden is voldoende geborgd door aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften. Die voorschriften zien er o.a. op toe dat er tenminste 3 weken voor aanvang van de uitvoering van de desbetreffende werken en werkzaamheden een waardestellend archeologisch rapport op basis van karterend booronderzoek aan ons bevoegd gezag wordt aangeleverd en indien archeologische waarden worden aangetroffen daar ter zake nadere maatregelen worden getroffen.

#### **Het vellen of het doen vellen van een houtopstand (artikel 2.2 lid 1 onder g, artikel 2.18 Wabo juncto artikel 4.13 Algemene Plaatselijke Verordening)**

De aanvraag is beoordeeld aan de hand van de criteria zoals genoemd in artikel 4:13 APV. Gelet op de toetsingscriteria en de betrokken belangen, het maatschappelijk belang en de herinrichting van dit gebied met herplant van bomen verlenen wij medewerking aan voornoemd verzoek.

#### **Provincie Noord-Holland**

Tevens is het project voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het project geeft hen geen aanleiding hier inhoudelijk op te reageren.

## **Zienswijzen**

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen.

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er premature zienswijzen ingediend.

Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake was van een (ontwerp)besluit zijn deze prematuur. De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen. Tijdens deze inzagetermijn zijn er (aanvullende) zienswijzen ontvangen.

De (premature) zienswijzen zijn ten grondslag gelegd aan het te nemen besluit. De zienswijzen zien met name toe op de stedenbouwkundige inpassing van het plan in zijn omgeving en het oppervlak van de supermarkt.

In het kader van een goede belangenafweging is een inhoudelijke reactie op de zienswijzen gegeven in de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016) die als bijlage bij dit besluit is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouw en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In de vergadering van 11 oktober 2016 hebben wij besloten de ingediende zienswijzen tegen de ontwerpomgevingsvergunning niet over te nemen en onder de voorwaarde dat de raad de verklaring van geen bedenkingen voor dit project zal verlenen een omgevingsvergunning te verlenen voor voornoemde activiteiten voor dit project.

### *Verklaring van geen bedenkingen*

De raad van Velsen heeft voor onderhavig project op 24 november 2016 besloten de zienswijzen tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen niet over te nemen en een verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van bestemmingsplan Santpoort-zuid1.

Opgemerkt wordt dat de tekening inrichtingsplan versie d.d. 16 december 2016 gewijzigd is ten opzichte van de versie die ter inzage lag. Het betreffen ondergeschikte wijzigingen van de inrichting van het maaiveld deelplan 4 (w.o. opnemen van een haag, wijziging materialisering klinkerbestrating en parkeren) waarbij optimalisatie t.z.t plaatsvindt bij uitvoering. Voor wat betreft de voornoemde overwogen activiteiten zijn dit wijzigingen van ondergeschikte aard. De parkeerbalans is voor dit project ruim positief.

Daarnaast heeft aanvrager in aanvulling op de ruimtelijke onderbouw een akoestisch onderzoek van 28 oktober 2016 van Witteveen & Bos overgelegd betreffende de geluidsbelastingen ten gevolge van de nieuwe winkel en de ondergrondse parkeergarage. Deze wijzigingen en aanvulling hebben geen invloed op voornoemde beoordeling en afweging van betrokken belangen. Een nieuwe terinzagelegging is om die reden niet noodzakelijk.

Tussen u, Dreef Beheer B.V., en gemeente Velsen, is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten voor deze ontwikkeling.

**Conclusie**

Overwegende dat de raad de betreffende verklaring van geen bedenkingen heeft verleend, overwegende de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die aan de aanvraag ten grondslag ligt, en die als bijlagen zijn gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaken en gelet op de betrokken belangen, zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten. Wij verlenen een omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten en wijken voor de activiteit strijdig planologisch gebruik af van het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1 krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo.

## Voorschriften

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen, de heer M. Rink. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze toezichthouder maken over de uitvoering van het bouwplan, in elk geval over:
  - De start van de werkzaamheden.
  - De start van de werkzaamheden nadat het bodemsignalering voor eventuele bodemverontreiniging en de uitvoering van de saneringswerkzaamheden zijn goedgekeurd.
  - Het namens ons aangegeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
  - Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
  - Het uitvoeren van constructies.
  - Het leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies.
  - Het indienen van detailtekeningen en materiaalmonsters van toe te passen materialen in gevels en andere delen van het bouwwerk.
  - Het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonende of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.
  - De ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend).
  - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.
- Minimaal 4 werkdagen voor aanvang van de werkzaamheden dient er een schouw van de omliggende openbare ruimte eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Na afloop van de werkzaamheden doch maximaal 5 werkdagen na gereedkomen dient er een eindschouw van de omliggende openbare ruimte en eventuele bouwroutes te worden uitgevoerd.
- Dit om de kosten vast te stellen voor het herstel van gebreken veroorzaakt door de werkzaamheden.
- Voor een afspraak voor het uitvoeren van deze schouw kunt u contact opnemen met de toezichthouder van de afdeling Publiekszaken (tel. no. 140255).

## **Nadere aanwijzingen**

- Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.
- Om verdere verspreiding van de olieverontreiniging tegen te gaan wordt aanbevolen om de verontreiniging met minerale olie te verwijderen voordat de bouwwerkzaamheden worden aangevangen.
- Wij adviseren u om tijdens het archeologisch onderzoek in plaats van een sleuvenonderzoek, een karterend booronderzoek uit te voeren.

## **Informatie**

### **Burgerlijk wetboek**

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

### **Betaling leges**

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aanslag van de afdeling Publiekszaken werkeenheid Belastingen en Invordering. Bij de aanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges.

### **Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

## **Bijlagen**

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden.

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen ([www.velsen.nl](http://www.velsen.nl)):

Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.

Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.

Brochure rechtsmiddelen.

## Raadsbesluit



**Datum raadsvergadering** 24 november 2016  
**Datum carrousel** 10 november 2016  
**Raadsbesluitnummer** R16.077  
**Registratienummer** RS16.00656

**Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid**

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, nummer RS16.00656 van 11 oktober 2016

### Besluit

---

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016);
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Santpoort-Zuid 1.

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 november 2016

De raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

A. Overbeek

De voorzitter,

F.C. Dales

## Raadsvoorstel

**Onderwerp: verklaring van geen bedenkingen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid**



<b>Datum collegevergadering</b>	11 oktober 2016	<b>Ambtenaar</b>	A. Braams
<b>Registratienummer</b>	Rs16.00656	<b>Telefoon</b>	0255 567539
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	R. Vennik	<b>E-mailadres</b>	abraams@velsen.nl

### Voorgesteld raadsbesluit

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid:

1. de zienswijzen niet over te nemen conform de Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d. oktober 2016);
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik en daartoe af te wijken van het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

### Samenvatting

Voor de bouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een gebouw met 22 appartementen, een parkeergarage, 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden (project Blekersduin) aan de Bloemendaalsestraatweg ongenummerd te Santpoort-Zuid is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het project is in strijd met het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen met bijbehorende stukken hebben conform de wettelijke bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn zienswijzen ingediend.

Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### Inleiding

Dit project aan de Bloemendaalsestraatweg in Santpoort-Zuid (hierna project Blekersduin genoemd) betreft de nieuwbouw van een supermarkt met daarboven 9 appartementen, een appartementengebouw met 22 appartementen, een parkeergarage en 14 grondgebonden woningen inclusief herinrichting aangrenzende gronden na sloop bestaande bebouwing.

Het project is gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid, met de bestemming Groen en Verkeer. Daarnaast is het gelegen op gronden vallend binnen het bestemmingsplan Santpoort-zuid 1, met de bestemming Bijzondere doeleinden, Winkels en bovenwoningen, Kwekerij, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Deze ontwikkeling is passend in het bestemmingsplan Santpoort-Zuid, maar in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Santpoort-zuid 1.

Als gevolg daarvan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo kan slechts medewerking worden verleend aan strijdig planologisch gebruik, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad dient voor dit afwijkende gebruik een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Voordat daartoe over wordt gegaan hebben de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpbesluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn wel zienswijzen ingediend. Het project en de betrokken belangen worden vervolgens nader gewogen.

### **Beoogd doel en effect van het besluit**

Het realiseren van een supermarkt, 22 appartementen, parkeergarage en 14 grondgebonden woningen met herinrichting bijbehorend terrein. Met dit plan wordt op een verantwoorde wijze aangesloten bij de omliggende bebouwing en de kwaliteit van de openbare ruimte. Nadat de raad de vvgb heeft verleend kan het college een omgevingsvergunning verlenen.

### **Argumenten**

#### *Voorgeschiedenis*

Vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, zijn er plannen gemaakt voor deze locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor waartegen veel bezwaren bestonden in het dorp. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld dat een betere aansluiting van de planlocatie op het dorp beoogt.

#### *Projectplan*

Het project Blekersduin omvat, na sloop bestaande bebouwing:

- Blok 1. Nieuwbouw van een supermarkt (1800 m<sup>2</sup>, plus 200 m<sup>2</sup> magazijn) op de huidige locatie van het tuincentrum. Op de nieuwe supermarkt komen negen appartementen.
- Blok 2. Op de locatie van de huidige supermarkt een appartementengebouw met 22 woningen, verdeeld over maximaal 4 woonlagen, met een terugliggende bovenste verdieping.

Hieronder een ondergrondse parkeergarage voor 76 auto's. (hiermee verdwijnt bijna al het parkeren op maaiveld uit het openbare beeld en ontstaat er ruimte voor een centrale dorpsruimte).

- Blok 3: Twaalf woningen (twee-onder-één-kap) plus twee vrijstaande woningen (alle met garage) op het braakliggende Novaterrein.

Vallend buiten deze aanvraag omgevingsvergunning is gepland Blok 4: ca. 30 woningen met zorgvoorzieningen aan de zuidkant van het Novaterrein grenzend aan de Mellonahof. Daar dit deelplan niet voldoende concreet is, maakt dit geen deel uit van de aanvraag.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het project voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, vervaardigd in opdracht van initiatiefnemer. Deze onderbouwing is als bijlage bij deze verklaring gevoegd en maakt hiervan integraal onderdeel uit.

Het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid. Daarnaast is het project o.a. getoetst aan de vereisten van externe veiligheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, milieuzonering, waterbeheer en archeologie.

De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit van het project is uitvoerig beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en sluit aan op de uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken wordt wat betreft het aspect bodem opgemerkt dat de aangetroffen verontreiniging (kleiner dan 25 m<sup>3</sup>) voorafgaande aan de nieuwbouw zal worden gesaneerd overeenkomstig de huidige regelgeving.

Voor wat betreft archeologie zal er voorafgaand aan de ontwikkeling aanvullend onderzoek plaatsvinden. Hiertoe worden voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Uit de watertoets blijkt dat er sprake is van een afdoende waterbalans. In het plangebied wordt het gedempte water gecompenseerd en wordt 15% van de toename aan verhard oppervlak als open water gecompenseerd. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft positief geadviseerd op dit projectplan.

Naast de omgevingsvergunning is er ook een watervergunning (van het Hoogheemraadschap) noodzakelijk. Deze watervergunning zal voorschriften bevatten voor de bescherming van waterhuishoudkundige belangen.





Er zijn geen stedenbouwkundige, planologische, archeologische en milieutechnische bezwaren tegen de uitvoering van dit project, waardoor medewerking kan worden verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken, die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

*Provincie Noord-Holland*

Tevens is het project voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. Het project geeft hen geen aanleiding hierop inhoudelijk te reageren.



### **Zienswijzen**

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter visie gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn overwogen in een aparte Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin die als bijlage bij deze verklaring is gevoegd en hiervan integraal onderdeel uitmaakt.

### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande, gelet op de betrokken belang van het realiseren van dit projectplan zijn er geen redenen van goede ruimtelijke ordening die zich tegen het initiatief verzetten. Het college stelt de raad voor de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

### **Alternatieven**

---

Het alternatief is geen medewerking te verlenen.

Het in 2009 ingediende plan werd te grootschalig bevonden en is niet voortgezet. Het voorliggend plan voorziet in een betere aansluiting in het plangebied. Trends in de detailhandel dwingen ondernemers tot het maken van keuzes over uitbreiding of opheffing. In het geval het project geen doorgang vindt kan dit consequenties hebben voor de nog aanwezige detailhandel. Het voormalige Novaterrein blijft braak liggen, wat de kwaliteit van het (woon)gebied ter plaatse niet ten goede komt.

### **Risico's**

---

Geen. Het project wordt voor eigen rekening en risico gebouwd. Voor deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Velsen voordat de definitieve vergunningverlening plaatsvindt.

### **Programma**

---

Programma 9.

### **Kader**

---

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (o.a. art. 2.27)

Besluit omgevingsrecht (o.a. art. 6.5)

Algemene wet bestuursrecht

Notitie: "Uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)"

Bestemmingsplan Santpoort-zuid1 en bestemmingsplan Santpoort-Zuid

### **Inspraak, participatie etc.**

---

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen indienen.

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er premature zienswijzen ingediend.

Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake was van een (ontwerp)besluit zijn deze prematuur. De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen.

Tijdens deze inzagetermijn zijn er (aanvullende) zienswijzen ontvangen.

De (premature) zienswijzen zijn ten grondslag gelegd aan het te nemen besluit. In het kader van een goede belangenafweging is een inhoudelijke reactie op de zienswijzen gegeven in de bijgevoegde Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin.  
De zienswijzen zien met name toe op de stedenbouwkundige inpassing van het plan in zijn omgeving en het oppervlak van de supermarkt.

De zienswijzen geven geen aanleiding anders te oordelen over het plan dan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De zienswijzen worden niet overgenomen.

#### **Financiële consequenties**

---

De initiatiefnemer zal dit plan voor eigen rekening en risico uitvoeren. Voor deze ontwikkeling wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Velsen voordat de definitieve vergunningverlening plaatsvindt.

#### **Uitvoering van besluit**

---

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening.

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal te zijner tijd bij een herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.

#### **Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit**

---

- aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen (W14.000598)
- ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken
- Nota van zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin (d.d.oktober 2016)

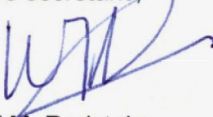
#### **Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie**

---

-

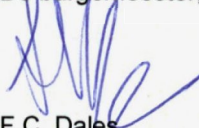
Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,



K.M. Radstake

De burgemeester,



F.C. Dales



**Nota van zienswijzen  
aanvraag omgevingsvergunning  
project Blekersduin**

**Oktober 2016**

## Inleiding

Naar aanleiding van de kennisgeving van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het project Blekersduin te Santpoort-Zuid ingevolge artikel 3.8 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn er zienswijzen ingediend.

Op deze aanvraag omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo van toepassing. Aangezien er op het moment van het indienen van deze zienswijzen nog geen sprake is een ontwerp(raadsvoorstel en -besluit) verklaring van geen bedenkingen en (ontwerp)besluit omgevingsvergunning zijn deze prematuur.

In het kader van een goede belangenafweging en ter nadere motivering van de terinzagelegging van het ontwerp(raadsvoorstel) verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is een inhoudelijke reactie op de premature zienswijzen gegeven in de "Nota premature zienswijzen aanvraag omgevingsvergunning project Blekersduin".

Vervolgens heeft het project in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend.

De indieners van de premature zienswijzen zijn geïnformeerd over de terinzagelegging en konden desgewenst aanvullende zienswijzen indienen. Een aantal reclamanten heeft aanvullende zienswijzen ingediend.

Er zijn zienswijzen ingekomen van:

1. Muller Juridische Diensten, Hendrik van der Graaflaan 12, 2082 EZ Santpoort-Zuid, namens familie Van der Meet, Bloemendaalsestraatweg 177
2. Legaltree, mr. E.A.W. Driest Postbus 4023, 2301 RA Leiden, namens E.A.W. Driest en M. Schellaars, Vinkenbaan 21-23
3. Stichting Santpoort Zuid & Woongemeenschap Santpoort-Zuid, E. Baron-Verhulst en H. Reus, Postbus 21, 2080 AA Santpoort-Zuid
4. R. W. Visser, J. Bok, J.Luijting, p/a Bloemendaalsestraatweg 161-163, 2082 GE Santpoort-Zuid (namens incl. 248 handtekeningen)
5. M. van den Heuvel en M. van den Heuvel, Vinkenbaan 19, 2082 EN Santpoort-Zuid
6. D. Mackie en S. Mackie, Vinkenbaan 15b, 2082 EN Santpoort-Zuid
7. A. van Essen en S.F. Rethmeier, Vinkenbaan 15a, 2082 EN Santpoort-Zuid
8. R.van Kleef en S. van Kleef-Pellekaan, Vinkenbaan 9, 2082 EN Santpoort-Zuid
9. F.H.J. Drummen en E.C.M Lucas, Vinkenbaan 11, 2082 EN Santpoort-Zuid
10. M.C. Groenhart, Litslaan 6, 2082 GX Santpoort-Zuid
11. D. Hoogenberg en J., Hoogeberg- van der Bleek, Vinkenbaan 25, 2082 EN Santpoort-Zuid
12. Santpoorts Belang en 't Brederode Huys, L.J. Sinnema, Bloemdaalsestraatweg 201, 2082 GE Santpoort-Zuid
13. M.S. Juijn, Kopslaan 16 2082 SZ Santpoort-Zuid
14. J. Bok, J. Luijting, E. Nyman, P.H. Groot, B.Bus, R. Hoekstra en R.W. Visser, p/a Bloemdaalsestraatweg 165, 2082 GE Santpoort-Zuid

Geconstateerd kan worden, dat de ingediende zienswijzen zich in het algemeen richten op dezelfde aspecten van de beoogde ontwikkeling. Om die reden zijn hierna de zienswijzen samengevat per onderwerp (in cursief) van een reactie voorzien.

1. *Er is geen startdocument, uitgangspunten zijn onduidelijk, geen integraal beleid. Het plan is minimaal gewijzigd.*

Gemeente Velsen kent een werkwijze om voorafgaand aan een planologische uitgebreide procedure eerst een startdocument vast te stellen. De aanvrager heeft er voor gekozen dat zij voor de herontwikkeling van de locatie geen startdocument willen laten maken. Zij hebben er voor gekozen hun visie op de ontwikkeling van de locatie te bespreken met de vertegenwoordigers van Stichting Santpoort, Vereniging Santpoorts Belang en Woongemeenschap Santpoort- Zuid, waarna zij zijn overgegaan tot het en het aanvragen van een omgevingsvergunning en wordt er een exploitatie-overeenkomst met de gemeente gesloten. Wij hebben kennisgenomen van de verslagen van deze voornoemde bijeenkomsten. Het vaststellen van een startdocument voorafgaand aan een planologische procedure is niet juridisch afdwingbaar. De eigenaar van een perceel mag over gaan tot het sluiten van een overeenkomst met de gemeente en het aanvragen van een omgevingsvergunning voor herontwikkeling. In zoverre voldoet de aanvrager aan de door de wet gestelde planologische procedure.

Zoals al in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven zijn er vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, plannen gemaakt voor deze locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een plan voor waartegen veel bezwaren bestonden in de woonkern. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Inmiddels is voorliggend projectplan opgesteld dat een betere aansluiting van de planlocatie op de kern beoogt.

De indieners van de zienswijzen menen dat hun reacties/zienswijzen geen weerslag hebben op het projectplan.

Hoewel niet gesteld kan worden dat alle ingebrachte visies op de herontwikkeling van dit gebied zijn overgenomen, merken wij op dat het projectplan ten opzichte van de oorspronkelijke door de ontwikkelaar gewenste invulling wel degelijk is aangepast.

In het (niet vastgestelde) RFK Blekersduin waren de volgende aantallen genoemd:

- De bouw van circa 100 woningen.
- Een uitbreiding van de bestaande supermarkt van 1380 m<sup>2</sup> naar een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup>.
- Het vernieuwen van een tuincentrum.
- De aanleg van ca. 300 ondergrondse parkeerplaatsen die verdeeld worden naar de te bedienen functies.

In het nu voorliggende projectplan zijn de volgende aantallen opgenomen:

- De bouw van 45 woningen in deelgebied 1, 2 en 3.  
In deelgebied 4 worden nog circa 30 woningen gerealiseerd. Het totaal bedraagt (ca.) 75 woningen.
- Een uitbreiding van het oppervlak voor detailhandelsdoeleinden is teruggebracht tot 2000m<sup>2</sup>. In RFK was dat inclusief tuincentrum totaal 3800m<sup>2</sup>.
- De aanleg van 76 ondergrondse parkeerplaatsen.

In zoverre verschilt het nu voorliggende plan wel degelijk ten opzichte van enkele uitgangspunten van het (niet vastgestelde) RFK Blekersduin. De stedenbouwkundige opzet van het RFK voor wat betreft positionering van bouwblokken en zichtlijnen is wel een uitgangspunt dat is meegenomen in het huidige projectplan.

- 2. Een algemeen/integraal toetsingskader ontbreekt. Onjuist gekozen uitgangspunten. De bouwhoogte van 4 bouwlagen is te hoog en niet passend. Maximaal 3 bouwlagen toestaan. Geen woningen boven op de supermarkt, maar een groen dak. Het project past niet bij het dorpse, groene en stijlvolle karakter van ons dorp. Er worden teveel woningen gerealiseerd. Door minder woningen te realiseren blijft er meer ruimte over voor groen. De verstedelijking neemt met 16,7 % toe. Refereren aan een bestemmingsplan uit de jaren '70 om project te rechtvaardigen is weinig geloofwaardig. Plannen harmoniëren niet met het DNA van de bebouwing en uitstraling van Santpoort-Zuid. Het pleintje voor de supermarkt is erg smal. Het zou een verbetering zijn als de gevel van de supermarkt 9 of 10 meter zou terugliggen. Pleintje wordt dan ook groter. Is het verstandig om het project in één stijl uit te voeren. Verschillen is ook leuk. Iets met kappen zou passender zijn.*

Het is juist dat er één algemeen integraal toetsingskader, zoals een nieuw vastgesteld bestemmingsplan, ontbreekt voor deze projectlocatie. Echter de wetgever heeft de wettelijke mogelijkheid gecreëerd door middel van een aanvraag omgevingsvergunning medewerking te kunnen verlenen aan een project dat niet past in een vastgesteld toetsingskader (bestemmingsplan) door het toepassen van een afwijkingsprocedure krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 Wabo. In dat geval kan medewerking worden verleend indien het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing. Elke project wordt daarbij op zijn eigen merites beoordeeld. In dit geval wordt deze uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wabo gevolgd.

Zoals tevens in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing is beschreven en die ten grondslag ligt aan het voorgenomen besluit om omgevingsvergunning te verlenen, wordt er vanaf 1999 - het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen - nagedacht over een concrete invulling van de locatie Blekersduin.

In de afgelopen jaren zijn verschillende ruimtelijke documenten opgesteld, die als uitgangspunt kunnen dienen voor een herontwikkeling van genoemde locatie. Zo zijn er ruimtelijke uitgangspunten in het verleden in hoofdlijnen vastgelegd in de documenten 'Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Novaterrein, december 2000' en 'Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept juni 2009)'. Genoemde documenten zijn weliswaar niet door de gemeenteraad geaccordeerd en gelden om die reden niet als een formeel juridisch beleidskader voor de beoogde ontwikkeling van de locatie Blekersduin, maar deze documenten bieden wel een (eerste) handvat voor de beoogde herontwikkeling. In het bijzonder voor wat betreft het stedenbouwkundige kader, de stedenbouwkundige inpassing en de beeldkwaliteit.

Bij het bepalen van een stedenbouwkundige opzet voor de locatie Blekersduin en de daarbij af te wegen ruimtelijk relevante belangen wordt tevens gekeken naar de vigerende bestemming en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40% van het voormalige Novaterrein te bebouwen (gothoogte 9 meter en nokhoogte 12 meter) zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de op te richten bebouwing.

Bovendien geldt, dat op grond van de geldende bestemming "Bijzondere doeleinden" diverse (onderwijs-, medische, sociale, religieuze en culturele) functies aan het gebied kunnen worden toegekend.

De in het verleden ontwikkelde plannen voor de betrokken locatie Blekersduin bleken in de visie van omwonenden te grootschalig, te massaal en sloten te weinig aan op het dorpse karakter van de omgeving.

Met het thans voorliggende plan wordt op verantwoorde wijze aangesloten bij de omliggende bebouwing en karakter van het gebied ter plaatse en de kwaliteit van de openbare ruimte. In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing voor het onderhavige project is dit uitvoerig beschreven.

De volgende uitgangspunten worden daarbij in het bijzonder van belang geacht:

- De oriëntatie van de nieuwbouw op het voormalige Novaterrein is oost-west gericht zodat het zicht vanuit het gebied en vanuit het centrum van Santpoort-Zuid op de duinrand in stand blijft.
- De nieuwe supermarkt krijgt een voorkant richting Oranjeveldje. Door de verplaatsing van de supermarkt ontstaat er een ruimtelijke samenhang met de bebouwing rond het Oranjeveldje.
- Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg voorziet het plan in de bouw van een nieuwe supermarkt met woningen achter de bestaande winkel, en de realisatie van een nieuw appartementengebouw op de locatie van de huidige supermarkt + woningen.
- De bebouwing blijft aan de zijde van het voormalige Novaterrein ruimschoots onder de richthoogte van 13 meter. Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg is een bouwblok van 2 lagen met kap oplopend tot 3 lagen met kap (4 bouwlagen) voorzien. Dit sluit qua hoogte en ruimtelijke opbouw goed aan op de huidige woningen aan de Bloemendaalsestraatweg.
- Er blijft voldoende afstand tot de bestaande bebouwing en/of omliggende woonpercelen. Voor de woningen op het voormalige Novaterrein geldt dat deze aansluiten op de karakteristiek van villabebouwing in de duinen.
- Door het projecteren van de openbare ruimte aan de zijde van de steilrand blijft deze overgang open en beleefbaar. Het ervaren van de steilrand is één van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein. De kwaliteitsverbetering van het bebouwde voormalige Novaterrein bestaat erin dat de beleving 'openheid' terugkomt door de transparantie in de bebouwing en het zicht op de steilrand.
- Langs de binnenduinrand worden de aanwezige beken versterkt, passend binnen de uitstraling van duinrellen, en blijft er voldoende ruimte voor natuurvriendelijke oevers.

Dit betreft de gehele inrichting van de locatie Blekersduin, dat wil zeggen blok 1 tot en met 4. De realisatie van de woningen in blok 4 valt vooralsnog buiten de aanvraag omdat de plannen hiervoor op dit moment nog niet voldoende concreet zijn. Aan de ruimtelijke inpassing van het totale inrichtingsplan kan één en ander geen afbreuk doen.

Daarnaast is op grond van de wet het project voorgelegd aan de commissie Stedelijk schoon. Deze heeft het project beoordeeld en geadviseerd dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand. De commissie Stedelijk schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota genoemde criteria. Wij nemen dat advies over. Door reclamant is geen deskundig tegenadvies ingebracht. Bovendien zijn wij van mening dat het advies van de commissie niet naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat wij dit advies niet aan ons oordeel over de welstand ten grondslag mogen leggen. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

### *3. Plandocumentatie is niet transparant.*

Op grond van de wet zijn eisen gesteld aan de indieningsvereisten van een aanvraag omgevingsvergunning. Deze aanvraag voldoet aan de vereisten is en is in behandeling genomen. De aanvraag heeft in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure ter inzage gelegen. De documenten geven een goed beeld van de voorgenomen ontwikkeling. Ook heeft projectontwikkelaar het project gepresenteerd in bijeenkomsten. In zoverre wordt reclamant niet gevolgd in deze zienswijze.

### *4. Plannen liggen in de vakantie ter inzage.*

In het kader van de wet dient een aanvraag omgevingsvergunning waarvoor een uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. De wet bepaalt niet in welke periode deze plaats dient te vinden.

In het onderhavige geval heeft het plan van de zes weken dat het ter inzage heeft gelegen vier weken buiten de zomerschoolvakantie ter inzage gelegen. Bovendien zijn degenen die op voorhand zienswijzen ingediend hierover geïnformeerd, zodat zij hun zienswijzen desgewenst konden aanvullen.

5. *Door de bouw van de supermarkt ontstaat er een achterkantsituatie waarop wordt uitgekeken op een blinde muur.*

Bij de planontwikkeling is er in sterke mate op ingezet om de supermarkt op een goede wijze aan te laten sluiten op de openbare ruimte. Zo mocht de supermarkt aan de zijde van het plein en de ontsluitingsroute geen gesloten gevels hebben en werden de appartementen boven op de supermarkt met balkons en grote raampartijen op de openbare ruimte georiënteerd. Het is vervolgens onvermijdelijk dat aan de andere zijde(n) wel een achterkantsituatie ontstaat. Een supermarkt heeft immers ook ruimte nodig voor opslag. Deze gesloten gevel betreft echter alleen de onderste bouwlaag van de supermarkt. Daarboven kijkt men vanaf de zuidoostzijde aan tegen de galerij van de appartementen die zich op het dak van de supermarkt bevinden.

Het parkeerterrein behorend bij de appartementen aan de Bloemendaalsestraatweg is geheel afsluitbaar, waardoor hier geen sociaal onveilige situatie of potentiële hangplek kan ontstaan.

6. *Noord-zuid zichtlijn is net zo belangrijk als oost-west zichtlijn. De relatie met de villa's aan de noordzijde is geheel genegeerd.*

Het villamilieu op het duin heeft een ander karakter dan de villa's binnen het plangebied. Op het duin heeft elke villa een unieke architectuur en de gebouwen staan vrij geplaatst op grote kavels. De villa's binnen het plangebied vormen architectonisch een geheel en zijn veel regelmatig langs de straat geplaatst.

Voor de zichtlijn zuidoost – noordwest (in het verlengde van de nieuwe ontsluitingsweg langs het Oranjeveldje) geldt feitelijk hetzelfde als de zichtlijn oost – west. Het is een zichtlijn over het afgegraven 'overgangsgebied' heen richting de stijlrand van het duingebied met daarop de bestaande villa's. De zichtlijn zuidoost-noordwest is daarmee even belangrijk als de zichtlijn oost-west.

7. *Kiosken zijn niet terug te vinden op tekening.*

Op de tekening voor de buitenruimte staan de kiosken opgenomen.

8. *Er is geen integraal ontwerp buitenruimte. Te weinig groen en zichtlijnen onvoldoende. Verlies van uitzicht op het Novaterrein. Toekomstige bewoners plaatsen erfafscheidingen waardoor zichtrelaties verloren gaan.*

*Voor wat betreft de groenverhoudingen parasiteren de tuinloze woningen op het particulieren groen van omwonenden, die een hogere WOZaanslag ontvangen.*

Niet ontkent kan worden, dat bij de realisering van de beoogde ontwikkeling het inmiddels ontstane woeste karakter van het voormalige Novaterrein zal veranderen en daarbij dus ook het zicht op dit terrein. Zoals al eerder is opgemerkt is het op grond van het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk om het voormalige Novaterrein (deels) te bebouwen zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de op te richten bebouwing. Bovendien was het voormalige Novaterrein in het verleden niet openbaar toegankelijk. Het besloten karakter van het gebied en de toenmalige bebouwing ontnam juist elk zicht op de steilrand en duinrel. Door uitvoering te geven aan dit projectplan wordt het gebied openbaar ontsloten.

Het vormgeven aan de parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving is uitgangspunt geweest bij het terreinontwerp. In het inrichtingsplan voor de planlocatie wordt dit tot uitdrukking gebracht door de gekozen stedenbouwkundige opzet van het gebied. Hierdoor ontstaat er een samenhang met de omgeving, waardoor dit plan een meerwaarde kan krijgen voor de woonkern (centrale ruimte) Met name



door het opschuiven van het bouwvlak voor de nieuwe supermarkt wordt een betere inrichting van de buitenruimte in samenhang met het Oranjeveldje mogelijk gemaakt.

Omdat het oude gebouw van het Nova College al enige tijd geleden is gesloopt, ligt het terrein al jarenlang braak. Een herontwikkeling van deze locatie wordt om die reden in het bijzonder van belang geacht.

Er is wel degelijk een integraal ontwerp van de buitenruimte gemaakt, waarbij de maaiveldinrichting van de verschillende onderdelen (waaronder zichtlijnen) in relatie met elkaar ontworpen en afgestemd zijn, en het architectonisch ontwerp ondersteunen. Een parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving staat daarbij centraal, passend in Santpoort-Zuid.

Uitsluitend aan de zijde van de percelen van de grondgebonden woningen (deelgebied 3) die grenzen aan de openbare ruimte worden voorzien van groene hagen die dienen als erfafscheidingen. De gemeente zal deze hagen onderhouden. Een en ander zal privaatrechtelijk worden geborgd.

Voor het overige is het voor de toekomstige bewoners van deze woningen - gelijk aan alle grondgebonden woningen in Santpoort-Zuid, in gemeente Velsen - mogelijk om erfbebouwing te plaatsen indien deze aan de wettelijke kaders voldoet.

Zichtlijnen in de openbare ruimte blijven aanwezig. Daarbij is gestreefd naar behoud en versterking van de bestaande duinrellen, die de ruimtelijke beleving van het gebied een toegevoegde waarde geven en die overigens essentieel zijn voor de regulering van de waterhuishouding in het gebied.

9. *Er vindt geen groencompensatie plaats voor de gymzaal die eerder in aangrenzend gebied is gebouwd.*

De gymzaal maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Voor wat betreft de gestelde groencompensatie van de gymzaal heeft dat al plaatsgevonden in het kader van de doorlopen procedure voor deze gymzaal.

10. *De bestaande waterhuishouding wordt met het thans voorliggende plan niet voldoende geborgd. De waterbergingscapaciteit wordt vernietigd. Vrees voor sterven bomen. Vrees voor grondverschuiving en verzakkingen van huis en tuin. Bomenrij aan beide zijden van de duinrel is van belang. Het duin, de duinrel en de steilrand worden onvoldoende beschermd. De afgelopen jaren heeft er erosie plaatsgevonden te zien aan hoeveelheidszand in de duinrel. De waterbergingscapaciteit wordt vernietigd t.b.v de ondergrondse parkeergarage.*

*Dit is een hydrologisch gecompliceerd gebied, onderzoek maakt niet duidelijk dat wateroverlast is uit te sluiten.*

Geconstateerd is dat met betrekking tot deze zienswijzen betreffende de waterhuishouding door reclamanten niet een deskundig tegenadvies is ingebracht die deze zienswijzen nader onderbouwen.

De onderhavige projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het Hoogheemraadschap ziet toe op de waterhuishouding van het gebied. Daartoe heeft het Hoogheemraadschap een Keur en Beleidsregels vastgesteld, die algemene regels bevatten voor een verantwoorde waterhuishouding. Deze regels betreffen o.a. het behoud, het beheer en de versterking van de waterhuishouding. Met verwijzing naar de watertoets als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing en de belangenafweging in het kader van deze aanvraag omgevingsvergunning heeft aanvrager naar onzer mening e.e.a. voldoende onderbouwd en geeft geen aanleiding om te veronderstellen dat de waterhuishouding niet geborgd zal zijn.

Daarnaast vindt toezicht plaats op de waterhuishouding door het Hoogheemraadschap, ondermeer door het al dan niet verlenen van een watervergunning.

Bij de afgifte van deze watervergunning staat onder andere het behoud en de bescherming van het bestaande oppervlaktewater centraal. Het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied maakt overwegend onderdeel uit van het systeem van watergangen tussen Vinkebaan en het spoor dat in open verbinding met het boezemwater door middel van een duiker onder het spoor overtollig water in oostelijke richting afvoert. Het plan gaat uit van behoud van de duinrellen. Eén duinrel wordt gedempt in verband met de bouw van een parkeergarage. Deze wordt elders in het projectgebied gecompenseerd door verbreding van de duinrel langs de steilrand en de aanleg van natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de nieuwe woningen in het plan Blekersduin.

Om waterstuwung ter plaatse van de parkeergarage te voorkomen wordt er drainage aangebracht. Een en ander is nader toegelicht in het bij de aanvraag behorende watertoets met bijlagen waaronder de rapporten van FUGRO. De grondwaterstand in dit gebied wordt al gereguleerd, dat zal na de realisatie van het project niet anders zijn.

De aanvraag om een watervergunning voor dit project is inmiddels bij het Hoogheemraadschap ingediend. Er mag niet eerder met de uitvoering van de werkzaamheden worden begonnen dan nadat een watervergunning is afgegeven.

Het kappen en rooien van bomen en struiken direct langs de duinrel zal zoveel mogelijk beperkt worden. Aan de zijde van de planlocatie zal langs het water een bescheiden beschoeiing worden aangelegd om afkalving en wegspoeling in de toekomst te voorkomen. Aan de zijde van de steilrand wordt de waterloop niet aangepast.

Een en ander geeft geen aanleiding om op voorhand te veronderstellen dat als gevolg van de waterhuishouding bomen zullen sterven en/of grondverschuivingen en verzakkingen van huizen en tuinen zal plaatsvinden.

Wij menen dat het aspect waterhuishouding daarmee voldoende is geborgd.

*11. Het duin, de duinrel en de steilrand worden onvoldoende beschermd. De afgelopen jaren heeft er erosie plaatsgevonden te zien aan hoeveelheden zand in de duinrel. Er dienen afspraken gemaakt te worden over het beheer van de steilrand en de duinrel alvorens de omgevingsvergunning kan worden afgegeven.*

Met verwijzing naar en in aanvulling op wat gesteld is in de reactie onder zienswijzen nummer 10 het volgende. Voor de duinrellen ter plaatse in het project gebied zijn de kadastrale eigenaren verplicht voor het onderhoud van de duinrel. Voor het onderhoud van de taluds zijn de zogenaamde aangelanden onderhoudsplichtig. Een aangelande is degene die krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het genot hebben van aan de kernzone van oppervlaktewateren grenzende percelen. Zie verder de legger van het Hoogheemraadschap Rijnland.

De onderhavige planontwikkeling wijzigt daarom niets aan deze onderhoudsverplichtingen. Immers de kadastrale eigenaren zijn verplicht tot onderhoud. Dit is nu al zo en is ook na de planontwikkeling zo.

Er worden geen afspraken gemaakt over het onderhoud/beheer van de steilrand en duinrel.

*12. Bomen van reclamanten hellen dusdanig over, dat deze boven de projectgronden hangen en mogelijk gevaar opleveren. Als mede eigenaar van de beek verleent reclamant geen toestemming om beek te verbreden.*

In het Burgerlijk Wetboek zijn bevoegdheden en verplichtingen beschreven van eigenaars van naburige erven en bepalingen over mandeligheid. De omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden.

*13. Talud versterkt geluid. Geluidsoverlast is niet onderzocht. 12 meter afstand is erg krap tussen woningen en aangrenzende percelen. De privacy wordt geschaad.*

Opgemerkt wordt dat het talud (i.c. percelen Vinkenbaan) niet tot het project behoort. In zoverre is het talud een bestaande situatie op het aan het project aangrenzende percelen. In het kader van het huidige bestemmingsplan is bebouwing en gebruik van de projectgronden ook mogelijk. Bovendien zijn daar in geen eisen gesteld met betrekking tot afstand tot de erfgrans, waardoor bebouwing op de erfgrans mogelijk is. In zoverre kan ook gebruik van de gronden op grond van de huidige bestemming geluid voortbrengen en is tevens zicht vanaf dit perceel op de aangrenzende percelen mogelijk.

De nu geplande woningen komen om geruime afstand (12 m) van de erfgrans van de percelen van de Vinkenbaan. In zoverre zal er in alle redelijkheid en billijkheid geen sprake zijn van een zodanige aantasting van de privacy dat daardoor geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

Het gebruik voor woondoeleinden kent geen geluidszone waarbij voor aangrenzende woningen qua geluidhinder wettelijke eisen worden gesteld. De verder in het project gebied gelegen functies vinden grotendeels inpandig plaats, namelijk laden en lossen t.b.v. supermarkt, een inpandige parkeergarage waarbij de in- en uitrit niet nabij de Vinkenbaan is gelegen. Voor wat betreft het geluid voortkomend door het gebruik van de openbare ruimte is dit inherent aan het wonen in een bewoonde omgeving. In het geval van verstoring de openbare orde zijn daartoe de geëigende instanties te benaderen.

*14. Men verzet zich tegen het aanbrengen van steigers in de duinrel. De steigers dienen geen praktisch doel. De ruimte is krap meten en nodigt uit tot hangplek voor jongeren.*

Op voorhand is niet aannemelijk dat dit een hangplek voor jongeren zal worden. Binnen het plangebied is niet voorzien in een specifieke jongeren ontmoetingsplek (jop). Omdat de huidige jop bij de nieuwbouw zal moeten wijken wordt in overleg met bewoners en de woongemeenschap gezocht naar een andere geschikte plek hiervoor binnen de wijk. Voor wat betreft geluid voortkomend door het gebruik van de openbare ruimte is dit inherent aan het wonen in een bewoonde omgeving. In het geval van verstoring de openbare orde zijn daartoe de geëigende instanties te benaderen.

Ook in de huidige situatie wordt het plangebied en vooral de route langs de duinrel veelvuldig gebruikt als wandelroute, om een 'rondje te lopen'. Het gebied heeft als zodanig een functie voor de woonkern. Het behoud van de mogelijkheid om een 'rondje te kunnen lopen' in het gebied en het aanleggen van een openbaar voetpad langs de duinrel is daarom opgenomen in het project.

Met de herontwikkeling van de locatie Blekersduin wordt mede beoogd om het gebied een onderdeel te laten zijn van de woonkern en beter aan te laten sluiten op de omgeving. Het gebied wordt gekenmerkt door de markante stijlrand aan de westzijde die ontstaan is door afzanding van het duin ten behoeve van de stedelijke ontwikkeling van Haarlem. Onderlangs de stijlrand loopt een duinrel.

In het Landschapsbeleidsplan Velsen en het in ontwikkeling zijnde regionale Ontwikkelperspectief Binnenduinrand worden de duinrellen als kenmerkende landschapsstructuren aangemerkt en als drager van de ecologische verbindingen. Door de duinrel en oevers openbaar te houden, houdt de gemeente controle over inrichting en beheer ervan. Een belangrijke doelstelling in het kader van bovenstaande is om de duinrel en stijlrand voor een groter publiek toegankelijk en beleefbaar te maken. Dit betreft een breder belang dan alleen dat van de direct aanwonenden.

Er is sprake van een aanzienlijk hoogteverschil tussen de woningen aan de Vinkenbaan en het plangebied, ofwel het niveau van het steigerpad. Volgens de kaartviewer van het Actueel Hoogtebestand Nederland is dit hoogteverschil rond de 5 meter. Er is langs het pad vooral zicht op de helling van de stijlrand en niet de tuinen of huizen in. In zoverre zal er in alle redelijkheid en billijkheid geen sprake zijn

van een zodanige aantasting van de privacy dat daardoor geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

*15. Natuur en milieu zijn onderbelicht.*

Reclamanten hebben geen onafhankelijk tegenonderzoeken en/of rapporten ingediend waarmee hun zienswijze is onderbouwd.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de wettelijke indieningsvereisten. In het kader van de te doorlopen afwijkingsprocedure dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daartoe zijn diverse onderzoeken uitgevoerd en uitkomsten daarvan zijn als rapporten bijgevoegd. In zoverre is er geen sprake van het onderbelichten van natuur- en milieuaspecten.

*16. Er is geen voldoende bescherming van bestaande flora en fauna.*

Reclamanten hebben geen onafhankelijk tegenonderzoeken en/of rapporten ingediend waarmee hun zienswijze is onderbouwd. In Nederland wordt deze bescherming geregeld in de Natuurbeschermingswet (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). Het projectgebied valt niet onder de gebiedsbescherming.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en het ecologisch onderzoek van Van der Goes en Groot kan worden afgeleid dat voor wat betreft de soortenbescherming in het plangebied alleen licht beschermende soorten zijn aangetroffen. Een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet is om die reden niet nodig. Voor zover zich in het plangebied broedende vogels bevinden geldt, dat (bouw)werkzaamheden buiten het broedseizoen dienen plaats te vinden.

Concluderend kan worden gesteld, dat het aspect flora en fauna niet in de weg kan staan aan de beoogde herontwikkeling van de locatie Blekersduin.

*17. Er is geen behoefte aan een dergelijke grootschalige supermarkt. De supermarkt is veel groter dan andere supermarkten. 1500m<sup>2</sup> is voldoende.*

Schaalvergroting van supermarkten is een trend die steeds verder doorzet. Voor een rendabel functioneren van een supermarkt is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Factoren als een ruime overzichtelijke indeling, een breed assortiment, hygiëne spelen een belangrijke rol in een supermarktkeuze van de consument. Nieuwe, moderne servicesupermarkten hebben om die reden een omvang van circa 1250-1750 m<sup>2</sup> (wvo).

In de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande oppervlak van de supermarkt (mede) om die reden met ongeveer 750 m<sup>2</sup> wvo vergroot.

De beoordeling van de aanvaardbaarheid van een dergelijk initiatief dient tegenwoordig plaats te vinden tegen de achtergrond van de zogenoemde Ladder voor duurzame verstedelijking (vgl. artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Daarbij worden drie stappen/treden onderscheiden: (1) voorziet de beoogde ontwikkeling in een actuele regionale behoefte, (2) kan binnen bestaand stedelijk gebied in een dergelijke behoefte worden voorzien en (3) voor zover niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de beoogde ontwikkeling, is van belang of de nieuwe locatie passend kan worden ontsloten.

Uit de door Seinpost Adviesbureau B.V. opgestelde 'Economisch-ruimtelijke effectstudie voor plan Blekersduin' kan worden afgeleid dat er marktruime aanwezig is voor een uitbreiding van de bestaande supermarkt.

Omdat sprake is van een actuele behoefte binnen het eigen verzorgingsgebied is niet voorzienbaar dat supermarkt een bovenlokale functie zal gaan vervullen. Enige vrees voor ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur is niet gerechtvaardigd. De verplaatste en vergrote supermarkt zorgt er voor dat binnen de distributieve structuur er sprake blijft van voldoende spreiding van supermarkten in de regio.

Bij de actuele regionale behoefte verdienen ook de leegstand en mogelijke effecten op het woon-, leef-,

en ondernemersklimaat de aandacht. In het centrum van Santpoort-Zuid is de leegstand beperkt, die ligt onder het landelijk gemiddelde in dit soort centrumgebieden. De effecten zullen daarom gering zijn, zeker onder de omstandigheid dat de oude supermarkt zal worden gesloopt. Het woon- en leefklimaat in en rondom het centrum krijgt een impuls met een nieuwe supermarkt die ook op loop- en fietsafstand goed bereikbaar is.

De bestaande supermarkt is sterk verouderd. Om die reden zal tevens sprake zijn van een kwalitatieve verbetering van de bestaande winkelvoorziening. De bewoners in het verzorgingsgebied krijgen de beschikking over een moderne supermarkt met voldoende parkeren, fietsenstallingen en een aantrekkelijk open ruimte er omheen.

Aan de stappen/treden 2 en 3 hoeft in de onderhavige situatie in beginsel niet te worden getoetst aangezien de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling past ook overigens in het gemeentelijk beleid om het voorzieningen niveau in de kernen op pijl te houden en dat in hart van het dorp te doen. Daar waar ook de andere voorzieningen zijn, nabij het station, centraal in de kern e.d.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een deel van het bebouwde oppervlak niet zo zeer het daadwerkelijke winkeloppervlak betreft. Een deel wordt benut voor het inpandig stallen van de winkelwagens, voor het inpandig laden en lossen, voor de inpandige ontsluiting vanuit de parkeergarage en voor een sprinklerkamer, een groter magazijn en interne bergingen. Dit alles met het oog op de betrokken belangen van omwonenden voor wat vooral betreft het reduceren van (geluid)hinder.

Tot slot op dit punt nog het volgende. Het aanbod van winkelvoorzieningen in Santpoort-Zuid is de afgelopen jaren steeds verder gedaald. In de door de raad vastgestelde "Notitie Detailhandel in Velsen" is dan ook geconstateerd dat de winkelfunctie van Santpoort-Zuid onder druk staat en het aanbod verdergaand afneemt en versnipperd. In de notitie wordt aangegeven dat de kansen voor de straat als winkelgebied liggen in een concentratie van het aanbod rond de supermarkt. Met de uitbreiding van de supermarkt wordt aangesloten op deze beleidslijn.

*18. Men heeft bezwaar tegen ondergronds parkeren. Er zijn voldoende bovengrondse parkeervakken.*

Op basis van de sluitende parkeerbalans zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat ten behoeve van de verschillende functies in dit gebied de ondergrondse parkeergarage noodzakelijk is.

*19. In het project wordt gerefereerd aan het maaiveld. Het maaiveld is de bovenkant van de grond van een terrein. Deze bovenkant kan veranderen. Zo zal het maaiveld van het Novaterrein ten tijde van het Nova Cóllege lager zijn geweest dan het huidige maaiveld. Het kan niet zo zijn dat met dit zand het maaiveld verder wordt opgehoogd.*

Ten behoeve van het inrichtingsplan is in 2014 te actuele maaiveldhoogte ingemeten.

*20. Onvoldoende aandacht voor verkeer en parkeren. Toename van uitbreiding van parkeerplaatsen van bijna 100%. Parkeerkelder en weg zijn te dicht op elkaar gelegen. Het is ongeloofwaardig dat 2 ritten per minuut geen problemen oplevert. Het is 125 autoritten per uur. Zijn de verkeersbewegingen van 't Brederode Huys, 't Gymhuys e.d meegenomen? Men heeft bezwaar tegen ondergronds parkeren, er zijn voldoende bovengrondse parkeerplaatsen. Een veilige route voor fietsers en staling is onvoldoende uitgewerkt. Enorme verkeerstoename zal de veiligheid en het dorpskarakter ernstig beïnvloeden.*

Geconstateerd is dat met betrekking tot deze zienswijzen inzake verkeer en parkeren door reclamanten niet een deskundig tegenadvies is ingebracht die deze zienswijzen nader onderbouwen.

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning aanvraag is er verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de beoogde herinrichting. Uit dit onderzoek volgt, dat door de beoogde ontwikkeling weliswaar extra verkeer gegenereerd zou worden rondom het plangebied, maar dat dit verkeer geen problemen zal veroorzaken in de verkeersafwikkeling.

Voor de intensiteit is uitgegaan van de huidige situatie plus de ontwikkeling van de supermarkt en de woningen en appartementen. Dit zorgt voor een toename van 789 + 242 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is opgeteld bij de huidige situatie. Verkeer naar overige locaties (verkeer naar 't Brederode Huys, 't Gymhuys, Brederode Daltonschool etc.) vindt ook reeds plaats in de huidige situatie en is dus meegenomen in de berekeningen.

De toegang tot de parkeerkelder en weg zijn afdoende van elkaar gelegen.

Het is juist dat het aantal parkeerplaatsen toeneemt. Op grond van de wet is men verplicht bij een nieuwe ontwikkeling te voldoen aan voldoende parkeergelegenheid voor de functies die worden gerealiseerd. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing ook cijfermatig is weergegeven voldoet het projectplan ruim aan de gemeentelijke parkeernormen. Door de situering van de laad- en losruimte aan de achterzijde van het gebouw is niet voorzienbaar dat het bevoorradende vrachtverkeer zal leiden tot overlast voor andere verkeersdeelnemers en/of voor de omliggende woningen.

Tot slot wordt opgemerkt dat op grond van de nu geldende bestemming 'bijzondere doeleinden' er inrichtingsplannen mogelijk zijn die eveneens een - en zelfs een meer – verkeer aantrekkende werking dan het onderhavig projectplan hebben.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken kan in alle redelijkheid en billijkheid niet worden gesteld dat er sprake is van een dermate toename van het verkeer dat aan dit project geen medewerking zou kunnen worden verleend.

*21. Parkeerplaatsen 't Brederode Huys verdwijnen. Ook de vluchtroute wordt geblokkeerd. Maak een vluchtroute via duiker 3.*

Door het verleggen van de huidige watergang zijn de twee bestaande plaatsen komen te vervallen. Uiteraard is voor gehandicapten een zo kort mogelijke loopafstand tussen de parkeerplaats en de ingang van de bestemming het meest ideaal. Reclamant geeft in haar zienswijze aan dat zij graag gehandicaptenparkeerplaatsen dicht bij de ingang van 't Brederode Huys (aan de overzijde van de watergang) in het plan ziet opgenomen. Daar is geen ruimte voor parkeren, tenzij een deel van het Oranjeveldje wordt gebruikt. Aangezien het Oranjeveldje in bijna alle zienswijzen wordt aangemerkt als "zeer waardevol", is de optie voor het realiseren van parkeerplekken voor de deur van het Brederode Huys niet meegenomen in de planvorming. De loopafstand tussen de gehandicaptenparkeerplaatsen en de ingang van 't Brederode Huys is in de huidige situatie circa 30 meter. In het onderhavige plan bedraagt deze loopafstand circa 50 meter. Hoewel de loopafstand dus toeneemt is een loopafstand van circa 50 meter acceptabel.

De vluchtroute blijft gehandhaafd. 't Brederode Huys heeft een nooduitgang in de kopgevel aan de zuidzijde van het gebouw. Het pad vanaf de deur sluit aan op het toegangspad naar 't Brederode Huys. Langs het pad staat een haag. In deze situatie vindt met het plan Blekersduin geen verandering plaats.

Ook in de eindsituatie dient de toegankelijkheid onbelemmerd te zijn en dient daar op te worden toegezien.

Toetreding, ontvluchting en bluswatervoorzieningen (brandkranen) mogen tijdens de bouwwerkzaamheden van het Blekersduinproject geen belemmering vormen voor de bestaande gebouwen en het gebruik ervan. Daarop zal worden toegezien tijdens de bouw.

*22. Er is geen behoefte aan extra woningen.*

Geconstateerd wordt dat deze zienswijze niet nader is onderbouwd.

Wij merken op dat op de basis van een actueel behoefteonderzoek in regionaal verband afspraken zijn gemaakt over het toevoegen van extra woningen aan de bestaande voorraad. In dit verband kan onder andere worden verwezen naar het Regionale Actie-programma Wonen Zuid-Kennemerland/IJmond. Geconstateerd kan worden dat de productie achterblijft bij de behoefte.

Inmiddels hebben de colleges van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond een RAP vastgesteld voor de periode 2016-2020. Een van de uitkomsten van de evaluatie van het RAP 2012-2015 is dat 68% van deze woningbehoefte/opgave is gerealiseerd. Voor de periode 2016-2020 heeft de provincie de woningbehoefte geactualiseerd waarbij er voor de totale regio een behoefte is geraamd van 8.100 woningen. Het berekende aandeel van Velsen hierin is 872 woningen. Blekersduin is opgenomen in de lijst met onderliggende bouwlocaties.

Geconstateerd kan worden dat in de onderhavige situatie sprake is van een wenselijke ontwikkeling ten behoeve van (extra) woningbouw op de locatie Blekersduin.

*23. Alternatieve locaties – bijvoorbeeld rondom het stationsgebied – zijn meer geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.*

Op grond van de wet oordeelt het bevoegd gezag over een aanvraag omgevingsvergunning zoals die nu voorligt. Daarin wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling voor dit project locatie Blekersduin bezien. Het stationsgebied maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en valt buiten het kader van de beoordeling.

De herontwikkeling van de locatie Blekersduin wordt (zeer) wenselijk wordt geacht. Het terrein ligt al jaren braak, wat de kwaliteit van het (woon)gebied ter plaatse niet ten goede komt.

Herontwikkeling van een al bestaande supermarkt in combinatie met woningbouw wordt de meest passende invulling voor deze locatie geacht. Met verwijzing naar het voorgaande kan worden afgeleid, dat met de thans voorliggende stedenbouwkundige opzet optimaal wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing, natuur- en landschapswaarden van het gebied.

*24. Mocht de onderneming failliet gaan, dan ontstaat er een moeilijk herindeelbare ruimte, welke een maatschappelijk probleem oplevert.*

De economische haalbaarheid van dit project is genoegzaam aan getoond. In de ruimtelijke ordening is beëindiging van elk ruimtelijk gebruik denkbaar. Dit is geen maatschappelijk probleem. De projectlocatie is daar juist een voorbeeld van, immers het voormalige gebruik van de gronden voor onderwijsdoeleinden is beëindigd. Projectontwikkeling draagt zorg voor een nieuwe ruimtelijke invulling.

*25. De eigendomsgrenzen zijn onduidelijk.*

Deze zienswijze is niet nader onderbouwd. Er verandert niets aan de bestaande eigendomsgrenzen. Dit betreft een privaatrechtelijk aspect. Een omgevingsvergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. In het geval van vermeende overschrijding van eigendomsgrenzen kan het kadaster (o.a. inmeting) worden ingezet.

*26. Ten behoeve van sloop nieuwbouw wordt een huurovereenkomst van de woning opgezegd, zonder dat de ontwikkelaar met een redelijk voorstel komt tot beëindiging/het aanbieden van passende andere woonruimte binnen het plan.*

Beëindiging van huurovereenkomst en het al dan niet aanbieden van een alternatieve woning is een privaatrechtelijk aspect dat buiten het kader van deze planologische procedure valt.

*27. De bestaande waarde van het Oranjeveldje worden onvoldoende in de plannen betrokken.*

Met het onderhavige projectplan wordt juist de belevingswaarde van het Oranjeveldje versterkt. Door de situering van de bouwblokken van het appartementengebouw en de nieuw te realiseren supermarkt wordt de centrumfunctie/pleinfunctie van het Oranjeveldje benadrukt.

Door de aanleg van bruggen en wandelpaden wordt het Oranjeveldje bovendien meer dan voorheen onderdeel van het verblijfsgebied, waardoor de pleinfunctie nog verder wordt versterkt.

De bestaande omvang van het Oranjeveldje blijft – weliswaar in een andere vorm - gehandhaafd.

*28. Gemeente is aansprakelijk voor schade aan huis en duinrel door project.*

De uitvoering van de bouw is primair de verantwoordelijkheid van de bouwer/vergunninghouder.

*29. Er is geen aandacht voor ontmoetingsplek voor jongeren.*

Binnen het plangebied is niet voorzien in een specifieke jongeren ontmoetingsplek (jop). Omdat de huidige jop bij de nieuwbouw zal moeten wijken wordt in overleg met bewoners en de woongemeenschap gezocht naar een andere geschikte plek hiervoor binnen de wijk.

*30. Er is geen draagvlak voor dit plan. Minder woningen, kleinere supermarkt en drie bouwlagen heeft wel draagvlak. Gemeente Velsen toetst het plan niet grondig. Een goede objectieve ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. Er is nauwelijks dialoog geweest met de omgeving. Er is niet zorgvuldig omgesprongen met de belangen van omwonenden. Insprekers staan in de kou. De plannen zijn wederom niet aangepast aan de wensen van omwonenden.*

De indieners van de zienswijzen menen dat hun inspraakreacties/zienswijzen geen weerslag heeft op het projectplan. Hoewel niet gesteld kan worden dat alle ingebrachte visies op de herontwikkeling van dit gebied zijn overgenomen, merken wij op dat het projectplan ten opzichte van de oorspronkelijke door de ontwikkelaar gewenste invulling wel degelijk is aangepast.

In aanvulling op wat gesteld is in reactie op de zienswijzen onder 1 en 2 is het plan aangepast ten opzichte van de eerdere plannen. Een en ander is het gevolg van de bezwaren destijds van omwonenden en raad met betrekking tot de omvang van het project. Zoals eerder gesteld is het aantal woningen, het aantal parkeerplaatsen en het volume aan detailhandel wel degelijk verminderd. In zoverre zijn de belangen van omwonenden betrokken. Dat het onderhavige projectplan niet naar aanleiding van de huidige zienswijzen is aangepast is gelegen in het feit dat wij gelet op de betrokken belangen menen dat er sprake is van een project dat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat gelet op de betrokken belangen van de aanvrager ten opzichte van de belangen van omwonenden, voorgaande zienswijzen in alle redelijkheid en billijkheid niet overwegend zijn te achten.

Wij toetsen elke aanvraag omgevingsvergunning op zijn eigen merites overeenkomstig de wettelijke vereisten en volgen wij de door de wet vastgestelde uitgebreide voorbereidingsprocedure. De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de indieningsvereisten zoals gesteld in de wet. De aanvraag is voorzien van een door de aanvrager opgestelde ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. De wet schrijft niet voor wie de opsteller dient te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moeten aan de ruimtelijke onderbouwing van een project zwaardere eisen worden gesteld, naarmate de inbreuk van dat project op het geldende planologische regime groter is. De aanvraag omgevingsvergunning wordt



integraal beoordeeld, waarbij ook wordt gekeken naar het maatschappelijk draagvlak. De behandeling van de zienswijzen worden meegenomen in de beoordeling van de aanvraag – zoals hier in de Nota geschiedt - en ten grondslag gelegd aan het besluit.

Wij menen dat gelet op de ruimtelijke onderbouwing met alle bijbehorende bijlagen waarin wordt ingegaan op de randvoorwaarden en omgevingsaspecten (waaronder bodem, archeologie, natuur, soortbescherming, water, hydrologische situatie, verkeer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) de ruimtelijke inpassing van het project voldoende is onderbouwd. Daarbij menen wij dat de belangen van de omgeving voldoende zijn meegewogen.

Geconcludeerd wordt dat de genoemde omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van dit project en dat het project planologisch uitvoerbaar is.

**Conclusie:**

De bovenstaande zienswijzen overwegende, gelet op de betrokken belangen, geven deze geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan voor dit gebruik. De zienswijzen worden niet overgenomen.

## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### **Omgevingsvergunning**

**“realisatie van nieuwe supermarkt en woningen op de locatie Blekersduin Santpoort-Zuid”**

**Gemeente Velsen**



Datum: 1 juni 2016  
ID: NL.IMRO.0453.

Versie 1 juni 2016, gemaakt door:



**HzA stedenbouw & landschap**  
Schuijteskade 14  
1621 DE HOORN  
T: +31 (0)229216757  
info@hzabv.nl

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	5
1.1	Aanleiding voor een omgevingsvergunning .....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied .....	5
1.3	Doelstelling .....	6
1.4	Leeswijzer .....	6
<b>2.</b>	<b>RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING</b> .....	7
2.1	Bestaande situatie .....	7
2.2	Beoogde ontwikkeling .....	9
2.3	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit .....	11
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	18
3.1	Planologische regeling .....	18
3.2	Rijks- en Europees beleid .....	18
3.3	Provinciaal beleid .....	20
3.4	Regionaal beleid .....	23
3.5	Gemeentelijk beleid .....	24
3.6	Conclusie beleidskader .....	28
<b>4.</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	29
4.1	Geluidhinder .....	29
4.2	Hinder van bedrijven .....	29
4.3	Archeologie en cultuurhistorie .....	30
4.4	Bodemsituatie .....	31
4.5	Luchtkwaliteit .....	32
4.6	Waterhuishouding .....	33
4.7	Flora en fauna .....	36
4.8	Externe veiligheid .....	40
4.9	Parkeren en Verkeer .....	40
4.10	Kabels en Leidingen .....	43
4.11	Duurzaamheid .....	35
4.12	Conclusie toets van de omgevingsaspecten .....	46
<b>5.</b>	<b>HAALBAARHEID</b> .....	47
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	47
5.2	Economische uitvoerbaarheid .....	47
5.3	Grondexploitatie .....	48

### **Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:**

- Bijlage 1. Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van plangebied Blekersduin te Santpoort-Zuid, gemeente Velsen, definitief, Cultuurcompagnie Noord-Holland, 1 oktober 2015
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek R14-B322 Bloemendaalsestraatweg 167-183, APS-Milieu B.V., juli 2014
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek R14-B322 Bloemendaalsestraatweg 187-189, APS-Milieu B.V., juli 2014
- Bijlage 3a. Nader bodemonderzoek R15-B004 Bloemendaalsestraatweg 187-189, APS-Milieu B.V., oktober 2015
- Bijlage 3b. Saneringsplan R15-B722 Bloemendaalsestraatweg 187-189, APS-Milieu B.V., november 2015
- Bijlage 4. DE WATERTOETS 18-04-2016, HzA stedenbouw & landschap (inclusief correspondentie met Hoogheemraadschap Rijnland)
- Bijlage 5. Verkeersonderzoek nieuwbouw Blekersduin, Roelofs, 4 januari 2016
- Bijlage 6. Blekersduin in Santpoort-Zuid, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Van der Goes en Groot, 22 mei 2015
- Bijlage7. AERIUS\_bijlage\_20160420160920\_ReQ8ovBHoWNp

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding voor een omgevingsvergunning

*Het project Blekersduin behelst de herontwikkeling van de locatie van het voormalige Novacollege aan de Bloemendaalsestraatweg in Santpoort Zuid, in combinatie met de herstructurering van de locatie van de supermarkt (met bovenwoningen) en de sloop van het aanwezige tuincentrum.*

Vanaf 1999, het moment dat het bestuur van het Nova College besloot om de grond te verkopen, zijn er plannen gemaakt voor de locatie in Santpoort-Zuid. In 2009 lag er een grootschalig plan op tafel, waartegen veel bezwaren bestonden in het dorp. Het bouwplan werd algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie bevonden. Na de presentatie van dit plan heeft het planproces een aantal jaren stilgelegen. Ondertussen is in het voorjaar van 2014 voorliggend plan opgesteld, dat een betere aansluiting van de planlocatie op het dorp beoogt.

De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

In de loop van vorig jaar heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met het cluster stedenbouw van de gemeente Velsen en met de commissie stedelijk schoon over de uitwerking van de bouwblokken, de inrichting van de openbare ruimte en van het straten- en verkavelingsplan.

Het plan voor Blekersduin is niet in het nieuwe bestemmingsplan voor Santpoort-Zuid (vastgesteld 26 juni 2014) meegenomen omdat er ten tijde van het voorontwerp nog geen concrete plannen voor de herontwikkeling van de locatie waren. In de startnotitie voor het nieuwe bestemmingsplan Santpoort-Zuid (vastgesteld voorjaar 2013) is wel aangegeven dat de functie van het gebied primair woongebied is.

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan Santpoort Zuid 1 (onherroepelijk 17 maart 1989) vigerend. Dit bestemmingsplan staat de nieuwe locatie van de supermarkt en de ontwikkeling van woningbouw op het Novaterrein binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden" niet toe.

Artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo geeft de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de aanvraag met een ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd.

Voorliggend document inclusief verbeelding is een ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3. De omgevingsvergunning-aanvraag betreft de realisatie van een nieuwe winkel (met ondergrondse parkeergarage) appartementen en grondgebonden woningen en de inrichting van het hieromheen liggende terrein.

De omgevingsvergunningaanvraag betreft de deelplannen 1, 2 en 3.

*Deelplan 4 wordt in deze vergunningaanvraag niet meegenomen omdat de plannen hiervoor op dit moment nog niet concreet zijn. In deze onderbouwing is wel de (mogelijke) opzet voor het hele stedenbouwkundige plan inclusief deelplan 4 (indicatief) zichtbaar om het gebied uiteindelijk één uitstraling te kunnen geven. De openbare ruimte behorend bij de deelplannen 1, 2 en 3 zal in dit stadium worden aangelegd.*

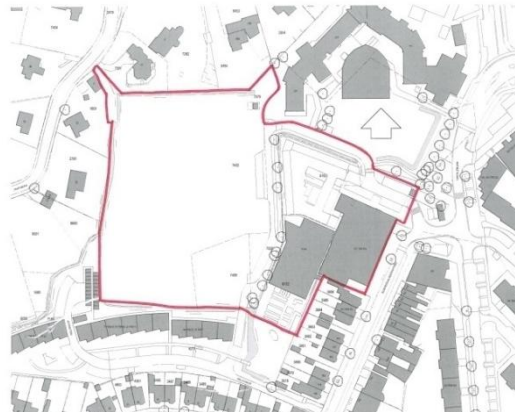
Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Santpoort-Zuid en betreft de locatie van de huidige Dekamarkt en het zgn. Novaterrein, de braakliggende grond tussen de Dekamarkt en de Vinkenbaan. De locatie ligt aan en achter de Bloemendaalsestraatweg, het historische dorpslint van Santpoort-Zuid. De ruimte wordt begrensd door de achterzijden van de bebouwing van het Mellonahof en de steilrand met woningen aan de Vinkenbaan.



afb.1 Beoogde planlocatie Blekersduin



afb.2 Begrenzing plangebied (indicatief)

### 1.3 Doelstelling

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van een nieuwe winkel (met ondergrondse parkeergarage) appartementen en grondgebonden woningen en de inrichting van het hieromheen liggende terrein mogelijk wordt gemaakt.

### 1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de inhoudelijke toelichting op juridische en planologische haalbaarheid van het voornemen en kent de volgende opbouw:

Na de inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een planbeschrijving gegeven van de afwijking van het bestemmingsplan, en de wijze waarop een goede ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd. In *hoofdstuk 3* wordt vervolgens ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid en dat van hogere overheden. In *hoofdstuk 4* wordt aandacht besteed aan de relevante milieu- en hinderaspecten in en om het projectgebied zoals bodem, water, ecologie, verkeer en parkeren. *Hoofdstuk 5* behandelt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

Het voormalig Novaterrein kenmerkt zich als een overgangszone tussen het centrumgebied van Santpoort-Zuid en de duinen. Het oude gebouw van het Novacollege is ondertussen gesloopt en het terrein ligt al jarenlang braak.

De planlocatie ligt aan en achter de Bloemendaalsestraatweg, van oudsher de belangrijkste noord-zuid route in dit deel van de binnenduinrand. Het gebied kent duidelijke grenzen. De grenzen zijn divers, aansluitend op de diversiteit van de bebouwing in het dorpscentrum van Santpoort-Zuid:

- Aan de Bloemendaalsestraatweg staat kleinschalige bebouwing van 2 lagen (met kap) of 3 lagen. De supermarkt met 2 woonlagen hierboven en aansluitend het tuincentrum vormen een stevige begrenzing aan de oostzijde. Aan de Van Dalenlaan is er sprake van gestapelde bouw en portiek flats van 3 tot 5 bouwlagen hoog. Samen met de supermarkt zorgen deze voor de grotere schaal in het centrumgebied.
- Ten zuiden van het voormalig Novaterrein staat de Mellonahof waarvan de bouwhoogte varieert van 2 tot 3 bouwlagen. Deze bebouwing heeft een duidelijke oost-westrichting.
- Aan de west en noord-westzijde ligt de planlocatie tegen de voet van het duingebied van Santpoort-Zuid aan. Er is een scherp contrast tussen het vlakke voormalige Novaterrein en het hoger gelegen duin ter plaatse van de Vinkenbaan. De Vinkebaan is een historische villabuurt.
- Grenzend aan de locatie ligt ook een openbaar groengebied, het zogenaamde 'Oranjeveldje'. Deze open groene ruimte heeft een belangrijke ontmoetingsfunctie in de wijk en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Velsen. Aan het veldje liggen enkele maatschappelijke voorzieningen, waaronder de Daltonschool, het Brederodehuis en de nieuwe gymzaal.



afb.3 Overzichtsfoto supermarkt met braakliggend Novaterrein hierachter (oude situatie zonder gymzaal op Oranjeveldje)



### Karakteristiek (DNA) van de plek

De overzichtsfoto laat de identiteit van de planlocatie als schakel tussen centrumgebied en duingebied goed zien (fig.3). Een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing is daarom belangrijk.

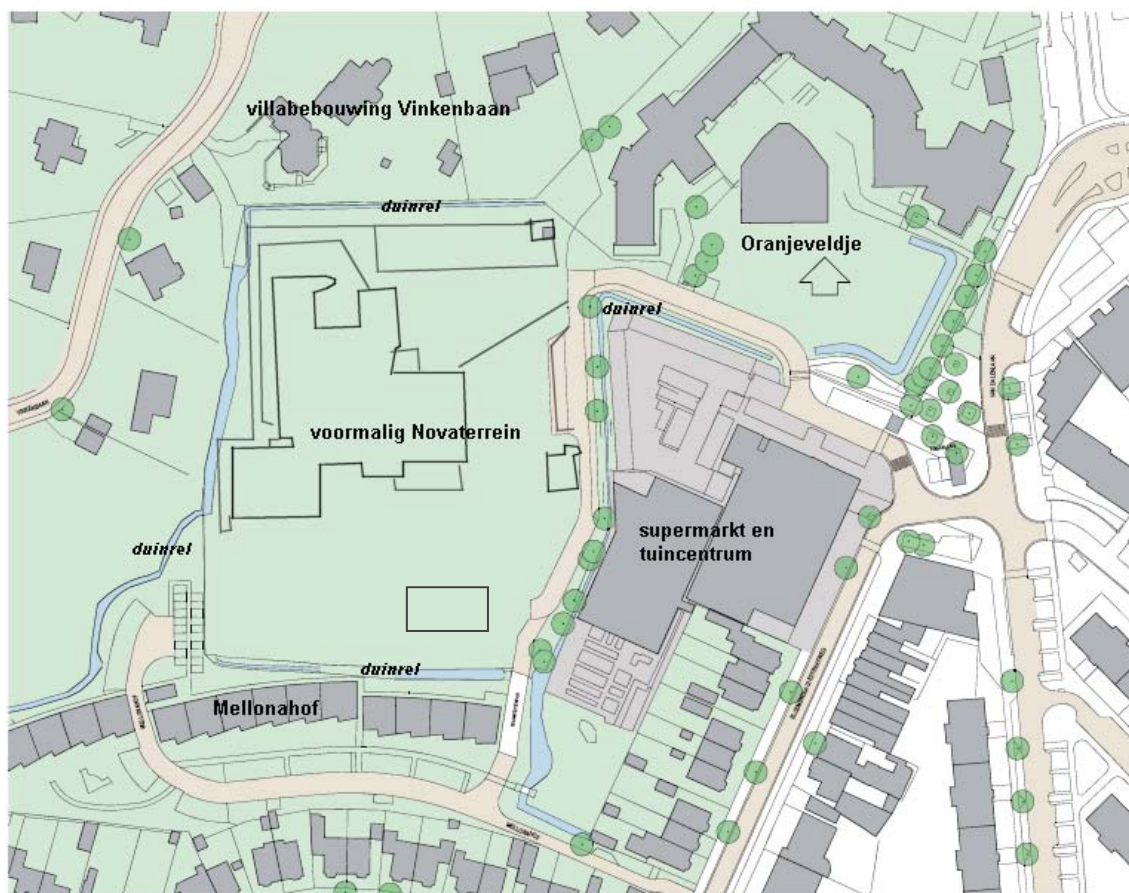
De karakteristieke en monumentale panden aan de Vinkenbaan liggen hoger in een duinachtige omgeving. De villabuurt wordt van de planlocatie gescheiden met een steilrand. Dit hoogteverschil is door de huidige openheid van het gebied goed zichtbaar vanaf de oude "poort" van de school. Op het terrein zijn inmiddels de voormalige schoolgebouwen en de woning gesloopt. Hierdoor hebben zich op het terrein pioniersbeplantingen kunnen ontwikkelen die het zicht ook deels afschermen.

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40% van het voormalige Novaterrein te bebouwen (goothoogte 9 m en nokhoogte 12 m) zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de bebouwing. Binnen het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk bebouwing te realiseren die het complete zicht op de steilrand vanuit het plangebied onmogelijk maakt.

Het Novaterrein ligt "verstopt" achter de Dekamarkt. Het tuincentrum wordt ontsloten vanaf het parkeerterrein achter de Dekamarkt en is vanaf de Bloemendaalsestraatweg niet zichtbaar. Ook de architectuur van de bebouwing heeft aan deze zijde de uitstraling van een achterkant.

De ruimtelijke samenhang tussen de gebieden Dekamarkt, terrein Novacollege en Oranjeveldje is gering. De (voormalige) complexen/grootschalige bebouwing liggen min of meer onafhankelijk van elkaar in de open ruimte.

In het gebied zijn nog restanten van historische duinrellen zichtbaar aanwezig (Brederodebeek). Een duinrel is een gegraven, ondiepe watergang waarin kwelwater uit de duinen kan afstromen naar het lager gelegen land. De duinrellen zijn vrijwel het hele jaar watervoerend.



afb.4 Huidige situatie locatie Blekersduin Santpoort-Noord (inclusief contouren voormalig Novacollege)

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

Het plan beoogt de sloop van het tuincentrum, de bestaande supermarkt en de hierboven gelegen woningen ten behoeve van de realisatie van:

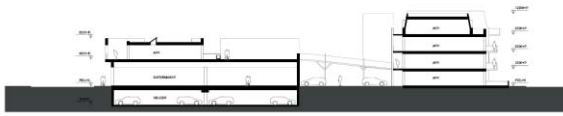
- Blok 1: Nieuwbouw van een supermarkt (1800 m<sup>2</sup>, plus 200 m<sup>2</sup> magazijn) op de huidige locatie van het tuincentrum. Op de nieuwe supermarkt komen negen appartementen.
- Blok 2: Op de locatie van de huidige supermarkt een appartementengebouw met 22 woningen, verdeeld over 4 woonlagen, met een terugliggende bovenste verdieping.
- Hieronder een ondergrondse parkeergarage voor 76 auto's. (hiermee verdwijnt bijna al het parkeren op maaiveld uit het openbare beeld en ontstaat er ruimte voor een centrale dorpsruimte).
- Blok 3: Twaalf woningen (twee-onder-één-kap) plus twee vrijstaande woningen (alle met garage) op het braakliggende Novaterrein.
- Blok 4: ca. 30 woningen met zorgvoorzieningen aan de zuidkant van het Novaterrein, grenzend aan de Mellonahof (indicatief).

In totaal zullen 7 maisonnettewoningen worden gesloopt en ca. 73 woningen worden herbouwd in een gemengd levensloopbestendig segment (grondgebonden woningen, appartementen, woningen met zorgvoorzieningen).

De omgevingvergunningaanvraag betreft de realisatie van blok 1, 2 en 3 (31 appartementen en 12 grondgebonden woningen). *De realisatie van de woningen in blok 4 valt vooralsnog buiten deze aanvraag omdat de plannen hiervoor op dit moment nog niet concreet zijn.*



afb.5 Stedenbouwkundig plan april 2014 locatie Blekersduin (FKG Architecten Aan de Zaan)



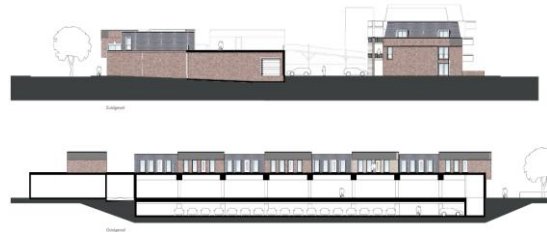
afb.6 Doorsnede blok 1 (supermarkt) en 2 (straatzijde)



afb.7 Gevels blok 2, aanzicht Bloemendaalsestraatweg



afb.8 Gevels blok 1 en 2: van achterkantsituatie naar voorkant



afb.9 Gevels – Blok 1 en 2: aansluiting op de omgeving



afb.10 Straatbeelden blok 3



afb.11 Foto van de maquette van het stedenbouwkundig plan (FKG Architecten Aan de Zaan)

## 2.3 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zowel de stedenbouwkundige opzet als de bebouwing is beoordeeld op “passendheid”.

### Landschappelijke en cultuurhistorische context

De planlocatie ligt aan de voet van het duingebied van Santpoort- Zuid en het woongebied in de duinen. Er is een scherp contrast tussen het vlakke voormalige Novaterrein en het hoger gelegen duin ter plaatse van de Vinkenbaan. Hier is een steilrand zichtbaar.

Santpoort-Zuid is van oorsprong een binnenduingebied. Halverwege de 16e eeuw werd het duinzand afgegraven om het te gebruiken als ophoogmateriaal. Aan het begin van de oude zanderijvaart, bij de Bloemendaalsestraatweg, ontstond daardoor het buurtschap Jan Gijzenvaart, het huidige Santpoort-Zuid. De vaart was bedoeld als zandvaart. Aan het eind van de vaart werden langs de belangrijke verbindingsweg, de Bloemendaalsestraatweg, uiteindelijk negen blekerijen gevestigd. Tot ver in de 19de eeuw bleef Santpoort-Zuid een uitgesproken blekersgemeenschap (afb.10).

Vanwege de goede bereikbaarheid voor forensen uit Amsterdam en Haarlem ontstond er in de directe omgeving van het station, aan de Vinkenbaan en Duinweg, woonbebouwing in de vorm van landhuizen en villa's. De Vinkenbaan is een van de oudste villawijken van Zuid- Kennemerland en door zijn architectonische en historische aspecten een zeer waardevol gebied.

In de jaren '20 van de vorige eeuw werd een gedeelte van de Jan Gijzenvaart ten westen van de spoorlijn gedempt en werden er nieuwe straten met dichtere bebouwing aan weerszijden van de Bloemendaalsestraatweg aangelegd. De Bloemendaalsestraatweg heeft inmiddels een dorps karakter en wordt gekenmerkt door kleinschalige bouw waarvan nog een aantal 17de eeuwse huizen bewaard is gebleven.

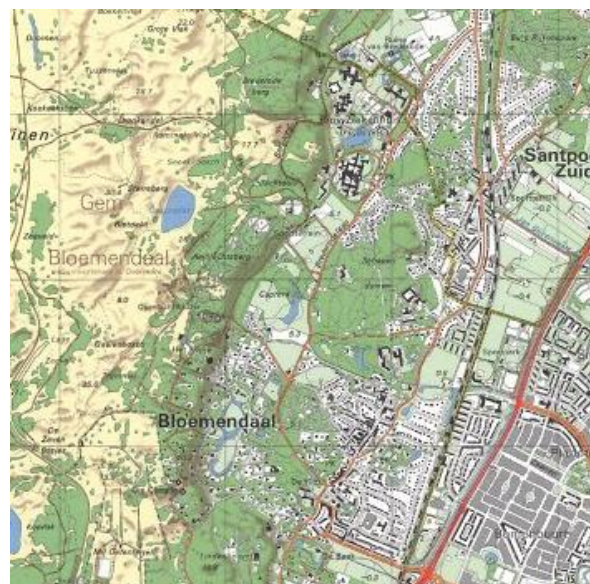
In de jaren voorafgaand aan de Tweede Wereldoorlog werd begonnen met de verdere uitbreiding van Santpoort-Zuid. Aan de westzijde werd een ruim opgezet villapark gerealiseerd dat een overgang met de bebouwing van Bloemendaal moest bewerkstelligen. Aan de oostzijde van het spoor werd, grenzend aan het Burgemeester Rijkenspark, eveneens een villapark aangelegd. Door de aanleg van het Philipspark in de jaren dertig is het forensenkarakter definitief bepaald.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het wederopbouwplan van Dudok uitgevoerd. Voor Santpoort-Zuid betrof dit het afronden van de villaparken en de sanering van de Elta waar uiteindelijk in de jaren '60 etagewoningen gerealiseerd zijn langs de Van Dalenlaan. Daarna is er alleen nog sprake geweest van inbreiding van woningbouw. Zo zijn er aan de zuidkant, grenzend aan gemeente Bloemendaal, en ter plaatse van de Mellonahof nog woningen gerealiseerd. Voormalige blekerijen zijn ondertussen bebouwd (afb.11).

De aanwezigheid van het oude duinlandschap is nog altijd van betekenis voor de stedelijke structuur van Santpoort-Zuid. De landschappelijke inpassing van grotendeels vrijstaande villa's in dit binnenduinbos is karakteristiek voor deze dorpskern.



afb.12 Historische kaart ca. 1850 met blekerijen en vaarten



afb.13 Topografische kaart ca. 1990 met het Novacollege

De relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande (landschappelijke en cultuur-historische) karakteristieken van het gebied is als volgt (bron: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland):

#### Kernkwaliteiten van de ondergrond

- De binnenduinrand is aardkundig waardevol, zichtbaar in het gebied door oorspronkelijk reliëf. Op de planlocatie is op de sterke overgang tussen strandwal (Vinkebaan) en afgegraven duin planlocatie (de bleek) een steilrand aanwezig.
- Het duingebied heeft de beschermende status van Nationaal Park.
- De planlocatie ligt in het archeologische verwachtingsgebied “Oer-IJ”, tegen het “Zuidelijk Duingebied” aan. In de ondergrond is het oorspronkelijke strandwallen- en strandvlaktenlandschap al dan niet overstroomd.

#### DNA van het landschap

Het landschap rond de planlocatie heeft een grote tijdsdiepte: in het landschap zijn veel tijdsperioden zichtbaar (ontwikkelingsperioden) die zich als het ware als lagen over elkaar heen hebben gevoegd tot het huidige landschap. Herkenbaar zijn:

#### Structuurlijnen:

- Duinrellen in de afgezande gebieden: een deel van het slotenpatroon van de blekerijen is nog enigszins herkenbaar in de vorm van de huidige duinrellen, waarvan de belangrijkste duinrel op dit moment de overgang van het duin naar het voormalig Novaterrein markeert.
- Noord-zuid gerichtheid van de binnenduinrand met landgoederenreeks tussen Vogelenzang en Beverwijk en te Heemstede.

#### Cultuurhistorische objecten:

- In de binnenduinrand bijzondere bebouwing als villaparken, gezondheidsinstellingen, resten van kastelen en buitenplaatsen.

#### Openheid:

- De binnenduinrand is overwegend bebost en bebouwd en heeft daarmee een gesloten uitstraling.
- Incidentele open veldjes in de binnenduinrand, waaronder voormalige bleken, zijn omsloten door bebouwing en beplanting.

#### DNA van de bebouwing

Het dorpskarakter van Santpoort-Zuid bestaat uit:

- Een parallelle structuur van wegen op de strandwal, noord-zuid.
- Historische villaparken (villabebouwing) op de hoge zandgronden.
- Historisch lint van de Bloemendaalsestraatweg.

De bebouwing op de planlocatie vormt een schakel tussen de lintbebouwing van de Bloemendaalsestraatweg, met de middelhoogbouw op de Dekamarkt en de Mellonahof, en de hoger gelegen villawijken aan de Vinkenbaan.



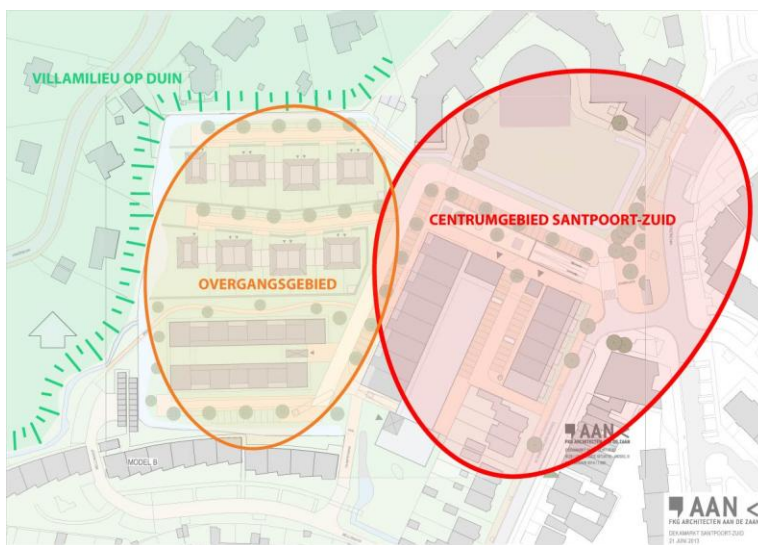
Afb. 14 Het Oranjeveld is een restant van de historische bleekvelden. Bij de herinrichting van de Van Dalenlaan is getracht de historie van de blekerijen zichtbaar te maken in de verharding van het pleintje bij de aansluiting Van Dalenlaan/Bloemendaalsestraatweg. Mogelijk kan dit thema voor de rest van het 'dorpsplein' worden doorgezet.

## Inpassing en ruimtelijke aspecten

Het stedenbouwkundige plan sluit aan op het hierboven beschreven DNA van het gebied:

- Het overgangskarakter van het gebied: een relatief open gebied tussen enerzijds de bosrijke duinrand en anderzijds het dorpscentrum.
- Vanuit het dorpscentrum van Santpoort-Zuid blijft het duingebied en de binnenduinrand zoveel mogelijk beleefbaar en zichtbaar door het maken van een zichtlijn vanuit de entree van het gebied naar de duinrand. Een oost-west gerichte ontwikkeling is belangrijk om de diverse ecologische, landschappelijke en zichtrelaties te maken.
- De nieuwe invulling van deze locatie brengt samenhang in de stedenbouwkundige opzet van het gebied en zijn omgeving, waaronder de bebouwing van het Mellonahof.
- Dit deel van Santpoort-Zuid heeft een centrumfunctie. In het dorp is rondom de supermarkt een bebouwingsconcentratie mogelijk. De ruimte voor de supermarkt, het Oranjeveldje en de Van Dalelaan vormen samen op deze plek het “dorpsplein”.

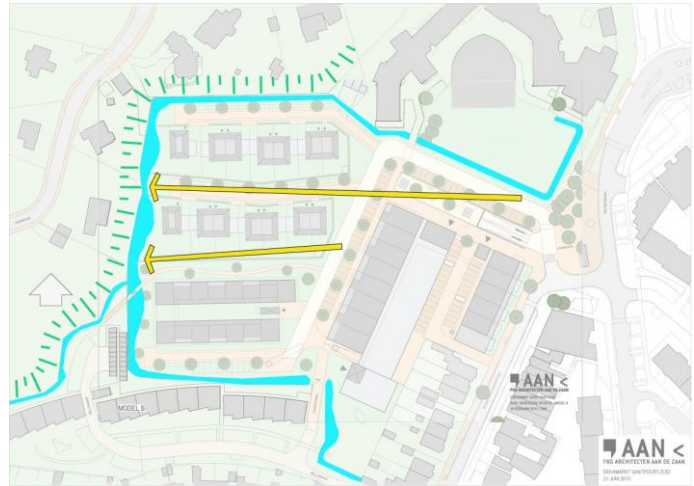
Er is sprake van een tweedeling in sferen in het plan, te weten van een “centrumgedeelte” aan de zijde van de Bloemendaalse straatweg en tegenover het Oranjeveldje en een “overgangsgebied” naar het duinmilieu ten westen daarvan.



afb. 14 Twee polen: centrum en duingebied, met overgangsgebied ertussen  
(bron: uitgangspunten inrichting openbare ruimte gemeente Velsen, mei 2014)

Deze tweedeling sluit aan bij de karakteristiek en schaal van Sandpoort- Zuid door het zorgvuldig toepassen van verschillende bouwhoogtes en onderscheid te maken tussen het dorpscentrum rondom de supermarkt en het overgangsgebied op het voormalige Novaterrein:

- De uitbreiding van de supermarkt met woningen wordt als een geheel vormgegeven en sluit qua bouwhoogte aan bij de bestaande en toekomstige bebouwing rondom de kruising Bloemendaalsestraatweg/Van Dalenlaan. De supermarkt wordt omzoomd met naar het openbaar gebied gerichte bebouwing zodat een voorgevel gepresenteerd wordt naar de rest van het plangebied. De beide gebouwen bakenen het “dorpsplein” af dat aan de zuidkant van het Oranjeveld komt te liggen. De supermarkt is nabij de Bloemendaalsestraatweg gesitueerd met de voorzijde naar het Oranjeveldje toe; de centrumfunctie blijft daarmee geconcentreerd rond de kop van de Bloemendaalsestraatweg.
- De oriëntatie van de nieuwbouw op het voormalig Novaterrein is oost-west gericht zodat er zicht komt vanuit het gebied en vanuit het centrum van Santpoort-Zuid op de duinrand. De woningen zijn op enige afstand van de duinrel geplaatst. De straten hebben een speelse knik en ook de gevels van de woningen zijn verspringend. Hierdoor hebben de bouwblokken niet de uitstraling van aaneengesloten blokken en doorgaande bebouwingswanden.
- Er is een integraal ontwerp gemaakt voor zowel de bebouwing als de buitenruimte: de tweedeling in sferen in het plan is zowel in het architectonische plan als in de inrichtingsplan uitgewerkt.



afb.15 Centrale ruimte met groen en verhard gedeelte    afb.16 Verbindende factoren: water en zichtlijnen op duinrand  
(bron:uitgangspunten inrichting openbare ruimte gemeente Velsen, mei 2014)

Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Integraal ontwerp van de buitenruimte; de maaiveldinrichting van de verschillende onderdelen wordt in relatie met elkaar ontworpen en afgestemd, en ondersteunen het architectonische ontwerp.
- Parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving, passend in Santpoort-Zuid.
- Goede ruimtelijke oplossingen voor de laad/losroute van de supermarkt en de ingang naar de parkeerkelder (laden en lossen van de supermarkt vindt plaats uit het zicht binnen het bouwblok).
- De bestaande duinrellen geven de ruimtelijke beleving van het gebied een toegevoegde waarde, maar zijn ook essentieel voor de regulering van de waterhuishouding in het gebied.
- De bestaande duinrellen worden benut om de openheid in het gebied te borgen en de ecologische functie in te vullen met natuurlijke oevers. Verlies van een of meer delen van de bestaande duinrellen moet gecompenseerd worden door middel van uitbreiding van de overblijvende delen.
- Het plein voor de supermarkt moet de inrichting en sfeer krijgen van een dorpsplein: ingericht als verblijfsgebied, maar samen met het Oranjeveld gebruikt kunnen worden voor evenementen/dorpsfestiviteiten.

### Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota Velsen 2015 wordt Santpoort-Zuid getypeerd als gemengd woongebied met een basis welstandsniveau, met bijzonder welstandsniveau langs de Bloemendaalsestraatweg. Het gemengde woongebied bestaat uit dichtbebouwde uitbreidingen met voornamelijk individuele huizen, afgewisseld met enkele woningbouwcomplexen en bedrijven. De aaneengebouwde panden staan langs stenige straten en vormen enigszins in zichzelf gekeerde buurten.

Binnen dit gebied zijn enkele bijzondere plekken, doorgaande routes en overgangen naar andere gebieden aangeduid, waar gezien de beeldbepalende rol of het specifieke karakter een plus niveau van toepassing is. Hier wordt meer aandacht gevraagd voor de kwaliteit van plannen.

Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Welstandnota, aangevuld met de uitgangspunten zoals genoemd in het concept RFK op het gebied van hoofdvorm, organisatie, gevel en dak, materiaal en kleurgebruik (zie paragraaf 2.3).

*(De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Commissie Stedelijk Schoon. Voor een verdere beschrijving en toelichting van het welstandsniveau en de gebiedscriteria voor Santpoort- Zuid wordt verwezen naar de Welstandsnota van de Gemeente Velsen).*

- **Hoofdvorm:**  
Schaal, maat en uitstraling van de ontwikkeling moeten aansluiten bij de omliggende bebouwing. In materiaal- en kleurgebruik moet er een zichtbare relatie zijn tussen de bouwblokken op het voormalig Novaterrein en de uitbreiding van de supermarkt.
- **Organisatie:**  
De woningen worden vanaf het maaiveld ontsloten. Direct (visueel) contact vanuit de woningen op maaiveldniveau/beganegrondniveau is belangrijk vanuit oogpunt van straatbeeld en leefbaarheid.  
*Het na te streven beeld is bebouwing in een groene, parkachtige omgeving. De voor- en achtertuinen bij de woningen op het Novaterrein maken onderdeel uit van deze groene beleving. Voorzover de woningen geen tuin hebben of een beperkte buitenruimte, wordt deze integraal vormgegeven met de bebouwing en duidelijk afgebakend van de openbare of gemeenschappelijke buitenruimte.*
- **Gevel en dak:**  
De gevels op het voormalige Nova-terrein gericht op de duinrand moeten aansluiting vinden bij de hoger gelegen villabebouwing aan de Vinkenbaan. Hierbij kan het materiaalgebruik, het veelvuldig gebruik van kappen en baksteen de inspiratiebron zijn.  
De gevels van de bouwblokken op het voormalig Novaterrein aan de dorpscentrumzijde en die van de uitbreiding van de supermarkt hebben eveneens een duidelijke relatie met elkaar in kleur- en materiaalgebruik.
- **Materiaal en kleurgebruik:**  
Overwegend gebruik van baksteen in warme kleuren (donkerrood, bruin), hout en glas voor de bebouwing.  
In de buitenruimte wordt gras of (lage) beplanting met bomen toegepast en wordt het gebruik van verharding in het gebied geminimaliseerd. Als bestratingmateriaal kan gedacht worden aan bijvoorbeeld gebakken klinkers of halfverharding. Speciale aandacht is nodig voor de inrichting van het maaiveld rondom de laad/losroute en de ingang van de parkeerkelder, zowel wat betreft uitstraling als technische/beheersaspecten.

### **Conclusie ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit stedenbouwkundig plan en bebouwing**

De gemeentelijke uitgangspunten zoeken aansluiting bij de omliggende bebouwing en karakter in schaal, vormgeving en architectuur. Dit geldt met name voor de villabebouwing op de binnenduinrand aan de Vinkenbaan en langs de Bloemendaalsestraatweg, en de ontwikkeling van een “dorpsplein” rond het knooppunt Bloemendaalsestraatweg, Van Dalelaan en Oranjeveld.

Het kader ambiëert een hoge kwaliteit van de buitenruimte te kunnen realiseren.

Het stedenbouwkundig plan sluit op de volgende wijze (zie afb.17) aan op de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van Blekersduin:

- In het stedenbouwkundige plan worden de “dorpse” en de “duin” sfeer verder uitgewerkt.
- De bebouwing rondom de supermarkt onderscheidt zich van de bebouwing op het voormalige Novaterrein. Door de nieuwe supermarkt iets naar achteren te schuiven ontstaat er meer “lucht” ten opzichte van de bestaande bebouwing in het lint.
- De oriëntatie van de nieuwbouw op het voormalig Novaterrein is oost-west gericht zodat het zicht vanuit het gebied en vanuit het centrum van Santpoort-Zuid op de duinrand in stand blijft.
- De bouwblokken op het Novaterrein worden onderbroken door verspringingen in de bouwmassa en de bebouwingswanden.
- De nieuwe supermarkt krijgt een voorkant richting Oranjeveldje. Achterkantsituaties in het gebied worden voorkomen.
- *In het inrichtingsplan is de relatie tussen bebouwing en buitenruimte nader worden uitgewerkt.*





afb.17 Stedenbouwkundige visie  
(bron: FKG Architecten Aan de Zaan)



afb.18 Ruimtelijk concept

De ruimtelijke opbouw en bouwhoogtes in het stedenbouwkundige plan zijn op de volgende wijze verantwoord:

- Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg voorziet het plan in de bouw van een nieuwe supermarkt met woningen achter de bestaande winkel, en de realisatie van een nieuw appartementengebouw op de locatie van de huidige supermarkt + woningen. Door de verplaatsing van de supermarkt ontstaat er een ruimtelijke samenhang met de bebouwing rond het Oranjeveldje (zie afb.18). De bebouwing blijft aan de zijde van het Novaterrein ruimschoots onder de richthoogte van 13 m (bebouwing is supermarkt + 1 woonlaag). Aan de zijde van de Bloemendaalsestraatweg is een bouwblok van 2 lagen met kap oplopend tot 3 lagen met kap (4 bouwlagen) voorzien. Ook hier wordt de richthoogte van 13 m niet overschreden. Dit sluit qua hoogte en ruimtelijk opbouw goed aan op de huidige woningen aan de Bloemendaalsestraatweg. De bouwhoogte direct achter de woningen is maximaal 1 bouwlaag (alleen begane grond). Er blijft voldoende afstand tot de bestaande bebouwing (zie afb.17). Voor de woningen op het Novaterrein is een ruimtelijke opbouw van 2 bouwlagen met kap voorzien. Dit sluit aan op de karakteristiek van villabebouwing in de duinen.
- Door het projecteren van de openbare ruimte aan de zijde van de steilrand blijft deze overgang open en beleefbaar.
- Het stedenbouwkundige plan sluit aan op de richtinggevende bouwvlakken uit het Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008. Ten opzichte van het RFK voorziet het stedenbouwkundige plan in minder bebouwd oppervlak. Dit is een kwaliteitsverbetering en (beter) passend op de planlocatie.
- De afstand tussen de bebouwing is ruim genoeg (meer dan 12 meter) om de parkachtige en groene uitstraling te kunnen realiseren.

De kwaliteit van de openbare ruimte is in het stedenbouwkundige plan op de volgende wijze verantwoord:

- Het ervaren van de steilrand is een van de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het terrein. De kwaliteitsverbetering van het bebouwde voormalige Novaterrein bestaat erin dat de beleving van "openheid" (blekerijgebied) terugkomt door de transparantie in de bebouwing en het zicht op de steilrand. *In het integrale terreinontwerp dient de gezamenlijke openbare ruimte in het gebied, met aandacht voor de kwaliteit rondom de bouwblokken, nader te worden uitgewerkt.*
- Het woeste karakter van de locatie zal veranderen bij bouw. Het vormgeven aan de parkachtige en groene uitstraling van de woonomgeving is een van de uitdagingen van het terreinontwerp. Door de stedenbouwkundige opzet van het plan ontstaat er een samenhang met de omgeving, waaronder het Oranjeveldje, waardoor dit plan een meerwaarde kan krijgen voor het dorp (centrale dorpsruimte).
- Het plan voorziet in een ondergrondse laad-/losruimte in blok 2, uit het zicht.
- Langs de binnenduinrand worden de aanwezige beken versterkt, passend binnen de uitstraling van duinrellen, en blijft er voldoende ruimte voor natuurvriendelijke oevers. Eén beek kan niet behouden worden vanwege de bouw van de parkeergarage: de ruimte blijft

echter wel open en groen. *In overleg met het Hoogheemraadschap wordt gekeken of een nieuwe stadsbeek (in noord-zuid richting) in het plan kan worden opgenomen.*

- De herkenbaarheid van het voormalige blekerijgebied in het algemeen wordt versterkt door het aansluiten van de inrichting van het voorterrein van de supermarkt in combinatie met het Oranjeveld op de herinrichting van de Van Dalelaan.

Het initiatief is onder voornoemde beeldkwaliteitseisen (hoofdvorm, organisatie, gevel en dak, materiaal en kleurgebruik) goed inpasbaar in de omgeving.

De afweging van het relevante beleidskaders vindt plaats in hoofdstuk 3, van het milieukader in hoofdstuk 4.

### 3. BELEIDSKADER

Door het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn de afgelopen jaren diverse beleidsnota's vastgesteld die voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Blekersduin van belang kunnen zijn. In het navolgend hoofdstuk wordt het beleid beschreven dat van toepassing is op het plangebied.

#### 3.1 Planologische regeling

Voor de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan Santpoort Zuid 1 (onherroepelijk 17 maart 1989).

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 40% van het voormalig Novaterrein te bebouwen (goothoogte 9 m en nokhoogte 12 m) zonder dat er voorwaarden worden gesteld aan de positie en richting van de bebouwing.

Dit bestemmingsplan staat de nieuwe locatie van de supermarkt en de ontwikkeling van woningbouw op het Novaterrein binnen de bestemming Bijzondere doeleinden niet toe. Ook sluit het niet aan op de ruimtelijke kwaliteitsambities voor de ontwikkeling van de planlocatie, zoals beschreven in het concept RFK Blekersduin.



afb.19 Uitsnede uit vigerende bestemmingsplan Santpoort Zuid 1



afb.20 Uitstraling van het terrein inclusief Novacollege tegen de steilrand aan conform vigerend best.pl. Santpoort Zuid 1 ("bestaande situatie")

#### 3.2 Rijks- en Europees beleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. 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 is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan

de op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties) dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door het gebruik van bestaande gronden door herstructurering, transformatie e.d. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

### **AMvB ruimte / Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden 30 december 2011, bevestigt alle kaderstellende uitspraken die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Artikel 2.10.4 van de Barro stelt dat bij provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen in het belang van de verwezenlijking, bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de beoogde natuurkwaliteit van de ecologische hoofdstructuur (een ruimtelijke onderbouwing wordt in dit verband gelijk gesteld met een bestemmingsplan). De ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In grotere natuurgebieden kunnen bovendien meer soorten planten en dieren leven.

De planlocatie maakt geen deel uit van het nationale landschap, de ecologische hoofdstructuur en de rijksbufferszones. De planlocatie ligt wel binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000 gebied Kennemerland-Zuid. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op eventuele effecten van de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie op de natuur.

### **Programma Aanpak Stikstof (PAS)**

Vanaf 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) van kracht. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken: evenwicht tussen ecologie en economie.

In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattypen voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Agrariërs en andere ondernemers die in of rondom een Natura 2000-gebied activiteiten willen ontplooiën die gepaard gaan met stikstoftoename hebben wellicht een vergunning Natuurbeschermingswet nodig.

De PAS voorziet voor elk van de 117 betrokken Natura 2000-gebieden in een samenhangend pakket van ecologische herstelmaatregelen (beheerplannen) om de effecten van stikstof op natuur te verminderen. Een deel van de daling van de stikstofdepositie is beschikbaar voor economische groei (=depositieruimte). Gebiedsanalyses geven voor elk PAS-gebied een onderbouwing van de beschikbaar depositieruimte, gebaseerd op de verwachte daling van de depositie en de herstelmaatregelen.

AERIUS is het rekenmodel dat wordt gebruikt bij de PAS. Het model berekent wat het stikstofeffect van een activiteit is en laat zien of een vergunning nodig is en of hiervoor voldoende ontwikkelingsruimte is. Het rekenmodel wordt jaarlijks geactualiseerd.

De invloed van de PAS op de ontwikkeling van de planlocatie is nader uitgewerkt in 4.7. Er is in Kennemerland-Zuid nog voldoende ontwikkelruimte voor dit plan.

### **Verdrag van Malta**

Het rijksbeleid is erop gericht de cultuurhistorie leefbaar te houden. Hiertoe is op 16 april 1992 het Europese Verdrag van Malta in Valletta ondertekend. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorg dragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Voornoemd projectafwijkingbesluit is gedeeltelijk gelijk te stellen aan een bestemmingsplan. In de paragrafen 3.3 en 3.4 wordt dan ook nader in gegaan op de consequenties van deze wet voor het plangebied.

### **Nationaal Waterplan**

Het Nationaal Waterplan (2009) is gericht op het realiseren en in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen en het koppelen van andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen middels een gebiedsgerichte aanpak. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Wormer West ligt in het gebied van de Randstad.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.6).

*Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4) komt naar voren dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechterd. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.*

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte**

Op 21 juni 2010 is de "Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte" met bijbehorende verordening vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie afb.21). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieuqualiteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Afb. 21 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

De **Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)** is op 11 januari 2016 door Provinciale Staten opnieuw vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de SVIR) uit van de SER-ladder (ook wel: ladder voor duurzame verstedelijking). Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het plangebied valt binnen het BBG.

De planlocatie ligt volledig binnen het BBG (zie afb.22). Voor de invulling van het BBG geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Er is sprake van het herontwikkelen van een bestaande bebouwde locatie.

De provincie stelt in dit gebied regels aan het winkelvloeroppervlak van nieuwe detailhandel. Op basis van de situatie, uitbreiding en opschuiven van een bestaande situatie, zijn deze regels niet van toepassing.

Het voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. De nieuwe supermarkt en de woningen liggen op een herstructureringslocatie binnen het bestaand bebouwd gebied. In paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op de provinciale duurzaamheidstoets.



afb. 22 Uitsnede uit provinciale kaart BBG (bron: Provincie Noord-Holland)

## **Cultuurhistorie en Archeologie**

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. De kaart is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie en een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie legt verbanden tussen landschap en cultuur in Noord-Holland. De provincie heeft voor deze benadering gekozen omdat zij landschap en cultuurhistorie meer wil verankeren in de ruimtelijke ontwikkeling.

De planlocatie ligt tegen het Zuidelijk duingebied aan. Het gebied is géén aardkundig monument. In paragraaf 4.3 wordt nader in gegaan op de consequenties voor het plangebied. De landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in het gebied zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.

## **Waterplan 2010 -2015**

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld. Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets).

### *Conclusie*

In het concept Actieplan Water van het Hoogheemraadschap Rijnland wordt de nadruk gelegd op het langer vasthouden van schoon duin- en kwelwater en het afkoppelen van regenwater.

Bij de uitwerking van de plannen wordt er een watervergunning aangevraagd. Hiermee wordt voldaan aan het waterbeleid. De watertoets is opgenomen in 4.6. en in bijlage 4.

## **Provinciaal Milieubeleidsplan**

De provinciale milieudoelstellingen zijn nader uitgewerkt in het "Provinciale Milieubeleidsplan (2015-2018)", dat op 14 december 2014 door provinciale staten is vastgesteld.

In het Provinciaal Milieubeleidsplan (PMP) 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.

In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- Gezonde stad en mobiliteit
- Visie op de ondergrond
- Circulaire economie
- Transitie duurzame energie

In het Programma-deel beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van ons milieubeleid. De sectorale thema's zijn:

- Luchtkwaliteit
- Geur
- Geluid
- Bodem
- Externe veiligheid

- Afval
- Licht en donkerte
- Duurzame energie

Op deze milieu- en hinderaspecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

**De Provinciale Milieuverordening (PMV)** is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De eerste tranche trad in 1994 in werking. Daarna is de verordening via een aantal "tranches" (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 19 mei 2015 is tranche 9 vastgesteld. Daarin zijn inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd voor extra bescherming tegen geluidsbelasting van windmolens in relatief stille gebieden. Tevens is de hele verordening en toelichting technisch gecorrigeerd (geen beleidsinhoudelijke wijzigingen) ten aanzien van de onderwerpen aardkundige monumenten, de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling, afvalzorg en industrieterreinen van regionaal belang.

Er vindt geen functiewijziging plaats. De bebouwing behoort ook nu reeds tot het BBG. De planlocatie ligt niet in een gebied dat als aardkundig monument is aangewezen. Het provinciaal ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

### 3.4 Regionaal Beleid

#### Ontwikkeling woningbouw

De provincie en de gemeenten in Zuid-Kennemerland en de IJmond hebben op 28 februari 2013 het **Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen Zuid Kennemerland/IJmond 2012-2015** ondertekend.

In het RAP is afgesproken dat IJmond en Zuid-Kennemerland tussen 2010 en 2020 in totaal 7.800 woningen aan de voorraad zullen toevoegen, waarvan 3.100 woningen in de IJmond. Naast de aantallen bevat het RAP afspraken over het type woningen, koop en huur en de combinatie van wonen, welzijn en zorg.

De gemeenten in de regio zijn bezig met het opstellen van een plan van aanpak voor de volgende RAP-periode. Hier voorafgaand aan stelt zij regionale uitgangspunten op.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 4.11.

#### Ontwikkeling detailhandel

De IJmond-gemeente Beverwijk, Heemskerk en Velsen hebben een regionale detailhandelsvisie gemaakt (vaststelling voorjaar/zomer 2016).

De drie gemeenten maken samen de volgende afspraken:

- De hoofdwinkelstructuur omvat 20 winkelgebieden.
- Het versterken van de hoofdwinkelstructuur heeft prioriteit; uitbreidingen alleen onder stringente voorwaarden en in principe alleen in de kansrijke winkelgebieden.
- De drie gemeenten vragen elkaar advies over plannen waarmee het winkelareaal substantieel wordt vergroot.
- De ambitie is om in 5 jaar tijd het totale metrage winkelvloeroppervlak met 10.000 m<sup>2</sup> te reduceren, hiervoor wordt de saldo-benadering geïntroduceerd.
- De mate van reductie wordt gemonitord en jaarlijks besproken.
- Evt. bestaande branchebeperkingen worden in de meeste winkelgebieden losgelaten en mengconcepten worden hier bevorderd.
- De gemeenten gaan ieder afzonderlijk bestemmingsplannen nalopen waar het gaat om ongewenste detailhandelsmogelijkheden en bekijken of meer flexibiliteit in bestemmingsplannen mogelijk is.



Velsen-Zuid scoort als klein dorpscentrum in het onderzoek als potentieel kansrijke locatie en valt binnen bovengenoemde 20 winkelgebieden van de hoofdwinkelstructuur. Voor Santpoort-Zuid geldt dat dit centrum, zeker na de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt, een betere toekomst heeft.

In de Detailhandelsvisie IJmond is een stappenplan voor het regionale advieskader afgesproken.

Een uitbreiding tot 2000m<sup>2</sup> wordt op grond van het Distributieplanologische onderzoek (DPO) door de ontwikkelaar van de supermarkt als haalbaar gezien. Van de genoemde 2.000 m<sup>2</sup> wordt 1.800 m<sup>2</sup> ingevuld door de winkels en 200 m<sup>2</sup> als magazijn.

Plannen tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo (1.800 m<sup>2</sup> bvo), die worden gerealiseerd in een kansrijk winkelgebied, hoeven niet voor een advies voorgelegd te worden als de toename per saldo kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> bvo).

Het huidige winkelaanbod op de planlocatie bestaat uit 1250 m<sup>2</sup> supermarkt en 875 m<sup>2</sup> tuincentrum. Dit betekent dat het winkelaanbod op de planlocatie per saldo kleiner wordt.

De regionale afstemming van het voorliggend plan (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 4.11.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Velsen 2025**

Op 12 mei 2016 is de nieuwe structuurvisie Velsen 2025 vastgesteld.

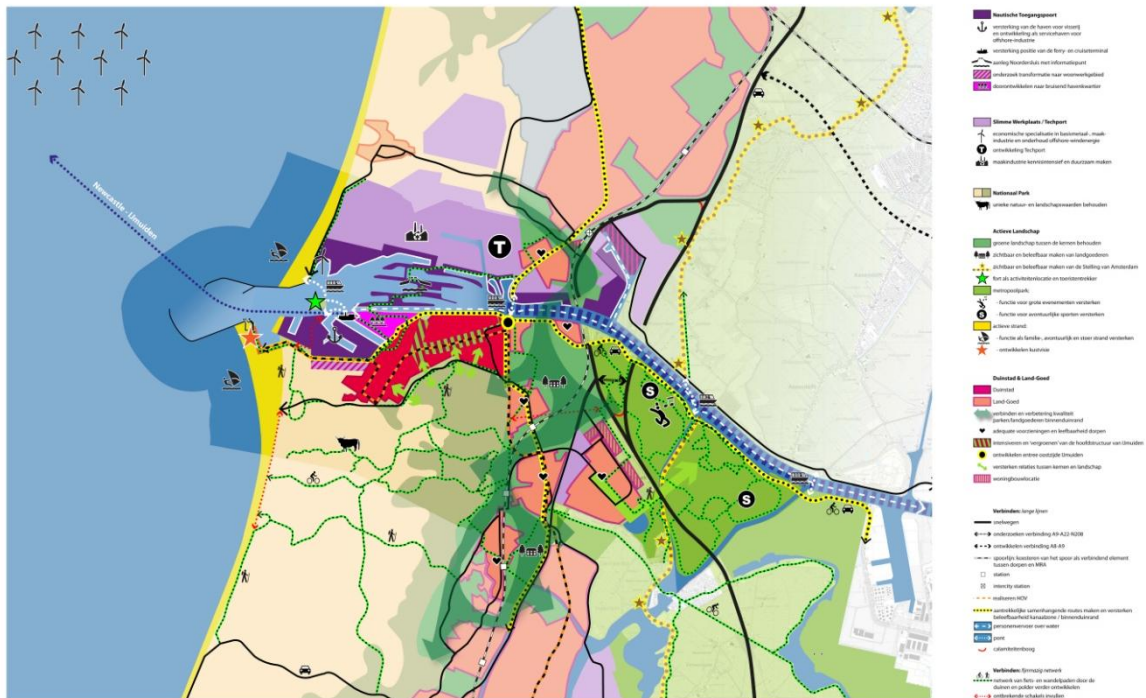
De structuurvisie Velsen is de integrale visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie zet de stip op de horizon in 2040, toont de ruimtelijke visie tot 2025 en laat de uitvoering zien in een uitvoeringsprogramma.

Verschillende metropolitane functies onderscheiden Velsen van de rest van de MRA. Zodoende zijn ze de basisingrediënten waarmee de bestaande kernkwaliteiten van Velsen kunnen worden omschreven. De volgende vijf kernkwaliteiten zijn onderscheiden:

- Velsen is de Nautische Toegangspoort van de MRA
- Velsen is de Slimme Werkplaats / Techport van de MRA
- Velsen is het Nationaal Park van de MRA
- Velsen is het Actief Landschap van de MRA
- Velsen is de Duinstad en het Land-goed van de MRA

Velsen vormt binnen de MRA het scharnierpunt tussen het Noordzeekanaalgebied, de IJmond en Zuid-Kennemerland. Bovenstaande kernkwaliteiten voegen echt iets toe aan e MRA, in de structuurvisie worden ze met elkaar verbonden (lange lijnen: landschap, water, infrastructuur).

Elk deelgebied kent eigen ontwikkelingsrichtingen en opgaven. Deze zijn verbeeld op de structuurvisiekaart (zie afb.23).



afb.23 Structuurvisiekaart Velsen 2015

In het ruimtelijke raamwerk ligt de planlocatie in het gebied Duinstad & Land-Goed De binnenduinrand met de landgoederenzone vormt het “hoogpolige tapijt” waarin de dorpen Velsen-Zuid, Driehuis, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid als het ware genesteld zijn. Dit fraaie lommerrijke gebied vormt de groene (laagdynamische) contramal van de stedelijke (hoog-dynamische) functies die gekoppeld zijn aan het Noordzeekanaal. Meer specifiek wordt o.a. ingezet op hoogwaardige groene woonmilieus (veelal met woningen in het hogere segment), het behouden en versterken van het kleinschalige mozaïeklandschap (en het behoud van en vooral de open ruimten hier in)

De belangrijkste ambitie op het gebied van wonen is aantrekkelijker te worden als woongemeente in de MRA door de diversiteit aan woonmilieus te behouden en verder uit te breiden en daarbij vooral in te zetten op de metropolitane kwaliteiten van IJmuiden.

In de gemeente Velsen zijn centrum-stedelijke, groen-stedelijke en landelijk-dorpse woonmilieus aanwezig. Deze woonmilieus worden versterkt.

Er wordt niet gebouwd tussen de kernen en niet in de duinen.

De locatie Blekersduin is opgenomen als woningbouwlocatie op de themakaart wonen. Op de locaties op deze kaart kunnen voldoende woningen worden gebouwd om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2025.

De belangrijkste ambitie op het gebied van voorzieningen en leefbaarheid is het behoud van adequate voorzieningen in of in de nabijheid van de dorpen, met IJmuiden als hoofdvoorzieningencentrum in de gemeente.

### Ontwikkeling woningbouw

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 ‘Kennelijk 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.

In het kader van ICT (Intensiveren, Combineren en Transformeren) en de regionale woningbouw-behoefte is de ontwikkeling van Blekersduin en het daarmee samenhangende programma wenselijk.

### **Welstandsnota Velsen**

Het welstandskader bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast.

De welstandsnota Velsen 2015 speelt in op het diverse karakter van de gemeente door uit te nodigen tot het maken van bouwplannen die aansluiten op de karakteristiek van de omgeving en zo mogelijk hier op een positieve wijze aan bijdragen.

Welstand kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van historisch waardevolle gebieden als het beschermd gezicht, druk bezochte (recreatie)gebieden of langs beeldbepalende routes. Daarnaast wordt in de gebieden waar een beeldkwaliteitsplan voor opgesteld is, ingezet op een kwaliteitsverbetering.

Voor veel woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand echter meer terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief. Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt. Dit kader is opgesteld vanuit een visie voor de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historische kern zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

In de concept-Welstandsnota Velsen 2015 wordt Santpoort-Zuid getypeerd als gemengd woongebied met een basis welstandsniveau, met bijzonder welstandsniveau langs de Bloemendaalsestraatweg. Het gemengde woongebied bestaat uit dichtbebouwde uitbreidingen met voornamelijk individuele huizen, afgewisseld met enkele woningbouwcomplexen en bedrijven. De aaneengebouwde panden staan langs stenige straten en vormen enigszins in zichzelf gekeerde buurten.

Binnen dit gebied zijn enkele bijzondere plekken, doorgaande routes en overgangen naar andere gebieden aangeduid, waar gezien de beeldbepalende rol of het specifieke karakter een plus niveau van toepassing is. Hier wordt meer aandacht gevraagd voor de kwaliteit van plannen.

Nieuwe bebouwing moet voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Welstandnota, aangevuld met de uitgangspunten zoals genoemd in het concept RFK op het gebied van hoofdvorm, organisatie, gevel en dak, materiaal en kleurgebruik (zie paragraaf 2.3).

*(De toetsing op deze aspecten vindt plaats op een concreet plan door de Commissie Stedelijk Schoon. Voor een verdere beschrijving en toelichting van het welstandsniveau en de gebiedscriteria voor Santpoort- Zuid wordt verwezen naar de Welstandsnota van de Gemeente Velsen).*

### **Archeologie**

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behoud en duurzaam beheer van oudheidkundige waarden in de bodem. Deze aanpak is overeenkomstig de beleidslijn van de hogere overheden waarbij gestreefd wordt naar een complementaire verantwoordelijkheid op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Bij substantiële vergravingen ten behoeve van bijvoorbeeld en ondergrondse parkeergelegenheden is inventariserend vooronderzoek noodzakelijk, conform de Monumentenwet / Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

De archeologische situatie van de planlocatie is beoordeeld in hoofdstuk 4.

## Lokaal Verkeers- en Vervoerplan

In het Lokaal Verkeers- en Vervoerplan 2004 (LVVP) zijn de beleidsmatige kaders op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen vastgelegd. Knelpunten en mogelijke oplossingen worden besproken, met een planhorizon van 2015-2020. Doelstelling van het LVVP is het vergroten van de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en de bereikbaarheid.

Evenals in andere kernen van de gemeente Velsen zijn ook grote delen van Santpoort-Zuid reeds aangewezen en ingericht als 30 km/uur verblijfsgebieden. Het gaat dan voornamelijk om gebieden met typische woonstraten. Naast de woonstraten kent de kern Santpoort-Zuid ook een aantal hoofdroutes, waarop ook een deel doorgaand verkeer wordt afgewikkeld. In vervolg op het LVVP is in 2004 inspraak gehouden over de verkeersstructuur en wegcategorisering (30 of 50 km/uur) van deze hoofdroutes, te weten Willem de Zwijgerlaan, Wijnoldy Daniëlslaan, Wüstelaan, Van Dalenlaan, Brederoodseweg. Hierbij is gekozen voor 30 km/uur op alle wegen met uitzondering van de Willem de Zwijgerlaan (en aansluitende deel van de Midden-duinerweg) en de Wijnoldy Daniëlslaan (tot de Harddraverslaan). Voor deze weggedeeltes is besloten de 50 km/uur aanwijzing te handhaven. Daarbij is aangegeven dat de daadwerkelijke aanpassing van het snelheidsregime op de overige routes pas zal gebeuren op het moment dat er sprake is van een herinrichting van een weg(gedeelte). Op de Wüstelaan bestond reeds een 30 km/uur regime. De afgelopen jaren zijn de Van Dalenlaan en Wijnoldy Daniëlslaan (tussen Wüstelaan en Harddraverslaan) heringericht tot 30 km/uur wegen. Op de Brederoodseweg komt een herinrichting aan de orde op het moment dat de bomen vervangen moeten worden.

## Gemeentelijk groenbeleid

Het groen binnen Santpoort-Zuid wordt door veel mensen erg gewaardeerd. Opvallend hieraan is dat het voornamelijk om particulier groen gaat en dat er relatief weinig groen in eigendom is van de gemeente. Hierin speelt de gemeente dus geen rol. Het enige wat de gemeente kan doen is om in nieuwe bestemmingsplannen meer beschermde bestemmingen op te nemen. Waar dit passend is zal daarom worden gekozen voor de bestemming bos. Dit zodat dit groen in stand blijft. Groengebieden met bijzondere aandacht zijn: de bosstrook tussen de Willem de Zwijgerlaan en de spoorlijn vanaf het station; de bosstrook tussen de Wijnoldy Daniëlslaan en de spoorlijn; de bosdriehoek Louise de Coligny/laan/Charlotte de Bourbon/laan; de bosdriehoek Wijnoldy Daniëlslaan/Harddraverslaan; de bosdriehoek Papenburgh/laan/Clarion/laan/Olga von Gotsch/laan; het talud langs de Wüstelaan; de groenstroken langs de Anna van Saksen/laan, de Louise de Coligny/laan, de Willem de Zwijger/laan en de Harddravers/laan; de steilwand met de duinrellen aan de Vinkenbaan; de Jan van Gijzenvaart/hoek Sloterkerkpad; het Oranjeveldje. *(de onderstreepte gebieden zijn van invloed op de planlocatie).*

De waterhuishouding krijgt ook aandacht zodat er geen mogelijkheden worden geboden die direct of indirect invloed hebben op de grondwaterstand- of kwaliteit. Dit is onlosmakelijk verbonden met de groenstructuur en het duinachtige landschap. Dit duinachtige landschap wordt ondermeer beschermd doordat het door de provincie is aangewezen als aardkundig monument. Dit dient uiteindelijk ook sterk naar voren te komen in het bestemmingsplan.

Op dit moment zijn binnen de gemeente Velsen een drietal groenbeleidsplannen voor de bebouwde kom vigerend, namelijk het Bomenplan 2003, de Ecologische groenvisie 1997 en het Groenbeleidsplan 2009 Ruimte voor Groen. Het bomenplan is een beheerplan waarin de vervanging van gemeentelijke bomen is vastgelegd. De Ecologische groenvisie is een beschrijvende visie op hoofdlijnen. 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. *Voor het plangebied is dit niet relevant.*

Het landschapsbeleidsplan is met name geschreven voor het buitengebied.

## Conclusie

De gemeente Velsen beschouwt het Oranjeveldje en de steilwand met de duinrellen aan de Vinkenbaan als "groengebied met bijzondere aandacht". Dit vormt geen belemmering voor de planlocatie. In het inrichtingsplan voor de planlocatie dient tot uitdrukking te komen hoe dit wordt uitgewerkt.

### **Milieubeleidsplan**

De gemeente Velsen heeft in samenwerking met Milieudienst IJmond een nieuw meerjaren milieubeleidsplan voorbereid. In dit milieubeleidsplan is, voor de periode 2008-2012, het gemeentelijk milieubeleid opgesteld en vertaald in concrete doelstellingen. Er is gekozen voor een indeling in twee thema's met daarbij horende onderwerpen. Aan de volgende zaken wordt aandacht besteed: thema één betreft het bevorderen van duurzame ontwikkeling. Hieronder vallen de onderwerpen: voorbeeldfunctie gemeentelijke organisatie, stimuleringsbeleid duurzame ontwikkeling, het nieuwe wonen, maatschappelijk verantwoord ondernemen en natuur- en milieueducatie. Het tweede thema gaat over leefomgevingskwaliteit. Hieronder vallen de onderwerpen: natuur en biodiversiteit, externe veiligheid, bodem, luchtkwaliteit, geluidhinder, vliegverkeer Schiphol, milieuvergunningen en handhaving, havens en de internationale milieuorganisatie KIMO.

### **3.6 Conclusie beleidskader**

Het initiatief dient op basis van de toets aan het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht te worden op de aspecten archeologie, verkeer, flora en fauna en bodemverontreiniging.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan de omgevingsaspecten. Milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijke rol. Evenals archeologie, water, kabels, leidingen, parkeer en verkeer van naast gelegen percelen. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven en komt naar voren of het projectafwijkingbesluit daadwerkelijk uitvoerbaar is.

### 4.1 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting. Wonen is een geluidsgevoelige functie.

De akoestische aspecten van de toegangsweg in relatie tot de bestaande en toekomstige woningen dienen nader te worden onderzocht.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Bloemendaalsestraatweg. Op dit gedeelte van de Bloemendaalsestraatweg geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Hiermee valt (dit deel van) deze weg buiten de werkingssfeer van de wet geluidhinder.

Ook de doorgaande route Van Dalenlaan is heringericht tot 30 km/uur weg. Ook deze weg valt buiten de werkingssfeer van de wet geluidhinder.

De planlocatie met de nieuwe woningen ligt niet binnen de geluidszone van een zoneplichtige weg. Aanvullend onderzoek naar het wegverkeersgeluid is daarom niet noodzakelijk. De intensiteit van de omringende 30km/uur wegen is zodanig dat op het gebied van het wegverkeersgeluid geen hinder wordt verwacht die de normen overschrijdt.

Het plangebied wordt doorsneden door de spoorlijn Haarlem-Beverwijk. Aan weerszijde van deze spoorlijn ligt een geluidszone van 300 meter. Vanwege spoorweglawaai wordt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuwe woningen niet overschreden door afscherming van de tussenliggende bebouwing.

Binnen het plangebied liggen geen geluidszones vanwege in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen.

Het oostelijk deel van Santpoort-Zuid ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven Indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het betreft een hoogtebeperking voor objecten van 90 tot 100 meter. Het plangebied ligt niet binnen de 20 KE contour van Schiphol uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

In het kader van de Wet geluidhinder behoeven geen procedures om hogere waarden te worden gevoerd.

### 4.2 Hinder van bedrijven

In de omgeving van de nieuwe woningen liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken. De woningen veroorzaken zelf ook geen hinder voor de omgeving.

De nieuwe laad- en losplaats voor de bevoorrading van de supermarkt is inpandig gesitueerd, waardoor dit geen hinder op de omgeving veroorzaakt (zie ook 4.9 Verkeer en parkeren).

#### *Conclusie*

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

### 4.3 Archeologie en cultuurhistorie

#### *Aardkundig monument*

Ten westen van Santpoort ligt aardkundig monument Kennemerduinen. Provincie Noord-Holland hecht grote waarde aan dit geologische landschap en heeft een streng beschermingsbeleid gekozen, dat is vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening.

Bodemroerende werkzaamheden zijn er niet toegestaan, zonder toestemming van de provincie. Omdat het plangebied buiten het beschermde gebied valt, heeft dit geen gevolgen voor de uitvoering van het plan Blekersduin.

#### *Bureauonderzoek archeologie*

De gemeente vereist archeologisch onderzoek in het kader van de vergunningverlening voor dit plan. Doel van dit bureauonderzoek is het opstellen van een archeologische verwachting. Het onderzoek is uitgevoerd door Cultuurcompagnie Noord-Holland (zie Bijlage 1. Bureau-onderzoek naar de archeologische waarde van plangebied Blekersduin te Santpoort-Zuid, gemeente Velsen, Cultuurcompagnie Noord-Holland, 1 oktober 2015). Om een betrouwbare verwachting te kunnen uitspreken, is een onderzoeksgebied gekozen met een straal van circa 1 km rondom het plangebied. Voor het plangebied geldt de volgende verwachting per periode:

<b>Periode</b>	<b>Aard</b>	<b>verwachting</b>
Neolithicum	Waardevolle sporen (geconstateerd in het oosten van het monument) in het strandwalzand	Hoog
Bronstijd	(Bewonings)sporen in het strandwalzand	Hoog
IJzertijd	(Bewonings)resten in de top van het veen	Hoog
Romeinse tijd	(Bewonings)resten in de top van het veen	Hoog
(Late) Middeleeuwen	(Bewonings)resten op het duinzand	Middelhoog
Nieuwe tijd	Resten van een 17 <sup>e</sup> -eeuwse blekerij	Hoog

Voor dit bureauonderzoek zijn diverse bronnen gebruikt om een beeld te krijgen van de archeologische waarde van het plangebied. Zo zijn verscheidene oude kaarten, de geomorfologische kaart en bodemkaarten bestudeerd. Ook literatuur is geraadpleegd.

Voor een belangrijk deel zijn gegevens verzameld uit het Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS). In het plangebied Blekersduin zijn volgens Archis nog geen waarnemingen, maar wel onderzoeken gedaan.

Het plangebied behoort landelijk gezien tot de archeoregio 11 het Hollands duingebied.

Op de provinciale Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is het gebied aangegeven als 'archeologiegebied zuidelijk duingebied'.

Het plangebied staat ook wel bekend als het 'Nova-terrein'. Het beslaat een deel van het overgangsgebied tussen twee perioden die een belangrijke bijdrage leverden aan de bewoningsgeschiedenis en de landschappelijke exploitatiegeschiedenis van de omgeving. De eerste periode begint in het Neolithicum en loopt tot ver in de IJzertijd.

Uit deze periode is een cultuurlaag ten oosten van het plangebied bekend. Het gebied is kenmerkend voor het intensief geëxploiteerde overgangsgebied tussen het veen van de strandvlakte in het oosten en de Oude Duinen in het westen. In de prehistorie werd hier op uitgebreide schaal gewoond en akkerbouw bedreven. In de Middeleeuwen werd veen gewonnen en vanaf de 16e eeuw werd het gebied gebruikt door blekerijen.

De tweede periode is de Nieuwe Tijd; vanaf de 16e eeuw werd het terrein al afgegraven ten behoeve van exploitatie. Rond 1610 was op het Nova-terrein blekerij de Haarlemmer Bleek. Omdat de sporen goed bewaard zijn gebleven, heeft het terrein een plek gekregen op de Archeologische Monumentenkaart. Er kunnen dus nog sporen van de gietsloten op het terrein aangetroffen worden.

### *Conclusie en advies*

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied hoge verwachtingen kent voor archeologische resten uit diverse perioden. Om na te gaan in hoeverre de beoogde plannen de archeologische waarden verstoren, zal aanvullend archeologisch onderzoek plaats vinden door middel van proefsleuven (Inventariserend Veldonderzoek volgens KNAprotocol Proefsleuven) o.a. tijdens het graven van de parkeerkelder.

Na het onderzoek bepaalt de gemeente of vervolgonderzoek noodzakelijk is. De onderzoekstappen die kunnen volgen zijn archeologische begeleiding en/of opgraven.

Het onderzoeksbureau adviseert na te gaan in hoeverre de duinrel die plaats moet maken voor de parkeergarage toch behouden kan blijven. Het betreft een gietsloot van een blekerij die voor de regio waardevolle, oorspronkelijke kenmerken heeft. *Dit blijkt ruimtelijk niet mogelijk te zijn, waterhuishoudkundig zal een alternatief worden aangelegd in de vorm van een drainage (zie 4.6).*

## **4.4 Bodemsituatie**

In het kader van de onderzoeksplicht is onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart kaart gebracht. Op het achterste deel van de planlocatie (het voormalige Novacollege) zijn visueel puinresten zichtbaar. Onderzocht is of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem is vastgelegd.

### *Locatie supermarkt en tuincentrum*

In juli 2014 heeft APS-Milieu in opdracht van Dreef Beheer BV te Beverwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Bloemendaalsestraatweg 167-183 te Santpoort-Zuid. Ook heeft er een visuele inspectie naar asbest plaatsgevonden (zie bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek R14-B322 Bloemendaalsestraatweg 167-183). Momenteel is op het kadastrale perceel met nummer 8183 een supermarkt met bovenwoningen aanwezig. De bebouwing dateert uit 1967 en heeft een oppervlakte van ongeveer 1250 m<sup>2</sup>. Het overige deel van bovengenoemd kadastrale perceel bestaat uit wegen en parkeerplaatsen en is verhard met klinkers, tegels en stelconplaten. Op het kadastrale perceel nr. 8182 is een tuincentrum gevestigd. Het tuincentrum dateert uit 1983 en heeft een oppervlakte van ongeveer 875 m<sup>2</sup>. Het overige deel van dit kadastrale perceel is eveneens in gebruik bij het tuincentrum en is verhard met klinkers. De eigenaar, Dreef Beheer BV, is voornemens de bestaande bebouwing volledig te verwijderen en te vervangen door een nieuwe supermarkt met parkeerkelder en woningen.

Aan de hand van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de omgeving en op de locatie worden maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond verwacht.

Op basis van het onderzoek zijn er in de bovenlaag op het westelijke terreindeel lichte verontreinigingen met kwik, lood en zink gemeten. In de bovengrond op het oostelijke terreindeel zijn lichte verontreinigingen met barium, kwik, lood, zink, PCB en PAK aangetroffen.

De ondergrond is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik en lood. In de diepe ondergrond vanaf 2,0 m-mv is geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese onverdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie licht verontreinigd is zware metalen, PCB en PAK. De gevonden lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Op basis van onderhavig bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het perceel.

### *Locatie Novacollege*

In augustus 2014 heeft APS-Milieu in opdracht van Dreef Beheer BV te Beverwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Bloemendaalsestraatweg 187-189 te Santpoort-Zuid. Ook heeft er een visuele inspectie naar asbest plaatsgevonden (zie bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek R14- bodemonderzoek R14-B322 Bloemendaalsestraatweg 187-189). Op nr. 187 is in het verleden een woning aanwezig geweest. Op nr. 189 is een school gevestigd geweest. Alle



voormalige bebouwing is rond 2005 gesloopt. Op perceel nr. 189 is in het verleden een HBO-tank aanwezig geweest. Deze is in 2005 gesaneerd waarbij vervuilde grond, vervuild grondwater en de tank verwijderd zijn. In 2008 is de tanklocatie nogmaals gesaneerd. Er zijn lichte restverontreinigingen in de bodem achtergebleven.

Momenteel zijn de percelen braakliggend. De percelen zijn sterk begroeid. Ter plaatse van de voormalige funderingen van de bebouwing is het maaiveld veelal verlaagd. Op delen van de percelen is puin op het maaiveld aangetroffen. tevens zijn er enkele gronddepots op de locatie aanwezig.

Aan de hand van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen op de onderzoekslocatie worden maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond verwacht.

In het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbest. Bij visuele inspectie werd in de bodem of in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De bovengrond (MM01 t/m MM04) is maximaal licht verontreinigd met barium, PCB en PAK.

In de ondergrond (MM05 en MM06) is geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen.

In de olieverdachte ondergrond ter plaatse van boring 47 is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In de olieverdachte ondergrond ter plaatse van boring 22 van 0,6 tot 0,8 m-mv is een sterke verontreiniging met minerale olie gemeten.

In het grondwater is geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen.

De hypothese onverdacht wordt op basis van de aangetroffen sterke verontreiniging met minerale olie in de ondergrond ter plaatse van boring 22 verworpen. Geconcludeerd kan worden dat ondanks dat er ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank meerdere saneringen zijn uitgevoerd er nog steeds een sterke verontreiniging met minerale olie in de grond aanwezig is.

Aanbevolen wordt een nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring 22. Dit nadere onderzoek heeft in oktober 2015 plaatsgevonden (zie bijlage 3a. Nader onderzoek, APS-Milieu BV, projectnummer R15-B004, oktober 2015).

De conclusie van dit onderzoek is dat De ondergrond ter plaatse van alle boringen niet verontreinigd is met minerale olie. Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een plaatselijke sterke verontreiniging (spot) met minerale olie. Het volume van de verontreiniging is kleiner dan 25 m<sup>3</sup>, waardoor geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt de oliespot middels ontgraving volledig te verwijderen.

In november 2015 is in opdracht van Dreef Beheer B.V. te Beverwijk door APS-Milieu BV een Plan van aanpak opgesteld voor de sanering van de locatie Bloemendaalseweg 187-189 te Santpoort-Zuid. Het betreft een niet ernstige geval van verontreiniging met minerale olie in de grond. Het plan van aanpak zal ter goedkeuring worden aangeboden aan de omgevingsdienst IJmond.

#### *Conclusie*

Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. In het onderzoek wordt aanbevolen nader bodemonderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de aangetoonde verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring 22. Dit nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en er is een saneringsplan opgesteld. Dit betreft de locatie van een voormalige olietank.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt "gevoelige bestemmingen"(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

#### *Conclusie*

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

## **4.6 Waterhuishouding**

Santpoort-Zuid ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Voor de planperiode 2010-2015 is het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water 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 Uitvoeringsregels*

Op 1 juli 2015 zijn de nieuwe keur en de nieuwe uitvoeringsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland in werking getreden.

Een Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Naast wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- a. voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- b. bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- c. vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen

De Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland is de eerste Keur in Nederland die na een grootschalige dereguleringsslag tot stand is gekomen. Dit houdt in dat er gebroken is met de gangbare manier van regulering waarbij als uitgangspunt werd gehanteerd: alle handelingen in het watersysteem zijn zonder vergunning verboden. Het uitgangspunt van deze Keur is 'ja, tenzij': in beginsel zijn handelingen en/of werken in het watersysteem toegestaan, tenzij expliciet in deze Keur anders is bepaald. Indien dat het geval is, zijn er nadere regels voor die handelingen vastgesteld. Nadere regels zijn voorschriften van een algemene regel of voorwaarde waaronder een vergunningplichtig/meldingsplichtig werk of handeling wordt toegestaan.

Op basis van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is er op 11-5-2015 een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de resultaten van deze toets is een verzoek om watervergunning ingediend bij het Hoogheemraadschap. In dialoog met het waterschap is de watertoets verder uitgewerkt (zie bijlage 4\*). *De relevante correspondentie met het Hoogheemraadschap is hierin als bijlage verwerkt.* Voor de watervergunning/meldingsplicht zijn de volgende aspecten van belang:

#### *Oppervlaktewater*

Het plangebied ligt in de binnenduinrand. Binnen het plangebied zijn duinrellen aanwezig die een ontwaterende en afwaterende functie hebben. Daarnaast hebben zij ook een functie als lintvormig landschapselement en als natte verbindingzone.

Het aanwezige oppervlaktewater in het plangebied maakt overwegend onderdeel uit van een systeem van watergangen tussen Vinkenbaan en het spoor dat in open verbinding met het boezemwater door middel van een duiker onder het spoor overtollig water in oostelijke richting afvoert.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van behoud van de duinrellen (beken). Eén restant van een voormalige gietsloot kan niet behouden worden vanwege de bouw van de parkeergarage. De afwateringsfunctie van deze sloot wordt gecompenseerd door verbreding van de duinrel langs de

steilrand (Vinkenbaan), de aanleg van natuurvriendelijke oevers aan de zijde van de nieuwe woningen in het plan Blekersduin en de aanleg van een drainage. Ook zal aan de zijde van het Oranjeveld de bestaande beek worden verlegd/verlengd.

In het plan zijn een aantal kunstwerken voorzien. Deze zullen de doorstroming van de beek niet belemmeren. Het betreft twee duikerbruggen ter hoogte van het Brederodehuis, een langzaamverkeersbrug ten westen van de Mellonahof en twee langzaamverkeersbruggen ter hoogte van het Oranjeveldje. De overgang van het plein voor de nieuwe supermarkt en het Oranjeveldje zal als kade worden vormgegeven, het idee is echter wel dat de beek langs de kade aan weerszijden een groene oever behoudt. De duikerbruggen zijn geschikt voor kleine vrachtwagens. Daarmee verandert de bereikbaarheid van het Brederodehuis/sporthal en het PEN-huisje niet.

---

\* Voor zover in dit hoofdstuk wordt verwezen naar externe bijlagen zijn deze opgenomen in bijlage 4 Watertoets  
De beek is overal beleefbaar vanaf twee vlonders en een "pad" over en langs het water.  
Over de uitwerking van de kunstwerken (doorstroming) vindt nader overleg met het Hoogheemraadschap plaats.

In het plangebied moet het gedempte water 100% worden gecompenseerd, er moet 15% van de toename aan verhard oppervlak als open water worden gecompenseerd.

In het plangebied vindt voorcompensatie plaats ten behoeve van deelgebied 4, om in de toekomst geen problemen met de waterhuishouding te hebben. Hierbij wordt uitgegaan van een worst-case scenario, met het binnenterrein volledig verhard.

Het Novaterrein kende een verhard oppervlak van ca. 13.500 m<sup>2</sup>. In 2008 zijn de opstallen op het terrein (school, rijwielstallingen en woning) om veiligheidsredenen gesloopt. De rest van het terrein is op last van de gemeente in 2011 opgeruimd (verwijderen overige verharding en stelconplaten). Op dit moment ligt het terrein braak. Met de realisatie van deelplan 1 t/m 3 zal er dus minder terrein worden verhard dan in de oorspronkelijke situatie.

*Tabel: benodigde compensatie*

	Huidige situatie (Novaterrein braak)	Huidige plan (deelplan 1 t/m 3)	Definitieve situatie (incl. deelplan 4) <i>indicatief</i>
Oppervlak plangebied	23.402 m <sup>2</sup>	23.402 m <sup>2</sup>	23.402 m <sup>2</sup>
Oppervlak onverhard	14.786 m <sup>2</sup>	9.448 m <sup>2</sup>	7.484 m <sup>2</sup>
Oppervlak water binnen plangebied	832 m <sup>2</sup>	1.748 m <sup>2</sup>	1.748 m <sup>2</sup>
Oppervlak verhard	7.784 m <sup>2</sup>	12.206 m <sup>2</sup>	14.170 m <sup>2</sup>
Toename verharding		4.422 m <sup>2</sup>	6.386 m <sup>2</sup>
<i>Compensatie-eis</i>		<i>15% extra open water toename verharding</i>	<i>15% extra open water toename verharding</i>
Totaal extra functioneel open water		15%*4.422 m <sup>2</sup> = 663 m <sup>2</sup>	15%*6.386 m <sup>2</sup> = 958 m <sup>2</sup>
Water te dempen		230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
<i>Compensatie-eis</i>		<i>100% compenseren</i>	<i>100% compenseren</i>
Water in ontwerp		1.792 m <sup>2</sup>	1.792 m <sup>2</sup>
Waterbalans		1792 – (832+663) = +297 m <sup>2</sup>	1792 – (832 + 958) = +2 m <sup>2</sup>

#### *Grondwater*

Door de stopzetting van de waterwinning in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland zou zonder het nemen van maatregelen de grondwaterstand in het plangebied stijgen. Daarom zijn omstreeks 2000 maatregelen genomen in de vorm van een grondwaterheerssysteem. Dit systeem bestaat uit verticale drainage. Daarnaast is de afgelopen jaren tijdens rioolvervanging ook een uitgebreid horizontaal drainage-systeem aangelegd. Beide maatregelen voorkomen het ontstaan van structurele grondwateroverlast. Het overtollige grondwater wordt geloosd in de Jan Gijzenvaart en gedeeltelijk op de Scheislout.

In de directe omgeving van de planlocatie (o.a. Bloemendaalsestraatweg) bevinden zich enkele zgn. diepwellen waarmee kunstmatig het grondwater op een bepaald peil wordt gehouden. Overtollig grondwater wordt continu weggepompt waardoor er een kunstmatige grondwaterspiegel is. Naar de effecten van de bouw van de parkeergarage op de directe omgeving is onderzoek gedaan door FUGRO\* (Beschouwing haalbaarheid open ontgraving betreffende Blekersduin te Santpoort-Zuid, FUGRO Geoservices B.V., 1 mei 2015).

Ook tijdens de bouw worden op basis van bovenstaand onderzoek geen problemen verwacht. Hier zijn wel technische maatregelen noodzakelijk.

De conclusies uit het onderzoek van de FUGRO zijn als volgt:

- Op basis van de beschikbare ruimte kan de bouwput grotendeels in een open ontgraving onder een talud van 1:1 worden uitgevoerd. Ter plaats van de huidige Dekamarkt en tuinen van de woningen aan de Bloemendaalsestraatweg is onvoldoende ruimte en is een grondkering benodigd;
- Bij een open ontgraving zijn de effecten van de bemaling op de omgeving toelaatbaar;
- Het bemalingswater kan op de duiker (kenmerk 5418-033-0048) ten noorden van de projectlocatie worden geloosd;
- Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden al trillingsmetingen uit te voeren in de omgeving en langs de route voor het bouwverkeer om zo een 0-meting van de trillingsniveaus te verkrijgen;
- Geadviseerd om een monitorings- en actieplan op te (laten) stellen.

Op deze wijze wordt voor omwonenden de overlast beperkt.

Daarnaast is de barrièrewerking van de parkeerkelder onderzocht (Analyse barrièrewerking betreffende Blekersduin te Santpoort-Zuid, FUGRO Geoservices B.V., 1 mei 2015).

- Tijdens de bouw bestaat geen risico op het optreden van barrièrewerking;
- In de gebruiksfase zal de kelder zelf niet leiden tot het optreden van barrièrewerking. Indien de damwanden aan de oostzijde van de kelder niet worden getrokken, kunnen deze wel leiden tot barrièrewerking en het stijgen van de grondwaterstand;
- Gezien de beperkt ontwateringsdiepte in de huidige situatie kan een verdere stijging van de grondwaterstand leiden tot wateroverlast aan maaiveld.

De planlocatie heeft op dit moment een beperkte ontwateringsdiepte. Het dempen van de duinrel ter hoogte van het bestaande tuincentrum en de bouw van de parkeergarage hebben tot gevolg dat de grondwaterstand ten westen van de geplande parkeergarage hoger zal zijn dan in de huidige situatie het geval is. Rekening moet worden gehouden met een stijging van de grondwaterstand van ca. 0,25 à 0,30 m (zonder maatregelen). Het Hoogheemraadschap adviseert om hiervoor compenserende maatregelen te treffen, zoals het verplaatsen van de watergang of het aanleggen van een drainage.

De drainerende functie van de te dempen watergang kan volledig worden overgenomen door drainage, mits deze voldoende wordt gedimensioneerd en op de juiste diepte wordt aangelegd. Voor het instelniveau van de drainage kan het waterpeil van de watergangen aan de noord- en zuidzijde worden aangehouden. In de oorspronkelijke situatie was de sloot hier namelijk ook mee verbonden (Drainage Schetsontwerp betreffende Demping watergang bij project blekersduin te Santpoort-Zuid, FUGRO Geoservices B.V., maart 2016). De drainage zal als zodanig worden aangelegd.

De doorstroming van het watersysteem is gewaarborgd door een noord-zuid drainage op enige afstand van de parkeerkelder, en de overige watergangen in het gebied (zie bijlage 4 Watertoets). Voor de waterbergende functie is alternatieve berging elders voorzien in het plangebied.

### *Riolering*

Al het afvalwater van Santpoort-Zuid wordt door het hoofdgemaal aan de Van Dalenlaan afgevoerd naar Santpoort-Noord. Bij het gemaal is tevens een riooloverstort aanwezig op de Jan Gijzenvaart. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van riolering, grondwater en behandeling van hemelwater is opgenomen in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan 2012-2016. In de omgeving komt nog veel gemengd rioolstelsel voor.

Door uitvoering van bouwopgaven en rioolvervanging van afgelopen jaren, is al veel hemelwater afkomstig van wegen en daken afgekoppeld van het gemengd riool. Uitgangspunt voor de planlocatie is een gescheiden rioolstelsel.

### *Conclusie*

De maatregelen betreffende de waterhuishouding hebben plaatsgevonden in overleg met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap staat positief tegenover de verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de nieuwe supermarkt en woningen op de locatie Blekersduin in Santpoort-Zuid omdat er geen nadelige effecten zijn voor het watersysteem. Ten aanzien van het aspect water zijn er voorsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

## **4.7 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming).

### *Gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet)*

De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- de Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten;
- de Wetlandgebieden in Nederland.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). De status als NNN is verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland. Tevens heeft de provincie het Natuurbeheerplan 2016 vastgesteld. Dit Natuurbeheerplan bepaalt wat de huidige en de gewenste beheerdoelen zijn voor de Natura2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en agrarische gebieden met natuurwaarden.

Het plangebied vormt géén onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).

De Natuurbeschermingswet kent een externe werking. Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. Projecten die buiten de begrenzing van een Natura 2000 gebied liggen kunnen dus ook negatieve effecten hebben op de natuurwaarden binnen het gebied en moeten dus ook getoetst worden.

De westelijke rand van de planlocatie ligt op ca. 200 meter van de rand van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (rand Johan Verhulstweg).

Het gebied Kennemerland-Zuid is een uitgestrekt duingebied aan de zuidkant van het Noordzeekanaal. Het omvat onder meer het Nationaal Park Zuid-Kennemerland en de Amsterdamse Waterleidingduinen. De rijkdom van het gebied hangt samen met de breedte van de duinen, het hoge kalkgehalte, het uitblijven van grootschalige vergravingen (vooral in de noordelijke helft) en de historische, kleinschalige agrarische invloed vanuit oude zeedorpen. Bovendien is het aansluitende strandwallenlandschap op veel plaatsen bewaard gebleven. In de binnenduinrand liggen diverse oude landgoedbossen met goed ontwikkelde stinzenflora.

In de verdere nabijheid van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Het NNN kent geen externe werking. Van directe aantasting van het NNN is daarom geen sprake.



afb.24 Ligging plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden: rood=Natura 2000; groen=NNN  
(bron: [www.synbioses.alterra.nl/natura2000](http://www.synbioses.alterra.nl/natura2000))

Het afwegingskader van de Habitatrichtlijn staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn.

Op basis van de effectenindicator (Ministerie EZ 2015) kan de realisatie en de aanwezigheid van supermarkt en woningbouw, in combinatie met (mogelijke) verkeersaantrekkende werking de volgende negatieve effecten veroorzaken op het Natura 2000-gebied:

- oppervlakteverlies;
- versnippering;
- verontreiniging en verdroging;
- verstoring;
- vermessing en verzuring via atmosferische depositie.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vindt buiten de Natura 2000-gebieden plaats. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat het plan niet zal leiden tot areaalverlies of versnippering binnen Natura 2000. De waterhuishouding in het gebied blijft grotendeels onveranderd: het plangebied is reeds deels verhard, en tijdens de planontwikkeling worden maatregelen genomen om veranderingen in de grondwaterstand te voorkomen.

Potentiële negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisering van de nieuwe functies hebben betrekking op de volgende effecten:

- Verstoring (als gevolg van geluid, licht, trillingen en extra recreatiedruk)
- Vermesting en verzuring (als gevolg van extra stikstofdepositie door extra verkeersbewegingen) Deze potentiële effecten worden hieronder nader uitgewerkt.

### Verstoring

In Kennemerland-Zuid zijn instandhoudingsdoelen voor de nauwe korfslak, meervleermuis en groenknolorchis opgenomen:

- *Geluid* - De kwalificerende habitatsoorten zijn niet gevoelig voor geluidverstoring. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- *Lichthinder* - De afstand tussen het plangebied en Kennemerland-Zuid is dermate groot dat de meervleermuis hier geen hinder ondervindt van licht van de bouwactiviteiten. De ontwikkeling zal geen extra verkeer langs Kennemerland-Zuid veroorzaken: al het verkeer wordt naar het oosten afgevoerd. De nauwe korfslak en groenknolorchis zijn niet gevoelig voor verstoring door licht. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- *Trillingen* - Eventuele trillingen worden verwacht als gevolg van bouwwerkzaamheden en zullen qua intensiteit zeer gering zijn. De bouwwerkzaamheden in het kader van onderhavig project vinden op afstand (meer dan 200 m) van Kennemerland-Zuid plaats. Trillingen door heiwerkzaamheden zijn tot op ca. 100 m uit de bron waarneembaar. Derhalve is het uitgesloten dat deze trillingen het gebied bereiken. Effecten op de instandhoudingsdoelen worden daarom geheel uitgesloten.
- *Recreatiedruk* - Kennemerland-Zuid ligt op ca. 200 m van het plangebied. Het is vanuit het plangebied te bereiken via de Bloemendaalsestraatweg, er is geen "doorsteek". Omdat het

natuurgebied in het algemeen makkelijk te bereiken is, is een toename van de recreatiedruk niet uit te sluiten. De recreatiedruk in het natuurgebied is reeds groot en zal door de extra bewoners slechts beperkt zal worden vergroot. Recreanten bezoeken het gebied uitsluitend via bestaande wegen en paden. Daarmee worden bezoekersstromen voorspelbaar, vooral tijdens de weekenden en slechts gedurende een deel van de dag. Een groot deel van de week blijven de duingebieden derhalve relatief rustig. De toevoeging van enkele honderden recreanten per jaar aan de bestaande bezoekersaantallen van honderdduizenden bezoekers zal daarom een verwaarloosbaar effect hebben op de verstoring van de kwalificerende habitattypen en -soorten. De meervleermuis is in de schemering actief, de toename van het aantal recreanten in het gebied zal op dat tijdstip helemaal verwaarloosbaar zijn. Significante verstoringseffecten worden geheel uitgesloten.

#### Vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie

De planontwikkeling heeft invloed op de emissies van NOx en NH3 door een toename van het autoverkeer en emissies van huishoudens en supermarkt. Deze emissies hebben stikstofdepositie tot gevolg op het Natura2000-gebied Kennemerland-Zuid dat op circa 200 m afstand ligt.

De berekeningen zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator (zie bijlage 7). Dit is het model voor de berekening van de stikstofdepositie in het kader van de PAS (Projectmatige aanpak stikstof). In de berekeningen worden de emissies van NOx en NH3 van de relevante bronnen meegenomen. In dit geval zijn dat verkeersbewegingen. Er is gekeken hoe de situatie in 2016 zou zijn in het geval van autonome ontwikkeling en in het geval de plansituatie wordt uitgevoerd. In de berekeningen is gebruik gemaakt van de cijfers van de Nederlandse emissieregistratie (bron: standaardemissiewaarden uit [aerius\(emmissiewaarden\\_aerius\\_def\\_versie\\_27\\_juni\\_2013\)](http://www.emissieregistratie.nl/erpubliek/misc/documenten.aspx) en <http://www.emissieregistratie.nl/erpubliek/misc/documenten.aspx>). Na overleg met ODIJmond is de emissie van NH3 door woningen op 0 gesteld.

De volgende emissiewaarden zijn aangehouden:

		NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar
<b>Consumenten</b>			
Emissie per woning (huishouden)			
Nieuwbouw	Appartement	1,11	0
	2-onder-een-kap	2,17	0
	Vrijstaande woning	3,03	0
Oudere woningen	Appartement	1,25	0
<b>HDO</b>			
Kantoren en winkels	Emissie per vloeroppervlakte m2	0,16	

(bron: [emmissiewaarden\\_aerius\\_def\\_versie\\_27\\_juni\\_2013](http://www.emissieregistratie.nl/erpubliek/misc/documenten.aspx), SBS, ER, SPB)

Voor verkeer is gekozen voor een standaard verkeerspatroon binnenstedelijk, met overwegend lichte motorvoertuigen en deels middelzware voertuigen. Er is sprake van een groot aantal lokale ritten. Vanaf de Van Dalenlaan voegt het verkeer vanaf de planlocatie zich in het normale verkeer en is de verkeerstoename nauwelijks waarneembaar. Dit blijkt ook uit het verkeersonderzoek (zie bijlage 5).

	NOx in kg/jaar	NH3 in kg/jaar
<b>Normaal stadsverkeer</b>		
Licht	0,38	0,0277
Middelzwaar	7,58	0,0102
Zwaar	10,12	0,0116

(bron: [www.emissieregistratie.nl](http://www.emissieregistratie.nl))

De gevolgen van de stikstofdepositie bestaan uit het verschil tussen de huidige en de toekomstige situatie.

#### Huidige situatie:

- Supermarkt 1380 m2 + tuincentrum 1300 m2, totale winkelruimte 2680 m2
- 7 woningen, 7 huishoudens
- Verkeer 1464 mvt/etmaal, gemiddelde openingsdag

#### Toekomstige situatie:

- Supermarkt 2000m<sup>2</sup>
- 75 woningen, 75 huishoudens
- Verkeer 2253 mvt/etmaal, gemiddelde openingsdag

Hoewel de realisatie van de woningen in de praktijk gefaseerd zal plaatsvinden is voor de berekeningen uitgegaan van oplevering en ingebruikname van alle woningen eind 2016. Omdat de emissies van verkeer in latere jaren afnemen (schoner wordende voertuigen), zijn de berekeningen op dit punt worst-case.

Uit deze berekening (zie bijlage 7) volgt het plan leidt tot een toename van de stikstofdepositie op de grens van het Natura 2000-gebied van maximaal 0,01 mol/ha/j in een gebied van 0,03ha langs de rand van het natuurgebied, met name de duinbossen. De achtergronddepositie in deze gebieden is ca. 1800 mol/ha/j. Er is nog voldoende ontwikkelingsruimte in alle delen van het gebied. Voor alle habitattypen volgt uit de AERIUS berekening een percentage van 0,0% van de kritische depositiewaarde.

De toename van depositie door de ontwikkeling van de planlocatie Blekersduin blijft voor alle gebieden beneden de 1,0 mol/ha/j. Dit is de grenswaarde uit de PAS. In het Natura 2000-gebied kunnen dan ook negatieve effecten op deze habitattypen met zekerheid worden uitgesloten.

De overschrijding is ook minder dan 0,05 mol/ha/j. Er hoeft bij het bevoegd gezag (de provincie Noord-Holland) geen melding te worden gedaan.

De toename van de stikstofdepositie heeft geen significant negatief effect op de huidige omvang en kwaliteit van de habitattypen in Kennemerland-Zuid. Er is geen aanleiding voor het treffen van maatregelen.

De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

#### *Soortenbescherming (Flora- en faunawet)*

In opdracht van Dreef Beheer bv heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een *quick scan* uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het visuele onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek in het broedseizoen. De planlocatie is met loep en verrekijker onderzocht. (zie bijlage 6. Blekersduin in Santpoort-Zuid, toetsing in het kader van de Flora- en faunawet).

Er zijn (eind mei) geen beschermde planten aangetroffen (waaronder rietorchis) en gezien de aanwezige biotoop worden die ook niet verwacht.

De onderzoeksresultaten en aanbevelingen zijn als volgt:

- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de beschermde amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen blijvend negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een kleiner deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

#### *Zorgplicht*

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:



- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- De zorgplicht is nageleefd in de vorm van een vervolgbezoek van de ecooloog bij het verwijderen van vegetatie van de locatie. Dit is afgestemd met RVO. Op advies van de ecooloog zijn hoge bomen blijven staan. Deze moeten indien ze wel worden gekapt onderzocht worden op vleermuizen.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.

#### *Conclusie*

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- Ten aanzien van het aspect flora en fauna zijn er op basis van de quick scan flora en fauna geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- De ecooloog is in het kader van de zorgplicht betrokken geweest bij het ruimen van de locatie en heeft geadviseerd over het behoud van beplantingen.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beoogde plangebied ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Over de spoorlijn Beverwijk – Haarlem vindt, sinds de sluiting van DSM Agro op 1-1-2010, geen vervoer van gevaarlijke stoffen meer plaats. Het basisnet Spoor geeft ook geen (toekomstig) vervoer van gevaarlijke stoffen aan.

#### *Conclusie*

Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

#### **4.9 Verkeer en parkeren**

##### *Verkeer*

De locatie is toegankelijk voor motorvoertuigen, vrachtverkeer en langzaamverkeer vanaf de Bloemendaalsestraatweg. Het Oranjeveldje sluit met een voetgangersbrug aan op het plein voor de supermarkt, de Daltonschool is met een duikerbrug voor voorraadverkeer (en invalidenverkeer) bereikbaar.

Het winkelende publiek zal over het algemeen direct de parkeergarage van de Dekamarkt inrijden. De winkel is via de garage bereikbaar. Laden en lossen aan de achterzijde onder het gebouw mogelijk, zodat er geen overlast voor de omliggende woningen ontstaat.

De grondgebonden woningen zijn bereikbaar via inprickers (doodlopende straatjes) op deze route.

De bevoorrading van supermarkten gebeurt op maat. Naast dagelijkse bevoorrading van versgoederen vindt er al naar gelang de behoefte bevoorrading plaats. Het is de verwachting dat het aantal vrachtwagenbewegingen niet evenredig met de uitbreiding van de supermarkt toeneemt. De vrachtwagen zullen voller zitten met goederen, maar naar verwachting niet veel vaker Santpoort-Zuid bevoorraden.

In het kader van de onderbouwing van de omgevingsvergunning heeft het adviesbureau Roelofs verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeerseffecten van de aansluiting Bloemendaalsestraatweg, Van Dalenlaan en de spoorwegovergang op de Wüstelaan (zie bijlage 5. Verkeersonderzoek nieuwbouw Blekersduin, 4 januari 2016). Het onderzoek geeft inzicht in de extra verkeersbewegingen, veroorzaakt door het nieuwbouwplan. De berekeningen zijn opgedeeld in 3 perioden: Huidige situatie, toekomstige situatie en toekomstige situatie + nieuwbouwplan. Hierbij gaat het met name om verkeersbewegingen op eerder genoemde wegen en de spoorwegovergang.

Er wordt uitgegaan van een “worst-case” scenario. Dit houdt in dat in de praktijk de verkeerseffecten geringer zullen zijn, aangezien in de situatie van het verkeersmodel de verkeersbewegingen van de supermarkt al zijn in dit verkeersmodel zijn opgenomen.

Door de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt, parkeergarage, appartementen en woningen zal er extra verkeer gegenereerd worden rondom het plangebied Blekersduin. Dit verkeer veroorzaakt echter geen problemen in de verkeersafwikkeling rondom het plangebied. Bij alle kruispunten blijven de wachttijden acceptabel evenals de wachtrijen.

De lengte van het wegvak voor de spoorwegovergang (zuidzijde) bedraagt ongeveer 115 meter tot en met de aansluiting op de Bloemendaalsestraatweg. De wachtrij voor de spoorwegovergang zal langer worden, maar het kruispunt met de Bloemendaalsestraatweg en de Van Dalenlaan zullen niet geblokkeerd worden volgens de berekeningen. Het kruispunt met de Bloemendaalsestraatweg en voormalige parkeerterrein van de DEKA markt zal evenals het andere kruispunt niet voor problemen zorgen. De wachttijden en wachtrijen zullen vanuit sommige richtingen een fractie langer worden, maar dit zal geen verkeersoverlast en opstoppingen veroorzaken.

#### *Parkeren*

Op de planlocatie zijn parkeervoorzieningen gerealiseerd voor:

- Bezoekers en personeel van de supermarkt;
- Bewoners en bezoekers van de woningen.

Daarnaast wordt door bezoekers en personeel van de openbare voorzieningen zoals het Brederodehuis en de gymzaal gebruikt gemaakt van de parkeerplaatsen rond de supermarkt. Deze voorzieningen liggen buiten het plangebied.

***tabel: overzicht parkeernormen Velsen, wonen***

<i>Functie</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Bezoekersdeel</i>	<i>Opmerking</i>
Grondgebonden woning				
Zeer groot (> 140 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,9	0,5	
Groot (111-140 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,7	0,5	
Middel (81-110 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,5	0,4	
Klein (≤ 80 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,2	0,3	
Gestapelde woning				
Zeer groot (> 120 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,7	0,5	
Groot (91-120 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,5	0,4	
Middel (61-90 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,3	0,3	
Klein (≤ 60 m <sup>2</sup> bvo)	woning	1,0	0,3	
Kamerverhuur	kamer	0,9	0,2	
Aanleunwoning en serviceflat	woning	1,1	0,3	
Zorgwoning	woning	0,5	0,3	bewoners met een zorgindicatie

***tabel: overzicht parkeernormen Velsen, winkelen en boodschappen***

<i>Functie</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Bezoekersdeel</i>	<i>Opmerking</i>
Buurtsupermarkt	100m <sup>2</sup> bvo	3,1	90%	Kleiner dan 600m <sup>2</sup> wvo
Discountsupermarkt	100m <sup>2</sup> bvo	4,5	95%	Beperkt assortiment (bv. Aldi, Lidl)
Fullservice supermarkt	100m <sup>2</sup> bvo	4,5	90%	Speciale afdeling voor brood, kaas, vlees (bv. Jumbo, AH, Dekamarkt)

Op basis van het stedenbouwkundig plan van FKG is de volgende parkeerbehoefte aanwezig (parkeerplaatsen):

- Supermarkt 2000m2 BVO: 90 parkeerplaatsen
- 4 appartementen – zeer groot: 6,8 parkeerplaatsen
- 11 appartementen - groot: 16,5 parkeerplaatsen
- 16 appartementen – middel: 20,8 parkeerplaatsen
- 14 grondgebonden woningen – zeer groot: 26,6 parkeerplaatsen

<i>tabel: parkeerbehoefte op maatgevend tijdstip</i>								
	WeDaOch	WeDaMi	WeDaAv	KoopAv	WeDaNa	ZaMi	ZaAv	ZoMi
Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
Woningen (bewoners)	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen (bezoekers)	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Supermarkt	80	84	82	87	76	90	82	76
GGW bewoners (zeer groot)	16	16	19	18	20	17	18	17
GGW bezoekers (zeer groot)	1	1	6	5	0	4	7	5
Gestapeld bewoners (zeer groot)	2	2	4	4	5	3	4	3
Gestapeld bezoekers (zeer groot)	0	0	2	1	0	1	2	1
Gestapeld bewoners (groot)	6	6	11	10	12	7	10	8
Gestapeld bezoekers (groot)	0	1	4	3	0	3	4	3
Gestapeld bewoners (middel)	24	24	18	19	16	22	19	21
Gestapeld bezoekers (middel)	0	1	4	3	0	3	5	3
<b>Totaal</b>	<b>130</b>	<b>136</b>	<b>148</b>	<b>151</b>	<b>129</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>138</b>

Het maatgevende tijdstip is dus de koopavond, waarop in totaal 151 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

Op basis van het inrichtingsplan (zie afb.23) zijn in het plan 174 parkeerplaatsen gerealiseerd:

- Kelder onder supermarkt, openbaar: 76 plaatsen (dicht buiten de openingstijden winkel)
- Binnenterrein, afsluitbaar, privé: 31 plaatsen
- Maaiveld rond de supermarkt, openbaar: 32
- Maaiveld op de “erven”, openbaar: 21
- Garage met oprit, privé:14 (waarvan 2 als separate garage, los van de woning, achter/naast het Brederodehuis)

De parkeerbalans blijkt, met een verwachte vraag van 151 parkeerplaatsen en een aanbod van 174, ruim positief. De balans is hiermee immers +23 parkeerplaatsen.\* De parkeerbehoefte vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe supermarkt en de woningen op de planlocatie Blekersduin.

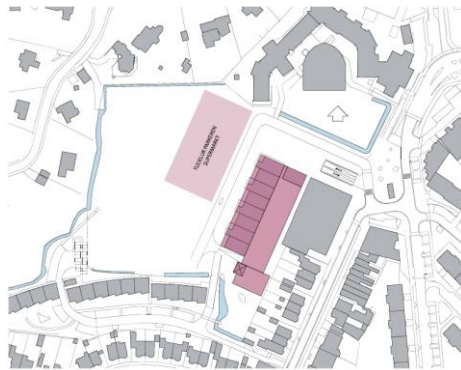
\* In de parkeerbalans is voor een deel al rekening gehouden met de mogelijke realisering van deelplan 4 (een deel van de parkeerplaatsen op maaiveld naast de supermarkt zijn in het inrichtingsplan toegerekend aan deelplan 4)



afb.23 Overzicht privé en openbaar parkeren op maaiveld in het inrichtingsplan Blekersduin (deelplan 1, 2 en 3)

### Fasering

Door de realisatie van de supermarkt met een tijdelijke parkeerplaats in een eerste fase achter de bestaande winkel (afb.24, 25), ontstaat zo weinig mogelijk overlast in het gebied.



afb.24 Fase 1 Blekersduin (deelplan 1)



afb.25 Fase 2 Blekersduin (deelplan 2 en 3)

## 4.10 Kabels en Leidingen

In deze ruimtelijke onderbouwing dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

In en rondom het perceel zijn er geen transportleidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

## 4.11 Duurzaamheid

### Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

De 'stappen 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

### Wonen

De voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking':

- Regionale afstemming kwantitatief: in het Regionale Actie-programma Wonen Zuid-Kennemer-land/ IJmond is, op basis van een actueel behoeftenonderzoek, afgesproken dat IJmond en Zuid-Kennemerland in 2010 – 2020 in totaal 7.800 woningen aan de voorraad zullen toevoegen (waarvan 3.100 woningen in de IJmond).
- De actuele productie blijft achter. De afspraak in het RAP ligt rond de 1.450 woningen per jaar. Sinds 2010 zijn ieder jaar circa 1.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd waardoor de productie achterblijft bij de afspraak. Ook de woningbehoefte is hoger dan de productie. Hierdoor loop de druk op de woningmarkt op. Door het lage aantal verleende bouwvergunningen in 2012 en 2013 zal ook de komende twee jaar de productie op een laag niveau liggen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt.
- Regionale afstemming kwalitatief: in regionaal verband moeten nadere afspraken worden gemaakt over het aantal te bouwen woningen, de fasering en de categorisering. De locatie Blekersduin staat opgenomen voor de periode 2016-2019 op de regionale kaart plancapaciteit met een (zachte) capaciteit van 76 woning: 14 grondgebonden woningen en 62 appartementen. Dit sluit aan op de regionale vraag naar grondgebonden woningen en NUL-treden woningen (RAP doelstelling: 65%). Voor beide blijkt uit de provinciale woningbouwmonitor 2014 dat de vraag op dit moment groter is dan het aanbod.
- Regionale afstemming kwalitatief: in de plannen is de verhouding grondgebonden/appartementen 43%/57%. Het aandeel appartementen is hiermee iets lager dan de RAP-doelstelling (65%). Met het plan Blekersduin kan de RAP-doelstelling weer gehaald worden.
- Het gebied waarop de afwijkingsprocedure van toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Santpoort-Zuid. Het is een herstructureringslocatie. Met de voorgenomen functieverandering van bijzondere doeleinden naar wonen wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling.

### Detailhandel

In de Detailhandelsvisie IJmond is een stappenplan voor het regionale advieskader afgesproken.

- De Detailhandelsvisie IJmond betreft de regionale afstemming tussen de gemeente Heemskerk, Beverwijk en IJmond over het toekomstige winkelaanbod in de regio.
- Op basis van het onderzoek is de ambitie het toekomstige winkelaanbod in de regio terug te brengen, zowel wat betreft het aantal m<sup>2</sup> als het aantal winkelgebieden (focus op 20 gebieden).
- In de Detailhandelsvisie is Santpoort-Zuid opgenomen als kansrijke locatie waarvoor geldt dat dit centrum, zeker na de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt, een betere toekomst heeft. Santpoort-Zuid maakt als dorpscentrum onderdeel uit van de 20 beoogde toekomstige winkelgebieden.
- Plannen tot 1.500 m<sup>2</sup> wvo (1.800 m<sup>2</sup> bvo), die worden gerealiseerd in een kansrijk winkelgebied, hoeven niet voor een regionaal advies voorgelegd te worden als de toename per saldo kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> bvo).
- Plannen vanaf 1.500 m<sup>2</sup> wvo moeten altijd voor advies worden voorgelegd. *Het huidige plan was bij het opstellen van de Detailhandelsnota bekend en is in de beoordeling van Santpoort-Zuid als kansrijke locatie meegenomen, daarmee heeft regionale afstemming plaatsgevonden.*
- De winkel past qua branche en verzorgingsgebied omdat het een uitbreiding van een bestaande winkel betreft.
- De supermarkt wordt uitgebreid van circa 1.300 m<sup>2</sup> bvo naar 2.239 m<sup>2</sup> bvo. Netto komt dat neer op een uitbreiding van 1.000 naar circa 1.950 m<sup>2</sup> wvo
- Het huidige winkelaanbod op de planlocatie bestaat uit 1250 m<sup>2</sup> supermarkt en 875 m<sup>2</sup> tuincentrum. Dit betekent dat het winkelaanbod op de planlocatie per saldo kleiner wordt.

- Een uitbreiding tot ca. 2000 m<sup>2</sup> wordt op grond van het Distributieplanologische onderzoek (DPO) door de ontwikkelaar van de supermarkt als haalbaar gezien. Van de genoemde m<sup>2</sup> wordt het grootste deel ingevuld door de supermarkt, een kleiner deel door aanvullende winkels (bron: DPO Supermarkt Santpoort-Zuid te Velsen, Economisch-ruimtelijke effectstudie voor plan Blekersduin, Seinpost adviesbureau, 2015).

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

### **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 (energierkening).

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

#### *Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen*

De nieuwe beleidsplannen zijn in ontwikkeling; voorlopig wordt uitgegaan van de bestaande milieubeleidsplannen 2008-2012 en voor de toekomst geanticipeerd op nieuw beleid.

Aangezien de aanscherping van het beleid voor duurzaam bouwen een dynamisch traject is, dienen bouwiniciatiieven getoetst te worden aan het op dat moment geldend beleid. De ambities worden vertaald in scores door middel van GPR Gebouw.

De ambities van de gemeente Velsen voor het nieuwe milieubeleidsplan bedraagt een 8 voor energie en gezondheid en een 7,5 voor milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

#### *Landelijk en Europees beleid*

In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energie energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar, een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaat 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.

#### *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. De omgevingsdienst IJmond heeft een GPR Gebouw berekening ontvangen voor het project Blekersduin, echter een aantal waarden voldoen niet aan de gestelde ambities. Een verbetering van de huidige scores behoort tot de mogelijkheden. Hierover kan ander contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst IJmond.

#### *Conclusie*

Omdat met toepassing van de planologische afwijkingsprocedure een ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt waarbij meer dan 30 woningen worden gerealiseerd, moet, zoals bepaald in het milieubeleidsplan een energievisie worden opgesteld. Er dient een ambitieniveau gerealiseerd te worden van minimaal gemiddeld 7.0 op basis van GPR Gebouw.

#### **4.12 Conclusie toets van de omgevingsaspecten**

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van geluidhinder, milieuhinder, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, verkeer en parkeren en ecologie voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor de percelen van de Dekamarkt en het terrein van het voormalige Novacollege af te geven ten behoeve van de sloop van de bestaande supermarkt met woningen en het tuincentrum ten behoeve van de realisatie van een nieuwe supermarkt met woningen en een ondergrondse parkeerplaats op de locatie van de Deka, en grondgebonden woningen op de locatie van Nova.

In de beoogde situatie is sprake van een verantwoorde milieusituatie, waarbij aangetekend dat bodem, archeologie en water wel aandachtspunten vormen op basis van recent onderzoek (*zie onderzoeksresultaten*).

## 5. HAALBAARHEID

Bij de omgevingsvergunning wordt inzicht geboden in de uitvoerbaarheid. Onderdeel hiervan is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het aspect grondexploitatie.

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Voorgeschiedenis*

Voor de ontwikkeling van het terrein waarop het voormalige Nova College in Santpoort-Zuid gevestigd was heeft de Gemeente Velsen een concept Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK) opgesteld. Het concept RFK is door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008 vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode duurde van 25 augustus 2008 t/m 3 oktober 2008 en er is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 10 september 2008.

In de periode dat het Ruimtelijk Functioneel Kader ter inzage heeft gelegen zijn er 330 schriftelijke reacties binnengekomen. Naar aanleiding van de inspraakreacties en de consultatie van de gemeenteraad is het RFK niet vastgesteld. Met name omdat de op basis van het concept plan gemaakte bouwplan algemeen veel te grootschalig voor de planlocatie werd bevonden.

Een eerder kaderdocument (Ruimtelijk Functionele Uitgangspunten) werd in 2001 door de raad niet overgenomen. In de startnotitie voor het nieuwe bestemmingsplan Santpoort-Zuid (vastgesteld voorjaar 2013) is opgenomen dat de functie van het gebied primair woongebied is.

#### *Huidige plan, ruimtelijk*

Deze omgevingsvergunning-aanvraag betreft de realisatie van een nieuwe winkel (met ondergrondse parkeergarage) appartementen en grondgebonden woningen en de inrichting van het hieromheen liggende terrein. De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten zoals dit in hoofdlijnen is vastgelegd in de documenten:

- Ruimtelijke en functionele uitgangspunten Nova-terrein, december 2000.
- Ruimtelijk functioneel kader Blekersduin (concept), juni 2008.

In de loop van vorig jaar heeft meerdere malen overleg plaatsgevonden met het cluster stedenbouw en met de commissie stedelijk schoon over de uitwerking van de bouwblokken en van het straten- en verkavelingsplan. In tegenstelling tot eerdere plannen is dit plan veel kleinschaliger en sluit het beter aan op de omgeving.

#### *Huidige plan, procedure*

Voorliggend document inclusief verbeelding is een ruimtelijke onderbouwing voor de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing kan de gemeente het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen. Het door de gemeente opgestelde concept RFK vormt samen met de inspraakrapportage van het RFK (in hoofdlijnen) de basis voor deze ruimtelijke onderbouwing. Op deze wijze wordt zowel rekening gehouden met oorspronkelijke ambities en uitgangspunten als met de randvoorwaarden vanuit de maatschappij.

De WABO schrijft voor dat de ontwerp omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, afdeling 3:4 Awb. Tijdens deze ter inzage termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen.

Na de termijn van zienswijzen worden deze toegevoegd aan onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de wet Ruimtelijke Ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Een van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg.

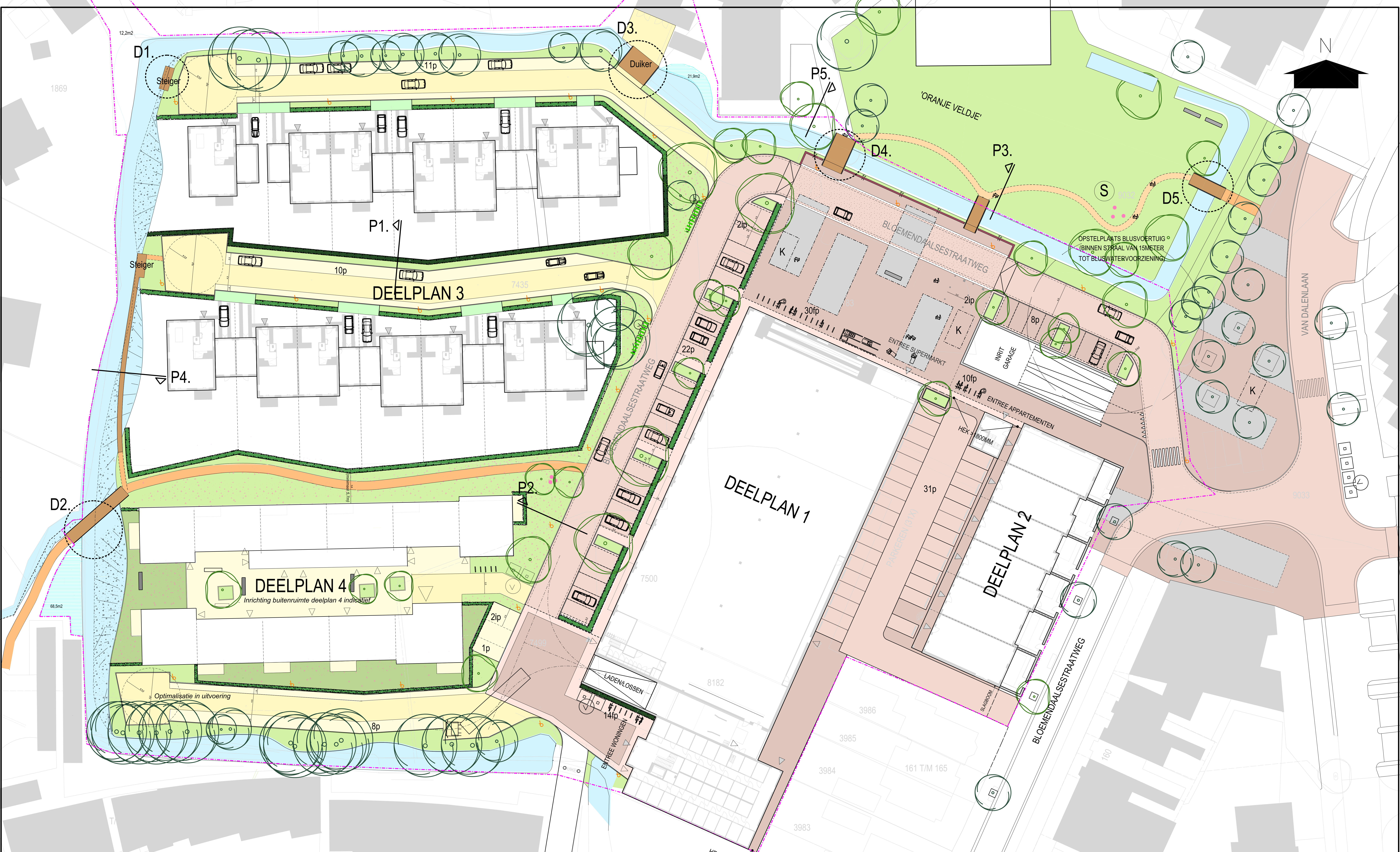


Het voorliggende plan is een initiatief van de ontwikkelaar en eigenaar van de Dekamarkt. Alle kosten betreffende de realisatie van het plan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn voor zover bekend geen privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig. De ontwikkelaar zal voor vergunningverlening de economische uitvoerbaarheid van dit plan moeten aanvoeren. Daarnaast wenst de gemeente met de ontwikkelende partij een plandschadeverhaalovereenkomst af te sluiten.

### **5.3 Grondexploitatie**

Met de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, indien sprake is van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De gemeente wenst met de ontwikkelende partij een exploitatieovereenkomst af te sluiten.



**LEGENDA:**

Plangrens	Gebakken klinker rood-bruin gemeleerd (B-LF60/80) Halfsteensverband t.p.v. plein	Voetpad	Water onderwater talud	Bestaande boom 3981	Bank	Boomrooster
Gebakken klinker lichte-zandkleur (B-LF80/80) Halfsteensverband t.p.v. rijbaan	Gebakken klinker rood-bruin (B-LF60/80) Halfsteensverband t.p.v. plint / trottoir	Inrit	Brug/Duiker/Steiger Compositief / Hout uitstraling	Nieuwe boom zie groenplan	Fietsennietjes nabij entree	P3 Profiel aanduiding
Gebakken lichte zandkleur (B-LF60/80) Halfsteensverband t.p.v. randen rijbaan	Gebakken klinker rood-bruin (B-DF90) Kerpverband t.p.v. rijbaan Halfsteensverband t.p.v. parkeer	Gras	kademuur gemetseld hoogte 50cm koper roodbont, waalformaat (zelfde als woningen)	Haag ca. 100 cm	Lantaarnpaal volgens Velsen norm: in aansluiting op omgeving	P4 Detail aanduiding
Voetpad gebakken klinker (B-LF60/80) Lichte-zandkleur, stroomverband	"spikkelen" t.p.v. rijbaan plein	Bloemenrijk gras	Mogelijke locatie kiosk	Haag ca. 200 cm	Ondergrondse afvalcontainers volgens norm Velsen	Opstelplaats containers huisvuil op halfverharding in het groen
Voetpad halfverharding met latexfalt op recyclinggranulaat	Plein, bijzondere verharding "lakens"	Water	Afzetpaaltjes	Ruimte om te spelen nader te bepalen	159	
<i>Bestradingsmateriaal nader te bepalen in overleg met Gemeente Velsen</i>		Bufferzone wateropgave (79,3m2)		<i>Definitieve soortenkeuze in overleg met Gemeente Velsen</i>		

10 dec 2016  
 vers. 22 sep 2016  
 vers. 03 nov 2016  
 vers. 13 sep 2016  
 vers. 22 feb 2018  
 vers. 16 dec 2016  
 vers. 24 nov 2015  
 vers. 28 mei 2015  
 vers. 20 mei 2015

Voorlopig Ontwerp INRICHTINGSPLAN  
**BLEKERSDUIN**  
**SANTPOORT ZUID**

HZA stedenbouw & landschap  
 Achterstraat 26A  
 Tel. 0229-216757

10m 20m