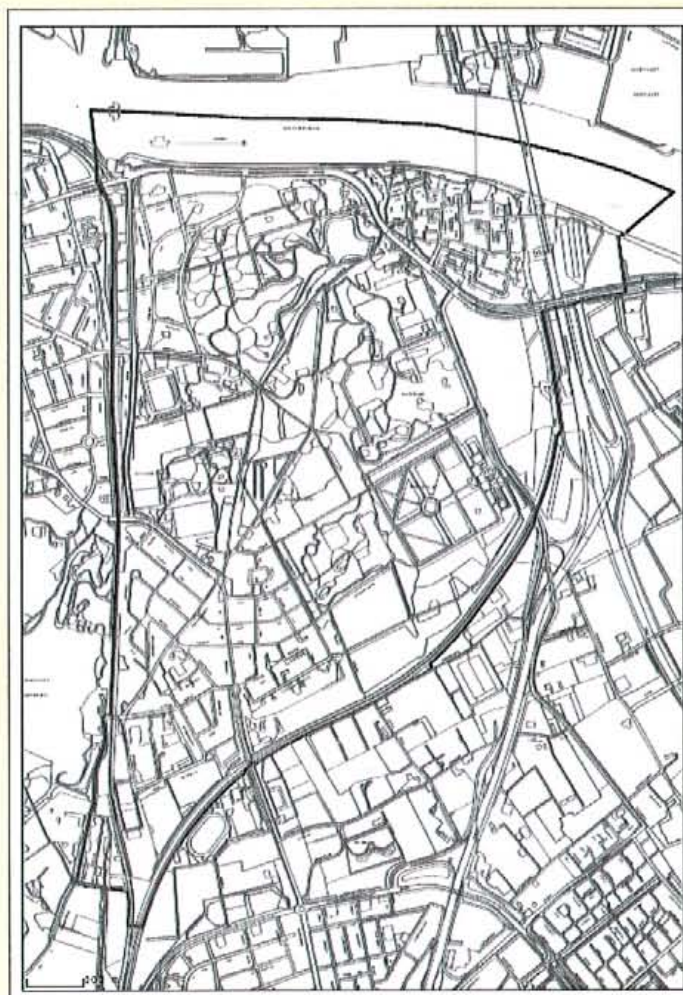


VELSEN



BESTEMMINGSPLAN

DRIEHUIS EN VELSEN-ZUID



behoort bij besluit
van de gemeenteraad
Velsen d.d. 30-10-2008
nr. RoB-0067

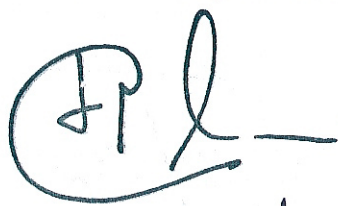
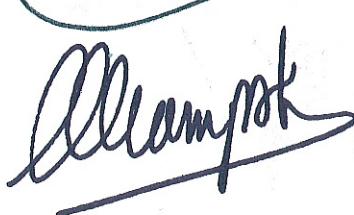
de griffier



Vastgesteld door de gemeenteraad
30 oktober 2008

TOELICHTING

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. *69-21273*
Haarlem, 21 APR 2009
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

 , voorzitter
 , provinciesecretaris

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel	5
1.4 Vigerende bestemmingsplannen.....	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.2.1 Driehuis	8
2.2.2 Velsen-Zuid.....	8
2.2.3 Landgoederen.....	9
2.3 Conclusie.....	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Europees beleid.....	11
3.2.1 Milieubeleid.....	11
3.2.2 Natura 2000	11
3.2.3 De Kaderrichtlijn water	11
3.2.4 Het verdrag van Malta.....	11
3.2.5 Europees Verdrag Hoofdvaarwegen	11
3.3 Rijksbeleid	11
3.3.1 Nota Ruimte.....	11
3.3.2 Nota Belvedere	12
3.3.3 Monumentenwet (1988)	12
3.3.4 Vierde nota Waterhuishouding.....	13
3.3.5 Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)	13
3.4 Provinciaal beleid	13
3.4.1 Streekplan Noord-Holland Zuid	13
3.4.2 Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006	14
3.4.3 Provinciaal Verkeers- en vervoersplan.....	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
3.5.1 Ruimtelijk beleid.....	15
3.5.2 Woonbeleid.....	15
3.5.3 Cultuurhistorie.....	17
3.5.4 Verkeersbeleid	17
3.5.5 Milieubeleid.....	18
3.5.6 Groenbeleid	18
3.5.7 Waterbeleid.....	18
3.5.8 Sport- en recreatiebeleid.....	19
3.5.9 Economisch beleid.....	19
3.5.10 Horecabeleid.....	20
3.5.12 Prostitutiebeleid	20
3.5.13 Maatschappelijk beleid.....	20
Hoofdstuk 4 Beperkingen	22
4.1 Milieu	22
4.1.1 Bedrijven en milieu.....	22
4.1.2 Geluid	23
4.1.3 Bodem	24
4.1.4 Externe veiligheid.....	24
4.1.5 Ecologie.....	26

4.1.6 Luchtkwaliteit	27
4.2 Water	28
4.2.1 Waterbeheer	28
4.2.2 Oppervlakte water	28
4.2.3 Grondwater	28
4.2.4 Waterkwaliteit	29
4.2.5 Waterkering	29
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden	29
4.4 Cultuurhistorie	30
4.4.1 Archeologie	30
4.4.2 Historische Geografie	31
4.4.3 Historische bouwkunde	32
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Ontwikkelingen	33
5.2.1 Locatie Waterloo	34
5.2.2 Locatie Van den Vondellaan / AMW	36
5.2.3 Locatie Zuidrand	37
5.2.4 Locatie De Luchte	39
5.2.5 Locatie Meervlietstraat	40
5.2.6 Locatie Velsersduin	41
5.2.7 Locatie Oude Pontweg	42
5.2.8 Locatie bergbezinkbassin Parkweg	43
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Inleidende bepalingen	44
6.3 Bestemmingsbepalingen	45
6.4 Dubbelbestemmingen	48
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 8 Inspraak	51
8.1 Rapportering inspraak	51
8.2 Advies artikel 10 Bro instanties	53
8.4 Conclusie	55
Bijlage 1 Overzicht monumenten plangebied	62

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het plangebied is grofweg opgebouwd uit de kernen Driehuis en Velsen-Zuid en de daartussen gelegen parken en landgoederen. Het gebied kent een lange geschiedenis, waarvan de sporen nog in de huidige inrichting zijn terug te zien. De historische dorpskern van Velsen-Zuid is hier een voorbeeld van. Het is één van de oudste nederzettingen in Kennemerland. In de 8^e eeuw werd op deze plek één van de vijf moederkerken van Holland gesticht door Willibrord. In de 11^{de} / 12^{de} eeuw werd het turfstenen kerkgebouw gebouwd, waarvan de resten nog zichtbaar zijn in de huidige kerk. De geschiedenis van Driehuis gaat in ieder geval terug tot de middeleeuwen. Mogelijk zijn er nog resten van huizen uit deze tijd in de bodem aanwezig. Een belangrijk landschappelijk element uit de middeleeuwen dat thans nog dominant in de ruimtelijke structuur zichtbaar is, is de Driehuizerkerkweg. Ook uit de landgoederen spreekt de oude luister, door de inrichting van de bijbehorende parken in Engelse landschapsstijl en de monumentale hoofdgebouwen. In het gehele plangebied zijn veel gebouwen gelegen met een monumentale status, waarvan het bouwjaar terug kan gaan tot het begin van de 18^e eeuw.

Naast de monumentale uitstraling van de kernen, zijn in het plangebied gedurende de afgelopen eeuw regelmatig nieuwe woningen gebouwd. In vrijwel elk decennia zijn op grotere of minder grote schaal woningen gebouwd. Van markante villas en twee-onder-een-kapwoningen uit de jaren '20 en '30, jaren '70 wijken met rijwoningen en gestapelde bouw tot seniorenwoningen in Driehuis die de laatste decennia zijn gebouwd. Invloeden uit verschillende perioden bepalen het beeld en de inrichting van het plangebied.

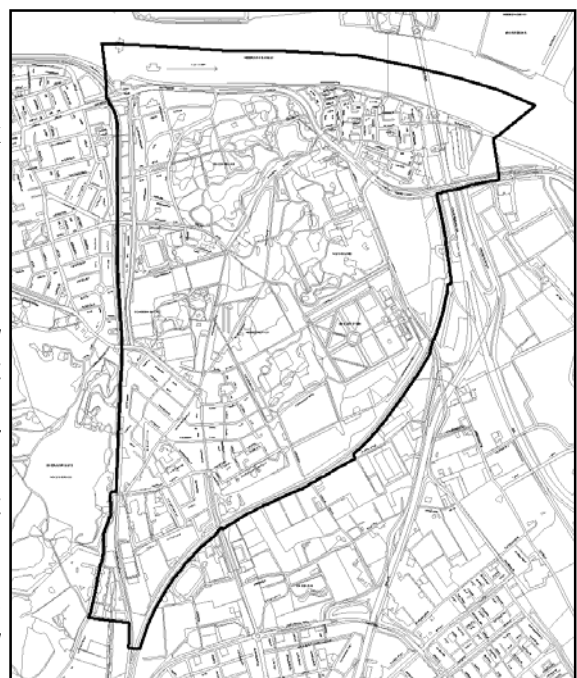
Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de voorschriften en een set plankaarten (8). Voor de leesbaarheid zijn de plankaarten gemaakt met de schaal 1:1000. Op de plankaarten zijn met kleuren en letters de bestemmingen aangegeven. De bij de bestemming horende aanduidingen zijn met vlakken, lijnen, symbolen en letters weergegeven. De bestemmingen en aanduidingen zijn aan de voorschriften gekoppeld. Daarin is vastgelegd wat er is toegestaan binnen de bestemmingen en aanduidingen. De toelichting voorziet in een motivering van wat er op de kaart en de voorschriften is vastgelegd. De plankaarten en de voorschriften vormen samen het juridisch toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruikswijzigingen.

1.2 Plangebied

In het noorden wordt het plangebied begrensd door het Noordzeekanaal, in het oosten en zuiden door het spoortracé Haarlem-Beverwijk en in het westen door de Duin- en Kruidbergerweg en het spoortracé Haarlem-IJmuiden (zie afbeelding 1.1).

1.3 Doel

De keuze voor welk gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, vloeit enerzijds voort uit de ouderdom van bestemmingsplannen en de mate waarin er sprake zal zijn van een reductie van bestemmingsplannen. Anderzijds kan ook het faciliteren van een bepaalde ontwikkeling (project) aanleiding zijn voor het opstellen van een bestemmingsplan. Voor Driehuis en Velsen-Zuid betekent het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een reductie van 7 complete



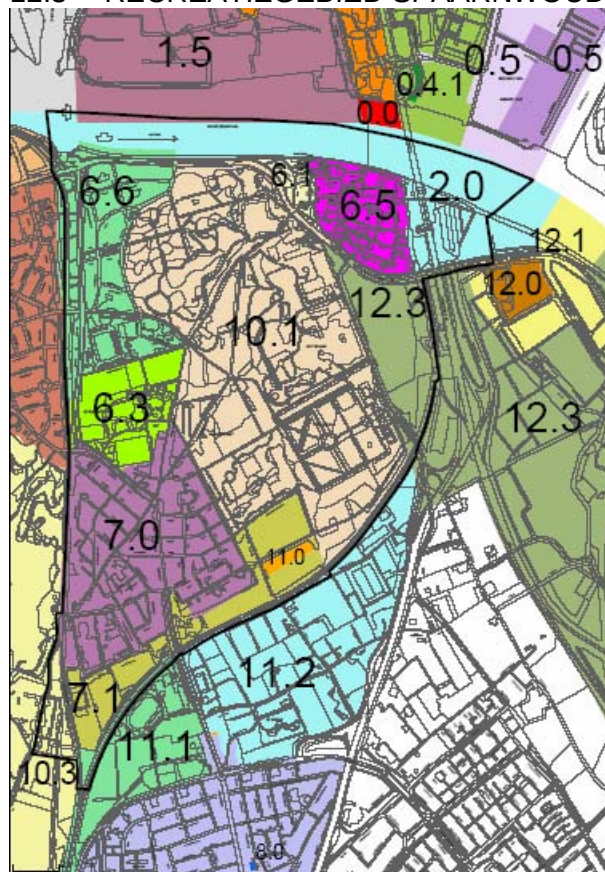
Afbeelding 1.1 plangebied

plannen. Naast de reductie betekent dit nieuwe bestemmingsplan ook een actuele regeling voor het plangebied. Er spelen in het plangebied ook verschillende ontwikkelingen die middels dit nieuwe bestemmingsplan van een passende planologische en juridische regeling kunnen worden voorzien.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Hieronder is een overzicht te vinden van de vigerende plannen. Naast de actualisatie van 7 complete plannen vallen ook onderdelen van andere plannen in het plangebied.

Nr.	Naam Bestemmingsplan	d.d. Raad	GS	Kroon/R.v.S
0.0	U.P. IN HOOFDZAAK NOORD	13-03-1963	25-08-1964	06-10-1967
1.5	BEDRIJVENTERREIN VELSEN NOORD	28-11-2002	11-03-2003	-
2.0	U.P. IN HOOFDZAAK ZUID	01-08-1950	08-08-1951	-
5.3	IJMUIDEN-NOORD	24-09-1998	11-05-1999	26-2-2001
6.1	BESCHERMD DORPSGEZICHT VELSEN	14-03-1974	25-03-1975	-
6.3	VELSEN-ZUID (OUD)	07-04-1983	21-02-1984	-
6.5	VELSEN-OOST	15-06-1995	27-09-1995	-
6.6	VELSEN-ZUID (NIEUW)	27-01-2000	14-08-2000	-
7.0	DRIEHUIS	01-12-1983	08-01-1985	-
7.1	DRIEHUIS-ZUID	24-10-1996	24-08-1999	19-10-2000
10.1	PARKEN EN LANDGOEDEREN VELSEN-ZUID	21-03-1973	11-06-1974	-
10.3	DUINGEBIED VELSEN	21-09-2000	24-04-2001	-
11.0	U.P. AGRARISCH GEBIED WEST&ZUID	16-11-1960	28-11-1961	15-8-1964
11.1	GROENEVEEN	11-02-1988	07-06-1988	-
11.2	DE BIEZEN	15-12-1994	25-07-1995	-
12.1	DE VELSERBROEK (SPAARNWOUDE)	29-04-1970	15-06-1971	8-9-1975
12.3	RECREATIEGEBIED SPAARNWOUDE	03-03-1988	04-10-1988	12-7-1990



Afbeelding 1.2 Vigerende bestemmingsplan binnen plangebied Driehuis en Velsen-Zuid

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap in het plangebied vindt zijn oorsprong 7000 jaar geleden, toen de Noordzee zich gestaag uitbreidde ten koste van het land. Sindsdien werden onder invloed van eb en vloed metersdikke pakketten zand en klei afgezet. Telkens wanneer het zand tijdens eb droogviel werd het door de wind verder getransporteerd. Door de komst van pionierbegroeiing, ontstonden er stabiele duinen. De zee voerde enorme hoeveelheden zand aan. Daardoor kon de kustlijn zich ondanks de voortgaande zeespiegelstijging ten opzichte van het land handhaven. Gedurende de volgende duizenden jaren bouwde de kust zelfs met een snelheid van soms meerdere meters per jaar in westelijke richting uit. Een deel van het zand dat op de kust werd geworpen, stooft tijdens droge perioden bovendien over het inmiddels begroeid geraakte achterland, om vervolgens opnieuw begroeid te raken. In de stapeling van afwisselend zandpakketten en humusniveaus die zo ontstond, houden zich landschap na landschap verborgen. Geholpen door de conserverende invloed van het meestijgende grondwater blijven de sporen die de toenmalige bewoners achterlieten, uitstekend bewaard.

Achter deze beschermende gordel van strandwallen ontstond een uitgestrekt waddengebied met kwelders en lagunes. In de loop van de eeuwen vormde zich hier een immens veenmoeras. Eén van de weinige geulen die zich in het steeds verder van de zee afgesloten gebied kon handhaven was het Oer-IJ. De nabijheid van dit estuarium was de oorzaak van menige overstroming; in rustiger tijden stond de geul juist borg voor een goede afwatering. Deze gunstige landschappelijke omstandigheden - van afwisselend open water, gedraineerde valleien en lage duinen om huis en erf op te vestigen - trokken reeds in de late steentijd (tot 2000 v.Chr.) boeren aan. Op minstens drie locaties zijn de sporen van hun aanwezigheid vastgesteld. De restanten van akkers en huisplaatsen bevinden zich tot op een diepte van 4,5 m onder het huidige landoppervlak. Eén van deze vindplaatsen, Middeloo, bevindt zich ter hoogte van de weilanden ten zuiden van landgoed Beeckestijn en is van een dermate groot belang dat deze als archeologisch rijksmonument is aangewezen.

Ook uit de volgende periode van ruim twintig eeuwen tot en met de komst van het Romeinse leger, kort na het begin van de jaartelling, zijn verspreid over het gehele plangebied talrijke vindplaatsen bekend (Van Lenneplaan, Driehuizerkerkweg, Parkweg, de Meerweiden, Minister van Houtenlaan, Thorbeckelaan, Van Tuylweg enz.). Onderzoeken in dit gebied leverden veel waarnemingen op van boerderijresten, karrensporen en kavelstructuren zoals greppels en sloten uit brons- en ijzertijd.

Kort na het begin van de jaartelling vestigde het Romeinse leger zich ter hoogte van de zuidelijke zijde van de Velsertunnel. In aansluiting op het havenfort, dat is opgegraven op de plaats van de Wijkertunnel, werd hier een tweede fort aangelegd (40-50 n.Chr). Vooral in de ondergrond van de weilanden nabij de tunnel bevinden zich grote aantallen sporen uit die periode. De gecombineerde hoge waarden van zowel de prehistorische als de Romeinse resten zorgden voor de provinciale aanwijzing op de Cultuurhistorische Waardenkaart als *archeologisch gebied van hoge waarde*.

Tegen het einde van de vroege middeleeuwen nam de bevolking in aantal toe. Het dorp Velsen heeft als religieus en sociaal-economisch centrum in die tijd altijd een centrale rol gespeeld. Vanuit de nederzettingen op de drogere duingronden werd het omringende veenlandschap ontgonnen. Grote delen van het duinlandschap werden door nivellering en bemesting omgevormd tot geestgronden (bouwland).

Binnen het plangebied is de binnenduinrand geheel ingenomen door een vijftal buitenplaatsen die zich als een cluster naast en tegen elkaar ontwikkeld hebben (zie afbeelding 2.2). Het zijn: Velserbeek, Waterland, Beeckestijn, Hoogergeest en

Schoonenberg waarvan de eerste drie het beste bewaard zijn. Deze zijn gelegen aan de oude hoofdweg tussen Haarlem en Beverwijk. Deze weg is nog herkenbaar in de loop van de Rijksweg en, in Velsen-Zuid, de Meervlietstraat, een naam die herinnert aan een buitenplaats die tussen Velserbeek en Waterland lag en later is opgenomen in Waterland. Ook boerderij Meervliet, gelegen aan de Rijksweg herinnert aan deze buitenplaats. Dit is de voormalige pachtboerderij behorende bij het landgoed.

Oorspronkelijk zagen deze landgoederen uit over een relatief smalle zone met weilanden en biezenvelden, genaamd de Meerweiden. Het was de oeverzone van het Wijkmeer, het einde van het IJ. De karakteristieke opbouw van het landschap, gekenmerkt door een dicht beplant 'front' van de drie landgoederen tegenover een open weidelandschap, is langs deze weg nog prominent aanwezig. Aan de openheid van het resterende weidegebied wordt dan ook grote waarde toegekend. De vijf voormalige landgoederen vormen met elkaar een waardevol parkachtig bosgebied dat voor een groot deel openbaar toegankelijk is en waarin nog tal van herinneringen aan de oude luister te herkennen zijn.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in te delen in drie gebieden: de kernen Driehuis en Velsen-Zuid, en daarnaast de landgoederen.

2.2.1 Driehuis

De kern Driehuis bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. De stedenbouwkundige structuur is groen en ruim van opzet en bestaat hoofdzakelijk uit 2-onder-1-kapwoningen en naar het zuiden toe wat meer rijwoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit twee lagen met kap. Door de hoge verkeersdruk en de ongelijkvloerse kruising met het spoor ten zuiden van Driehuis vormt de Van den Vondellaan een barrière tussen het oostelijke en westelijk deel van de woonkern. De belangrijkste verbinding hiertussen vormt de Driehuizerkerkweg waarlangs in het westelijk deel zich de oorspronkelijke dorpskern met de Engelmunduskerk bevindt. De oostzijde van de Driehuizerkerkweg bestaat uit markante vrijstaande villabebouwing uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw.

De Driehuizerkerkweg is dominant in de ruimtelijke structuur van Driehuis. Archeologisch gezien is opvallend dat er onder het plaveisel een enorme dikte van bundels karrensporen aanwezig is. Deze weg gaat zeker terug tot in de middeleeuwen. Direct ten zuiden van Driehuis bevond zich vroeger het kasteel Huis te Velsen. Ongeveer op de kruising Van den Vondellaan – P.C. Hooftlaan zijn mogelijk nog de fundamenten van een ander middeleeuws huis in de bodem aanwezig. Eén veronderstelling is dat hier Huis ter Hagen heeft gestaan; één van de drie voorname huizen (Huis te Velsen, Huis ter Hagen en Huis te Wissen) waaraan Driehuis haar naam te danken zou hebben. Een andere verklaring voor de naam *Driehuysen* (voor het eerst genoemd in 1557) is de aanwezigheid van drie boerenhofsteden nabij de huidige Engelmunduskerk.

2.2.2 Velsen-Zuid

De woonkern Velsen-Zuid wordt door de tussengelegen park- en landgoederenzone opgedeeld in verschillende delen. Het westelijke gedeelte van de kern is een ruim opgezette villawijk met een heldere stedenbouwkundige structuur. Noord-zuid en oost-west lopende lanen verdelen het gebied in 'eilanden' waarop royale vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn gebouwd. Het gebied heeft een zeer groen karakter door de diepe voortuinen van de woningen en brede groenzones langs de wegen waardoor wordt aangesloten op de parkzone.

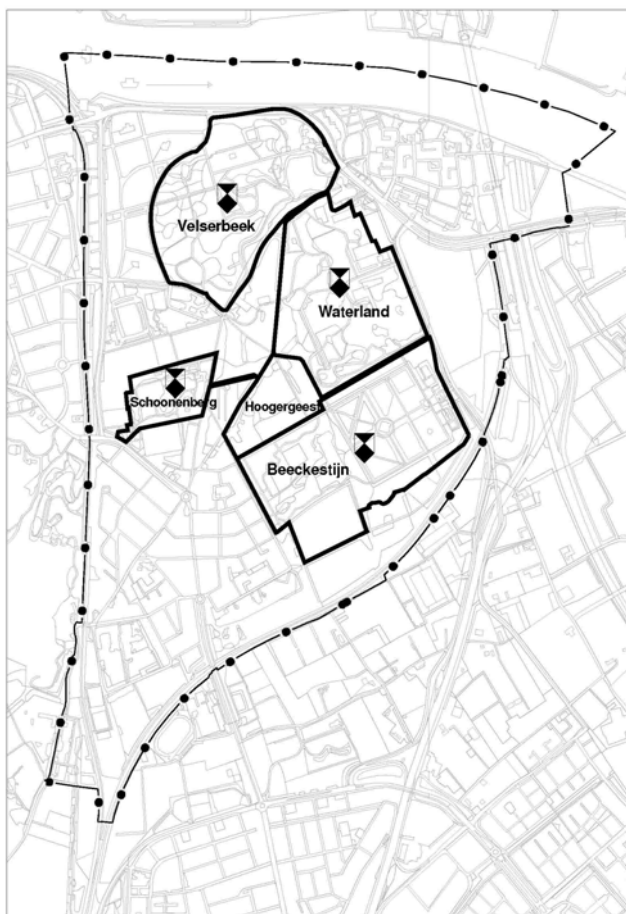
Het oostelijke gedeelte van de kern Velsen-Zuid valt uiteen in de historische dorpskern Oud Velsen en het naoorlogse gedeelte aan de oostzijde van de Meervlietstraat. Het naoorlogse gedeelte is op basis van het in de jaren '60 het uitbreidingsplan Velsen-Oost gerealiseerd. Dit gebied wordt gekenmerkt door clusters van geschakelde eengezinswoningen rondom

woonpleinen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap en een randbebouwing van flatwoningen langs het Noordzeekanaal.

De historische dorpskern bestaat uit grotendeels 17de en 18de eeuwse bebouwing. Met de groei van de buitenplaatsen in de 17de en 18de eeuw brak voor Velsen een tijd van voorspoed aan. Verscheidene hoveniers, ambachtslieden en neringdoenden vonden hier werk en vestigden zich in het dorp. Uit een plattegrond van het dorp Velsen van omstreeks 1760 blijkt dat er wat betreft de situering weinig is veranderd. Van de in die tijd gebouwde huizen treft men er thans nog enige in het dorp aan. De markante kerk is solitair gelegen op een groene heuvel, daarnaast bevindt zich aan een centraal 'dorpsplein' het voormalige raadhuis. De woonbebouwing is aan karakteristieke straatjes rondom dit plein gegroepeerd.

Een ingrijpende verandering vond plaats toen het Noordzeekanaal werd gegraven (1865-1876) en het IJ-meer werd ingepolderd. De verbreding van het Noordzeekanaal tussen 1906 en 1969 slokte meer dan de helft van het dorp op. Rigoureuze sloop leek een reëler optie dan behoud van de oude kern van Velsen-Zuid, maar in de loop van de jaren vijftig groeide het besef van de historische waarde van de dorpskern. Er werd gestart met een grootscheepse restauratie en renovatie. In 1970 werd de historische dorpskern benoemd tot beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet.

2.2.3 Landgoederen



Afbeelding 2.2 Het plangebied en de landgoederen

Velserbeek

De tuin van de buitenplaats Velserbeek ligt het dichtst bij de oude kern van Velsen; de kerk van Velsen-Zuid drukte mede een stempel op het ontwerp door het aanleggen van zichtassen. Ook deze tuin is in de loop der jaren uitgebreid en een aantal maal van gedaante

veranderd. De slingerende waterpartij is een weldoordachte aanpassing van de oude duinrel (gegraven beek), waaraan Velserbeek zijn naam ontleent. De tuin is een goed voorbeeld van de Hollandse landschapsstijl, zoals die door de landschapsarchitecten Michael en Zocher werd toegepast. Het landgoed is verder bekend om zijn tuinsieraden waarvan een deel nog aanwezig is.

Waterland

Tussen Velserbeek en Beekestijn ligt de buitenplaats Waterland. Ook hier is een oude tuin omgevormd tot een landschappelijk aangelegd park in Engelse stijl, door dezelfde architect die ook het achterpark van Beekestijn heeft ontworpen. Van de oudste aanleg zijn onder meer de oprijlaan en de beukenlaan over. Ook in de bodem zijn talrijke restanten van bewoning en inrichting uit meerdere perioden bewaard gebleven.

Beekestijn

De huidige tuinen van Beekestijn zijn ontstaan uit een symmetrische baroktuin die dateert uit het begin van de 18de eeuw. De structuur ervan is ingewikkelder gemaakt in latere jaren, maar is op hoofdlijnen nog bepalend voor de tuin. Na 1755 is de tuin uitgebreid met een achterpark, dat door de tuinarchitect J.G. Michael in een romantische stijl naar Engels model is aangelegd. De tuinen worden, wegens hun stilistische zuiverheid, hoog gewaardeerd. Sporen van oudere tuinaanleg liggen in de bodem verborgen, net als de fundamenten van diverse bouwwerken, zoals onder meer de oranjerie en de kluizenaarshut.

Schoonenberg

Het 'overbos' van het landgoed Schoonenberg, met een oude lindelaan, maakt deel uit van het bosgebied dat door de achtertuinen van de landgoederen wordt gevormd. Van de tuin bij het oorspronkelijke herenhuis (niet meer aanwezig) is de vijver met eiland nog prominent aanwezig.

Hoogergeest

Van dit voormalige landgoed is de oorspronkelijke tuinaanleg in de loop van twee eeuwen moeilijker herkenbaar geworden. Het gebied is tegenwoordig een openbaar toegankelijk bos. Ook hier is de bodem een rijke bewaarplaats van het verleden, met bijvoorbeeld sporen van het huis van tuinarchitect J.G. Michael en het herenhuis uit het begin van de 18de eeuw.

2.3 Conclusie

Het plangebied kent een rijke geschiedenis. Vele sporen uit het verleden zijn zichtbaar en onzichtbaar nog steeds aanwezig. Op bijvoorbeeld de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie worden deze sporen globaal weergegeven (zie afbeelding 2.3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden van waarde, hoge waarde en zeer hoge waarden, voor zowel de archeologie als de historisch-geografische waarden. Archeologisch gezien is het gehele plangebied van waarde. Het beschermd dorpsgezicht van Velsen-Zuid en de Meerweiden (gelegen tegenover de landgoederen) zijn van hoge waarde. Het archeologisch monument Middeloo is een gebied met zeer hoge waarden. De gebieden die van hoge archeologische waarde zijn, hebben een agrarische functie. Vanwege het archeologische belang, maar ook vanwege de openheid van deze gebieden welke van cultuurhistorisch belang is, zijn deze gronden bestemd als Agrarisch – Landschappelijke waarde en Natuurontwikkeling.

Het beschermd dorpsgezicht is opgenomen als dubbelbestemming in het kader van de Monumentenwet. Historisch-geografisch gezien zijn de landgoederen van hoge waarde. De landgoederen zijn bestemd als Bos – Parken, waarin beschermende maatregelen zijn genomen voor de gebouwen en structuren welke vanuit historisch geografisch oogpunt van belang zijn.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Om het wonen, werken en recreëren in een goede ruimtelijke samenhang te organiseren wordt er op de verschillende bestuurlijke niveaus door de verschillende disciplines beleid geformuleerd en worden er wettelijke regels opgesteld. Op lokaal niveau dient de lokale overheid rekening te houden met beleid van hogere niveaus. In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied relevante beleidskaders nader uiteengezet.

3.2 Europees beleid

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel bepaald. Zoals alle andere lidstaten heeft Nederland immers beloofd de Europese regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren.

3.2.1 Milieubeleid

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

3.2.2 Natura 2000

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor *Natura 2000*. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Habitat- en Vogelrichtlijnen. Nationaal Park Zuid-Kennemerland is zo'n gebied.

3.2.3 De Kaderrichtlijn water

De *Kaderrichtlijn water* heeft betrekking op de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater. De Kaderrichtlijn gaat uit van een stroomgebiedbenadering en neemt ecologische waterkwaliteit als invalshoek. De Kaderrichtlijn water stelt (verplichte) doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. In 2009 moeten stroomgebiedsbeheerplannen zijn vastgesteld.

3.2.4 Het verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta/Valetta, ook wel het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is op 16 januari 1992 in Valetta (op Malta) tot stand gekomen. Belangrijk doel van het verdrag is om bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling volwaardig mee te wegen in de besluitvorming. Als gevolg van het Verdrag van Malta is de Monumentenwet van 1988 gewijzigd. Culturele diversiteit geldt als een belangrijk criterium van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.5 Europees Verdrag Hoofdvaarwegen

Dit verdrag is van toepassing op het Noordzeekanaal. Dit verdrag heeft tot doel het internationaal vervoer over waterwegen in Europa te vergemakkelijken en doelmatiger en aantrekkelijker te maken.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* (2004) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en

leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen 2006 en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Het rijk richt zich specifiek op bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk gaat minder zorgen voor anderen en meer zorgen dat anderen eigen afwegingen kunnen maken. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het rijk terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling. De Nota Ruimte vormt ook het ruimtelijk kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en andere overheden, zoals die aan de orde kunnen komen in sectorale beleidsdocumenten.

De Ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) speelt een belangrijke rol in de Nota Ruimte. Dit zijn de gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal ruimtelijk belang acht, zoals bijvoorbeeld de zes stedelijke netwerken Randstad Holland, Brabantstad, Zuid-Limburg, Twente, Arnhem-Nijmegen en Groningen-Assen en de daarin gelegen economische kerngebieden. Maar ook de kust, de Noordzee, de Waddenzee, de Vogel- en Habitatgebieden en het IJsselmeergebied behoren daartoe. Velsen maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. De nadruk in dit gebied ligt weliswaar op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. De voormalige rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem (Spaarnwoude) grenst aan de oostelijke rand van het plangebied. De voormalige rijksbufferzones worden omgevormd tot regionale parken met herkenbare landschappelijke eenheden van niet-verstedelijkt gebied, aansluitend op de steden in een stedelijk netwerk, bedoeld om de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren.

Aan de (toekomstige) bereikbaarheid van steden en dorpen wordt ook aandacht besteed in de Nota Ruimte. Het beleid inzake de hoofdinfrastructuur is erop gericht dat de bestaande knelpunten worden opgelost en nieuwe knelpunten worden voorkomen. Er moet voldoende ruimte voor infrastructuur beschikbaar zijn en blijven voor toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdinfrastructuur. Uitbreidingen mogen financieel en fysiek niet worden belemmerd.

3.3.2 Nota Belvedere

De doelstelling van de nota *Belvedere* (1999) is de cultuurhistorische identiteit meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland. Die identiteit komt tot uitdrukking in sporen, objecten en patronen/structuren welke, zichtbaar of niet (direct) zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Cultuurhistorie omvat dus zowel het archeologisch, historisch-(steden)bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed. De landgoederen en buitenplaatsen worden, samen met de in de bodem opgeslagen oude bewoningssporen, aangeprezen als dé karakteristiek van de cultuurhistorische identiteit van Zuid-Kennemerland. Behoud door ontwikkeling is een van de belangrijkste uitgangspunten van het Belvederebeleid. Cultuurhistorie brengt hiermee duurzame waarden in als uitgangspunt voor de dynamiek in zowel stedelijk als landelijk gebied.

3.3.3 Monumentenwet (1988)

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de *Monumentenwet 1988*. In september 2007 is de

Wet op de archeologische monumentenzorg aan de Monument 1988 toegevoegd. In de Monumentenwet is onder andere geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten, op archeologische monumenten boven en onder water en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ook geeft de Monumentenwet voorschriften met betrekking tot het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. De Monumentenwet 1988 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

De in het plangebied aanwezige gebouwen die als (rijks)monument zijn aangewezen, alsmede het archeologisch rijksmonument, staan aangeduid op de plankaart. Een lijst met alle in het plangebied voorkomende monumenten is opgenomen in Bijlage I. De bescherming van gemeentelijke monumenten is geregeld in de gemeentelijke monumentenverordening (*Nota Monumentenzorg Velsen*).

3.3.4 Vierde nota Waterhuishouding

De *Vierde Nota Waterhuishouding* heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Ook vormt deze nota de basis voor de watertoets, die het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

3.3.5 Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4)

In 2001 verscheen de kabinetsnota *Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid*, beter bekend als het vierde *Nationaal Milieubeleidsplan* (NMP4). In dit beleidsplan licht het kabinet het te voeren milieubeleid toe. Voor het plangebied zijn vooral de thema's versterking en verdroging van belang. Volgens het NMP4 moet het lukken binnen 30 jaar te zijn overgestapt naar een duurzaam functionerende samenleving. Dan zijn wel ingrijpende maatschappelijke (inter)nationale veranderingen en maatregelen nodig.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Streekplan Noord-Holland Zuid

De provincie ontwikkelt streekplannen samen met gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners. In een streekplan wordt de gewenste ontwikkeling van de leefomgeving in grote lijnen aangegeven. Velsen is opgenomen in het *Streekplan Noord-Holland Zuid* (2003). De algemene ambitie in dit streekplan is de economische ontwikkeling te versterken, maar gelijktijdig ook te zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Voor de periode tot 2020 zijn hiertoe de volgende zeven doelstellingen geformuleerd:

- de landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken;
- ruimte vinden voor waterberging;
- cultuurhistorische structuren behouden;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid;
- ruimte bieden voor de bouw van 166.000 woningen;
- ruimte bieden voor de aanleg van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- bijdragen aan een economische bestaansbasis voor de landbouw.

In het streekplan wordt gewerkt met rode contouren: stedelijk gebied binnen de rode contour, landelijk gebied erbuiten. De woonkernen Velsen-Zuid en Driehuis, inclusief de sportvelden, vallen binnen de rode contour (zie afbeelding 3.1). Uitbreiding van woonlocaties dient dan ook binnen de rode contour te worden gerealiseerd. Het streekplan gaat uit van een woningbouwopgave voor IJmond van 9.000 woningen tot 2020. Omdat de ruimte schaars is, zet de provincie in op zuinig en efficiënt ruimtegebruik en waar mogelijk te verdichten door *Intensiveren, Combineren en Transformeren* (het ICT principe).

De parken en landgoederen vallen buiten de rode contour. Het beleid van de provincie is gericht op het behouden van de bosrijke landgoederen en het bestaande graslandareaal. De parken en landgoederen binnen het plangebied hebben de aanduiding natuurgebied gekregen, en vallen binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Ook voor recreatie en toerisme zijn de landgoederen met hun cultuurhistorische waarde van belang, evenals het beschermde dorpsgezicht van Velsen-Zuid.



Afbeelding 3.1 Streekplan Noord-Holland Zuid met rode contouren

3.4.2 Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006

Het *Provinciaal Milieubeleidsplan*: *Waar een wil is, is een weg* bepaalt het milieubeleid in Noord-Holland tot 2006. Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan, terug te zien in drie strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plan is geschreven met HART voor het milieu: *Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar*. Het accent ligt op ambitieuze maar realistische doelstellingen en een afrekenbare uitvoering van dit beleid. Het Provinciaal Milieubeleidsplan vormt samen met de streekplannen, Waterhuishoudingsplan, Verkeers- en Vervoersplannen het strategisch beleidskader van de provincie.

3.4.3 Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

Het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland gaat in op het bereikbaar houden van de Provincie. Gelet op het almaar drukker worden op de wegen is dit van groot belang voor de provincie Noord-Holland. De bereikbaarheid van de Mainport Schiphol, de havens langs het Noordzeekanaal, de Amsterdamse regio en Almere komt steeds meer onder druk te staan.

Voor wat betreft Driehuis en Velsen-Zuid zijn er geen essentiële aspecten genoemd in het Verkeers- en Vervoersplan.

3.5 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft als beleidsbepalend orgaan de afgelopen jaren divers en uiteenlopend beleid vastgesteld. Beleid dat enerzijds gebaseerd is op het doorvertalen van Europees- rijks- en provinciaal beleid en anderzijds op de autonome bevoegdheid om beleid te formuleren.

3.5.1 Ruimtelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid kenmerkt zich door integraliteit en is tot stand gekomen na afweging van diverse sectorale belangen. De *Structuurvisie Velsen 2015* is hiervan het product. De visie heeft als doel een actueel en samenhangend kader te scheppen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot aan 2015. Het is een ruimtelijke vertaling en een verdere uitwerking van de toekomstvisie 2010. Het programma dient te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit. De nota spitst zich toe op de vraag waar de verdere verstedelijking van Velsen plaats kan vinden en hoe dit moet gebeuren.

In de Structuurvisie worden de kernen Driehuis en Velsen-Zuid apart besproken. Driehuis wordt gekarakteriseerd door de vrije ligging temidden van verschillende landschapstypes en door het dorpse karakter. Voor Driehuis is opgenomen dat er verschillende ontwikkelingen worden voorzien. Het gaat dan voornamelijk om nieuwe woningbouwlocaties. Het betreft locaties aan de Zuidrand van Driehuis en aan de Van den Vondellaan ter hoogte van de sportvelden van Waterloo. Verstedelijking zal plaats vinden binnen de door de provincie vastgestelde stedelijke contouren. Het gedeelte tussen de Lodewijk van Deyssellaan en de spoorlijn Haarlem-Beverwijk (de locatie Wijde Weideveld) ligt buiten de stedelijke contour van het streekplan Noord-Holland zuid. Dit gedeelte wordt derhalve nu niet meegenomen als ontwikkellocatie in dit bestemmingsplan. Voor deze locatie zal samen met het gebied “de Biezen” in de komende tijd een integrale visie worden opgesteld. Daarnaast is in de structuurvisie een mogelijke nieuwe weg om Driehuis ingetekend over het voormalige spoortracé Haarlem-IJmuiden om de kern Driehuis te ontlasten.

Velsen-Zuid wordt in de Structuurvisie met name gekarakteriseerd door de grote buitenplaatsen, het beschermd dorpsgezicht van Oud-Velsen en de villawijk Velserbeek. In Velsen-Zuid wordt op dit moment gewerkt aan de herstructurering van een woonwagenkamp aan de Oude Pontweg. Aan de Meervlietstraat zullen nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

3.5.2 Woonbeleid

Zowel bij de uitleggebieden als bij de herstructurering van bestaande gebieden geldt dat de wezenlijke kwaliteiten en de leefbaarheid niet aangetast mogen worden. De belangrijkste ruimtevraag voor de gemeente Velsen ligt op het gebied van wonen. Om aan de huidige en toekomstige woningvraag te voldoen moet de samenstelling van de voorraad drastisch worden gewijzigd en dient er tevens een kwantitatieve toevoeging plaats te vinden. De ruimte hiervoor is zeer beperkt. Uitleggebieden zijn er nauwelijks. In de *Woonvisie 2015* geeft de gemeente aan welke resultaten zij de komende jaren wil bereiken op het gebied van wonen.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen heeft in Velsen een omslag gemaakt van pure kwantiteit naar kwaliteit; van huisvesten naar wonen; van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Woonbeleid houdt in dat er niet langer alleen sec naar de woning wordt gekeken, maar dat het wonen in een breder verband wordt gebracht: hoe is de relatie van de woning tot de woonomgeving, het groen, verkeer en allerlei voorzieningen? De verschillende nota's die op rijks- en provinciaal niveau zijn verschenen hebben als input gediend voor de

Velsense woonvisie 2015, waarin we als gemeente aangeven welke resultaten we willen bereiken op het gebied van wonen in de periode tot 2015. Per wijk en buurt zal er een nuancering van het algemene woonbeleid gemaakt moeten worden. Samenstelling van woningvoorraad en bevolking bepalen in grote mate de woonwensen die er in een wijk gelden.

Driehuis en Velsen-Zuid zijn woonwijken met een hoog kwaliteitsniveau van woning en woonomgeving. Er is veel groen en er bevinden zich veel royale eengezinswoningen. Maar liefst 78 % behoort tot deze categorie. Ook het aandeel eigenaar/bewoner is met 79% aanzienlijk. Het aandeel sociale huur bedraagt slechts 11% wat het laagste percentage van de gemeente is. Deze sociale voorraad vinden we uitsluitend terug in Velsen-Zuid.

Gegevens woningbestand per 1-1-2005, bron: Woningmarktonderzoek 2005			
		Driehuis en Velsen-Zuid	Gemeente Velsen
	totaal aantal woningen:	1.994	28.626
eigendoms-verhoudingen	eigenaar/bewoner	79%	51%
	particuliere huur	17%	10%
	sociale huur	4%	39%
woningtype	rijwoning	38%	50%
	2-onder-1 kap, vrijstaand	45%	13%
	Seniorenwoning	7%	2%
	Meergezinswoning	10%	35%
Corporaties met bezit in deze wijk:		Woningbedrijf Velsen	

Aan de zuidrand van Driehuis liggen appartementsgebouwen voor senioren. Dit verklaart het relatief hoge percentage seniorenwoningen in Driehuis en Velsen-Zuid. Er zijn relatief weinig meergezinswoningen in het plangebied. Alleen aan de Driehuizerkerkweg staat een portieketageflat en in Velsen-Zuid bevinden zich langs het Noordzeekanaal enkele galerijflats van 3 en 4 bouwlagen.

Wanneer er naar de bevolkingssamenstelling gekeken wordt dan valt het op dat de wijken in het plangebied aan het vergrijzen zijn. Er is dan ook sprake van een oplopend tekort aan voor ouderen geschikte woningen. Tot 2008 is het tekort voor Velsen-Zuid en Driehuis geraamd op circa 200 woningen. Een deel van dit tekort zal weggewerkt kunnen worden door het opplussen van woningen. Er zijn op dit moment 63 woningen aangewezen die hiervoor in aanmerking komen (*nota Wonen voor Ouderen, 1998*). Dit zijn de galerijflats langs het Noordzeekanaal in Velsen-Zuid. Het overige deel van het tekort kan door aanvullende nieuwbouw ingelopen worden. Voor het plangebied geldt dat op meerdere nieuwbouwlocaties voor senioren geschikte woningen gebouwd kunnen worden. Het betreft hier de locaties aan de Meervlietstraat in Velsen-Zuid en Velserduin in Driehuis. Bij de eerste locatie gaat het om circa 15 voor senioren geschikte appartementen, bij de locatie Velserduin gaat het om 75 appartementen. Bij de laatste locatie is daarnaast nog sprake van de realisatie van 22 eengezinswoningen. Andere potentiële mogelijkheden voor senioren geschikte woningen zijn te vinden bij de zuidrand langs Driehuis.

Driehuis en Velsen-Zuid worden gezien als doorstroom- en niet als starterswijken. Er zijn dan ook geen plannen voor het bouwen van starterswoningen. De in Driehuis en Velsen-Zuid aanwezige hoge woonkwaliteit zal bij de nieuwbouw doorgetrokken moeten worden. Er zal voornamelijk middelduur en duur gebouwd worden. Uitgangspunt bij nieuwbouw van appartementen is dat deze levensloopbestendig gebouwd worden. Op deze manier kan het tekort aan voor ouderen geschikte woningen worden ingelopen en zal de doorstroming in de wijk bevorderd worden.

3.5.3 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie betreft alle ingrepen die in het verleden door voorgaande bewoners en gebruikers zijn gedaan. In het bijzonder gaat hierbij de aandacht uit naar structuren die verband houden met de landschappelijke inrichting (bijvoorbeeld wegenstructuren, verkavelingspatronen en tuinrichting), architectuur (bijvoorbeeld stedenbouwkundige samenhang, kenmerkende gebouwen), maar ook sporen die onder normale omstandigheden onzichtbaar zijn, zoals in de bodem bewaard gebleven oudheidkundige resten (archeologie).

Op 3 februari 2005 heeft de raad de beleidsnota *Monumentenzorg Velsen* vastgesteld. Deze beleidsnota geeft de visie van de gemeente op de monumentenzorg weer. Leidraad hierbij is een zorgvuldig beheer en weloverwogen behoud van het architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed, in samenspel met rijk, provincie en particulieren. Het gaat nadrukkelijk om cultuurhistorisch en/of architectuurhistorisch waardevolle objecten, cultuurhistorisch groen en objecten en structuren van historisch-geografische betekenis en bebouwingsstructuren. In verband met het voeren van het integraal gemeentelijk beleid is het van belang dat er een goede afstemming plaatsvindt tussen diverse gemeentelijk disciplines. Cultuurhistorie, waaronder archeologie wordt als vast onderdeel betrokken bij planontwikkelingen en – uitvoering.

In het plangebied is een groot aantal gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. Het betreft een ruime keur aan diverse objecten, zoals buitenplaatsen, boerderijen, woonhuizen, grenspalen en hekken. Het beleid ten aanzien van de monumentale elementen is gericht op het behoud en het duurzaam beheer van de waarden die aan de monumenten zijn toegekend. De buitenplaatsen herbergen veel natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, en zijn aangewezen als rijksmonument. Buiten de parken en landgoederen zijn er binnen het plangebied een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten, ook is er een archeologisch rijksmonument (Middeloo). Vanwege de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gedeelte van het plangebied zal dit conserverend in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Aparte aandacht dient te worden gegeven aan het Beschermd Dorpsgezicht Oud Velsen, waarvoor na de aanwijzing een beschermend bestemmingsplan is opgesteld; het Bestemmingsplan Beschermd Dorpsgezicht Velsen (1975). De aanwijzing als Beschermd Dorpsgezicht is een erkenning van het bijzondere historische karakter van het gebied. Op basis van artikel 36 van de Monumentenwet dient er een beschermend bestemmingsplan te blijven voor dit gedeelte van het plangebied.

3.5.4 Verkeersbeleid

In het *Lokaal Verkeers- en Vervoersplan 2004* (LVVP) zijn de beleidshoofddijnen op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen vastgelegd. Knelpunten en mogelijke oplossingen komen in het LVVP aan de orde. Doelstelling van het LVVP is het vergroten van de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en de bereikbaarheid.

De hoofdroutes in het plangebied worden gevormd door de Parkweg, de Stationsweg en de Kanaaldijk, de Minister van Houtenlaan, de Waterloolaan en de Van den Vondellaan. Om de verkeersveiligheid te verhogen en de leefbaarheid te verbeteren, worden woongebieden binnen het hoofdwegenet ingericht als 30 km/h-zones. Om de verkeersveiligheid te vergroten zijn de belangrijkste kruispunten met de Waterloolaan - Van den Vondellaan van een rotonde voorzien.

De kruisingen van de Amsterdamseweg met de op- en afritten van de A22 en de kruising met de Rijksweg/Parkweg zijn de spil in de bereikbaarheid van IJmuiden. Om de reeds bestaande congestieproblemen op te lossen waren aanpassingen nodig. Deze zijn in 2005 uitgevoerd. Deze aanpassingen zullen op de lange termijn echter niet de extra verkeersdruk als gevolg van autonome groei en ruimtelijke ontwikkelingen op kunnen vangen. Hiervoor

zijn aanpassingen nodig op de kruising Amsterdamseweg/Rijksweg/Parkweg, de op- en afritten van de A22 en capaciteitsvergroting van het Pontplein. Uit prognoses blijkt dat dit rond 2020 het geval zal zijn.

Veel verkeer maakt, om deze drukke route te vermijden, nu al gebruik van een alternatieve route door Driehuis (Waterloolaan en Van den Vondellaan). Uit onderzoek in 2003 en uit de modelstudie blijkt, dat de route door Driehuis slechts een gering aandeel bestemmingsverkeer afwikkelt en dat het merendeel doorgaand verkeer is tussen de rotonde Santpoortse Dreef en de Zeeweg / Minister van Houtenlaan. Deze centrale route door Driehuis veroorzaakt niet alleen leefbaarheidproblemen, maar er is ook vaak congestie. Dit heeft ook invloed op de doorstroming van het openbaar vervoer. Om deze doorgaande weg door Driehuis te ontlasten, wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het aanleggen van een rondweg om Driehuis. Niet alleen voor de leefbaarheid in het dorp is dit gunstig, maar ook voor de bereikbaarheid van IJmuiden.

3.5.5 Milieubeleid

In de *Milieuvisie Velsen 2002-2006* is aangegeven dat de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt dient te worden. Waar mogelijk wordt meervoudig ruimtegebruik toegepast, waarbij ondergronds bouwen, gestapeld bouwen en het combineren van functies belangrijke elementen zijn. Bij het herinrichten van terreinen dan wel bij uitbreidingswensen wordt uitgegaan van het mengen van functies als wonen, detailhandel, horeca en niet-hinderlijke bedrijvigheid.

Binnen de gemeente is in navolging van de Milieuvisie een beleidsplan *Duurzaam Bouwen* vastgesteld. In dit beleidsplan worden de ambities beschreven op het gebied van duurzaam bouwen in relatie tot bouwprojecten en de openbare ruimte. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik is ook hier één van de ambities.

3.5.6 Groenbeleid

Op dit moment zijn binnen de gemeente Velsen een drietal groenbeleidsplannen vigerend, namelijk het *Bomenplan* (2003), de *Ecologische Groenvisie* (1997) en het *Groenstructuurplan* (1985). Het *Groenstructuurplan* zal in de loop van 2007 vervangen worden door het beleidsplan *Ruimte voor Groen*.

Het groenbeleid voor het plangebied houdt vooral consolidatie in. De historische buitenplaatsen dienen te worden geconserveerd en te worden beheerd met het oog op behoud en versterking van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Langs de zuidrand van Driehuis dient de ecologische verbindingzone te worden versterkt die de buitenplaatsen met het duingebied verbindt.

In Driehuis en Velsen-Zuid zal langs de volgende wegen laanboombeplanting behouden blijven of aangeplant worden als onderdeel van de hoofd bomenstructuur van Velsen:

- Driehuizerkerkweg
- Waterloolaan
- Van den Vondellaan
- Stationsweg
- Parkweg
- Amsterdamseweg
- Minister van Houtenlaan.

3.5.7 Waterbeleid

Het beleidskader voor het water wordt gevormd door het Waterbeheersplan *Waterwerk Rijnland 2006-2009* van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit plan is gebaseerd op het landelijke en provinciale waterbeleid.

Het beleidskader ten aanzien van de riolering wordt gevormd door het *Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2009*. Binnen het plangebied is hoofdzakelijk een gemengd rioleringsstelsel aanwezig wat onderdeel uitmaakt van een groter bemalingsgebied. Dit bemalingsgebied bestaat uit de kernen IJmuiden, Driehuis, Velsen-Zuid en Santpoort-Noord. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het binnen het plangebied liggende rioolgemaal in Velsen-Zuid. Vanuit dit gemaal wordt het afvalwater verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Binnen het plangebied zijn twee riooloverstorten op het Noordzeekanaal aanwezig (Pontplein en Parkweg). Omdat de gemeente Velsen niet aan de basisinspanning voldoet van de *Wet verontreiniging oppervlaktewateren*, worden bij beide overstorten bergbezinkbassins gebouwd. Ten behoeve van de overstort aan het Pontplein wordt een bergbezinkbassin van ca. 3850 m³ aangelegd net buiten het plangebied (Willebrordstraat). Ten behoeve van de overstort aan de Parkweg wordt in Park Velserbeek een bergbezinkbassin aangebracht van ca. 575 m³.

In de in 1998 gerealiseerde uitbreiding van Driehuis aan de zuidzijde van de Wolff en Dekenlaan (VSV-terrein) is een gescheiden stelsel aangebracht (afkoppeling) waarbij straat- en dakwater wordt geloosd op de watergang aan de zuidzijde van het plan. Ook de Van Tuijllweg in de wijk Velserbeek is in 1998 afgekoppeld. Er wordt naar gestreefd om bij nieuwbouwprojecten altijd een gescheiden stelsel aan te brengen.

Binnen het plangebied bevinden zich twee panden die niet zijn aangesloten op de riolering, maar voorzien zijn van een IBA. Het betreft de panden Rijksweg 118 en Waterlandweg 16.

3.5.8 Sport- en recreatiebeleid

Sport is van groot maatschappelijk belang, het staat voor plezier, vrije tijd gezondheid en sociale contacten. In het plangebied zijn drie sportparken gelegen. In Velsen-Zuid ligt aan de Minister van Houtenlaan het sportpark Schoonenberg inclusief het voetbalstadion van Stormvogels-Telstar. In Driehuis ligt Sportpark Velsen aan de Wolff en Dekenlaan en ook aan de Waterloolaan in Driehuis zijn sportvelden gelegen. De drie sportparken worden gebruikt door drie voetbalverenigingen, dit zijn respectievelijk VVIJ, RKVV Velsen en Waterloo. Op sportpark Schoonenberg is ook korfbalclub DKV actief. Naast het stadion ligt het clubgebouw van sportvereniging Full Speed (darten, klootschieten). Op de sportvelden aan de Waterloolaan zijn tevens de hockeyvelden van hockeyvereniging "Strawberries" gelegen. Door het in overleg schuiven van sportvelden kan ruimte vrijkomen voor woningbouw. In de door de gemeenteraad in 2005 vastgestelde *Structuurvisie Velsen 2015*, worden de sportparken Driehuis en Waterloo genoemd als woningbouwlocaties. Deze locaties zijn als wijzigingsgebied opgenomen in het bestemmingsplan.

3.5.9 Economisch beleid

In de nota *Detailhandel in Velsen* (2000) wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen. In de nota staat dat er belang wordt gehecht aan de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals deze nu binnen de gemeente aanwezig is. Uiteindelijk bepalen de rendementspositie en het economisch perspectief van de ondernemers voor een groot deel het succes van een winkelcentrum op de lange termijn. Uitgangspunten voor detailhandelsbeleid in Velsen zijn onder andere:

- Om in iedere woonkern een goed voorzieningenniveau te hebben (waar de dagelijkse producten verkrijgbaar zijn), bevordert de gemeente de concentratie van winkels;
- Wanneer leegstand van panden langdurig dreigt te worden, zal in samenwerking met de vastgoedeigenaar worden bezien of een wijziging van de bestemming van het pand gewenst is. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwe bestemming het functioneren van de directe omgeving ten goede komt.

De inzet is om zoveel mogelijk bewoners in de verschillende kernen van de gemeente Velsen de mogelijkheid te bieden de dagelijkse boodschappen in de eigen kern te kunnen

kopen. Het winkelcentrum in Driehuis dient daarom in ieder geval behouden te worden evenals de aanwezige horeca. Het kernwinkelgebied vormen de winkels langs de Driehuizerkerkweg. Ook aan de Da Costalaan zijn enkele solitaire winkels met woonfunctie op de verdieping gevestigd. Wanneer langdurige leegstand van deze winkels dreigt, is in de voorschriften opgenomen dat deze panden gewijzigd mogen worden in wonen.

In Velsen-Zuid zijn geen winkelvoorzieningen aanwezig. De bewoners zijn voor de dagelijkse boodschappen aangewezen op de winkelvoorzieningen in andere kernen binnen de gemeente.

3.5.10 Horecabeleid

In de *Horecanota* (1996) is het vestigingsbeleid voor horeca in Velsen opgenomen. Hierbij is er voor gekozen om niet uitputtend en in detail per wijk de vestiging van horeca te reguleren omdat de markt zich ook moet kunnen ontwikkelen. Waar het vooral om gaat is om in bepaalde specifieke woonkernen vestiging van te veel horecabedrijven tegen te gaan en de vestiging van horeca in andere gebieden juist te stimuleren. Voor Driehuis en Velsen-Zuid wordt in deze nota een consoliderend beleid voorgesteld. Een nieuwe nota is in voorbereiding.

In Driehuis bevinden zich drie horecagelegenheden, te weten de ijssalon op de hoek van de Driehuizerkerkweg en de Van den Vondellaan, de eetgelegenheid op de hoek van de Driehuizerkerkweg en de Valeriuslaan en het café aan de Driehuizerkerkweg ter hoogte van de Valeriuslaan. Bij de eerste twee panden wordt de begane grond gebruikt voor de horecafunctie en de daarboven gelegen verdiepingen voor het wonen. Het laatstgenoemde pand heeft alleen een horecafunctie. Specifiek is het volgende over Driehuis in de *Horecanota* geschreven: "Driehuis is een specifieke woonomgeving met villa-achtige trekken. In het centrum zijn enkele horecagelegenheden gevestigd, die goed op het karakter van dit gemeentedeel aansluiten. Wij zijn niet van zins om enige verandering hierin aan te brengen."

Er bevinden zich twee restaurants in de historische kern Oud Velsen, in het park Velserbeek bevindt zich een theeschenkerij, en op het landgoed Beeckestijn bevindt zich ook een horecagelegenheid. Het hoofdgebouw van het landgoed Waterland wordt ook gebruikt voor partijen en andere gelegenheden, maar heeft geen echte openbare horecafunctie. In Velsen-Zuid aan het Pontplein bevindt zich een cafetaria dat met name gericht is op de gebruikers van de pont. Voor Velsen-Zuid is het volgende in de *Horecanota* opgenomen: "Velsen-Zuid is een woonomgeving direct grenzend aan parken en landgoederen. Mogelijke horeca zien wij alleen rond het park Velserbeek. Die zou dan de functie kunnen hebben van pleisterplaats/rustpunt. Het bestaande theehuis zou zich daartoe kunnen ontwikkelen. Verdere horeca wordt door ons niet voorgestaan. De huidige horecagelegenheden zullen daarom worden gehandhaafd."

3.5.12 Prostitutiebeleid

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

3.5.13 Maatschappelijk beleid

Op dit moment is de *Welzijnskaart* nog de basis voor welzijnsvoorzieningen, onder druk van de takendiscussie staat de spreiding van welzijnsvoorzieningen ter discussie. Hier is echter geen besluit over genomen. De verwachting is wel dat er kinderopvang voorzieningen nodig

zijn in ieder geval in de omvang zoals de voorzieningen op dit moment aanwezig zijn in de wijk. Om een beeld te scheppen van de toekomstige situatie van de 'onderwijs' gebouwen en terreinen zijn er veel afhankelijke variabelen zoals planontwikkeling centrumgebied/ sportparken en onderwijs inhoudelijke (regionale arrangementen) dan wel organisatorische ontwikkelingen (fusie voortgezet onderwijs). Eventueel te ontwikkelen nieuwbouwprojecten kunnen van invloed zijn op de ruimtebehoefte van het onderwijs.

Uitgangspunt bij de bepaling van de ruimtebehoefte voor het onderwijs voor de komende 10 jaar zijn de leerlingprognoses die gemaakt zijn door een daarin gespecialiseerd bureau. Een prognose is echter een verwachting. De laatste jaren zijn de meeste scholen in gemeente Velsen meer gegroeid dan middels prognoses was voorspeld. Voor de Jan Campertschool (basisonderwijs) is onlangs nieuwbouw gerealiseerd. Een deel van de locatie kan gebruikt worden voor andere maatschappelijke doeleinden. Voor de andere basisschool, de Toermalijn, wordt een daling van leerlingen voor de komende jaren voorzien. Eventuele leegstand zal ingezet worden ten behoeve van onderwijskundige vernieuwing. Dit betekent dat de huidige bebouwing voldoende in de ruimtevraag voldoet.

Uit de prognoses blijkt tevens dat er de komende jaren een stijging van leerlingaantal in het voortgezet onderwijs aan de orde is, zowel bij het Ichthus College als bij het Gymnasium Felisenum. Gezien de beperkte ruimte zal uitbreiding met name in dubbel grondgebruik moeten worden gezocht.

In Driehuis zijn verschillende maatschappelijke welzijnsfunctie gehuisvest. In verzorgingshuis Huis ter Hagen is tevens een wijksteunpunt gevestigd. In Driehuis is dorps huis de Driehoek gevestigd, waar tevens de naschoolse opvang Scooby Doo gehuisvest. Inzet is om specifiek op de wijk gericht functies te behouden.

Het verpleeghuis Velserduin uit 1978, voldoet niet meer aan de huidige eisen voor een verpleeghuis. Verpleeghuis Velserduin zal verhuizen naar een nieuwe locatie aan de Rijnstraat in IJmuiden, waar momenteel gewerkt wordt aan de bouw van een nieuw verpleeghuis. Op de vrijgekomen locatie aan de Nicolaas Beetslaan zullen appartementen en woningen worden gerealiseerd. Ten westen van het verpleeghuis bevindt zich de sociaal-medische dienst van de Koninklijke Marine.

Hoofdstuk 4 Beperkingen

4.1 Milieu

Via de milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Dit beïnvloedt de bestemmingstoekenning en de juridische regeling van de bestemmingen. Daarnaast moeten er milieuonderzoeken worden gedaan, wanneer nieuwe situaties zich voordoen. In het plangebied zijn een aantal nieuwe locaties voor woningbouw opgenomen, zowel via positieve bestemming als via een wijzigingsbevoegdheid. Voor deze locaties zullen de milieuaspecten in hoofdstuk 5 worden besproken.

4.1.1 Bedrijven en milieu

Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. In de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (16 april 2007), het zogenaamde “Groene Boekje” wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft richtafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard richtafstanden.

Milieu-categorie	Richtafstand rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Bij het toepassen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstandenlijst vermeldt de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”. Bij het omgevingstype “gemengd gebied” kunnen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandsstap worden verminderd. Het centrum van Driehuis is aan te merken als omgevingstype “gemengd gebied”.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In het de VNG-publicatie wordt niet vastgelegd wat wel en niet is toegestaan. Het dient als hulpmiddel voor gemeenten om een zorgvuldige afweging te maken voor de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen.

De richtafstandenlijst van het Groene Boekje biedt voor een scala aan typen van bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid.

Een bedrijvenlijst is opgenomen als bijlage in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai

In het kader van de Wet geluidhinder liggen langs wegen geluidszones, met uitzondering van 30 km/uur- wegen en wegen op woonerven, waarbinnen in geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai is 48 dB. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kan een hogere waarde worden vastgesteld door de Milieudienst IJmond tot maximaal 63 dB in binnenstedelijk gebied en 53 dB in buitenstedelijk gebied.

Railverkeerslawaaai

Ook langs alle spoorlijnen liggen in het kader van de Wet geluidhinder geluidszones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaai is 55 dB. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 68 dB, door de Milieudienst IJmond.

Luchtvaartlawaaai

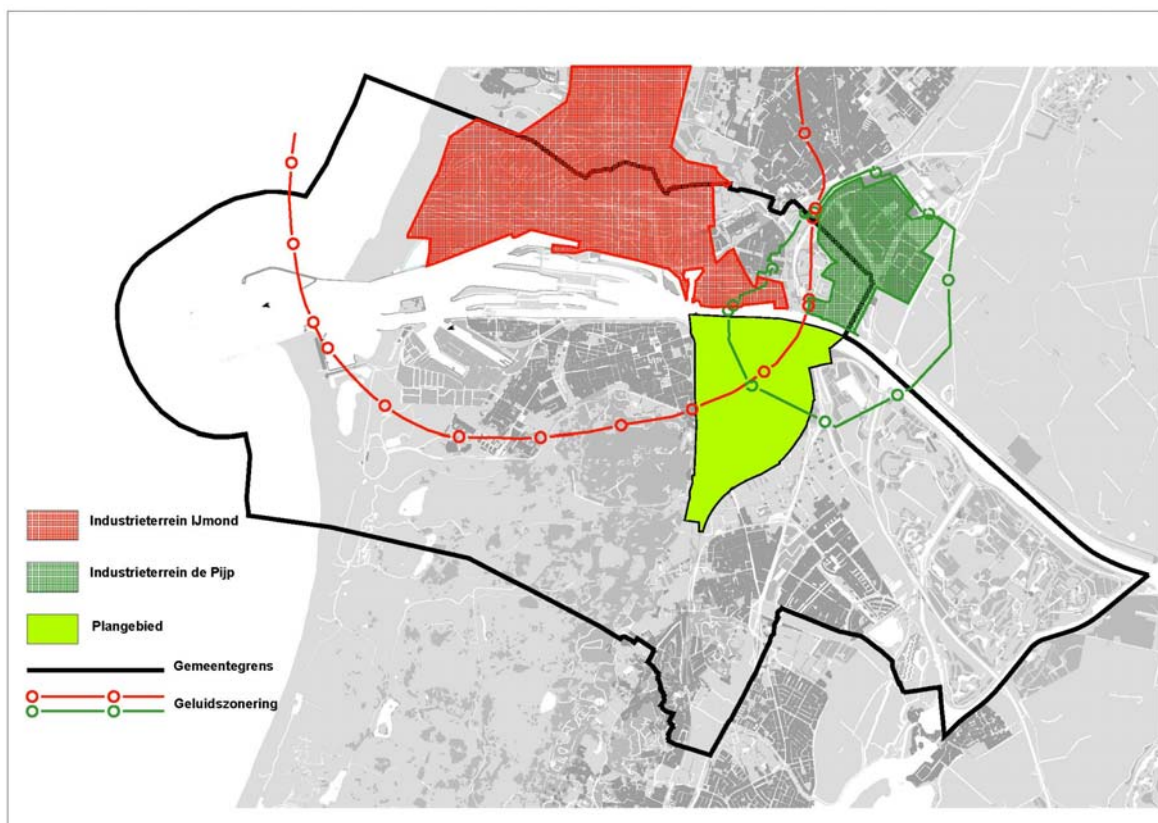
Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthavenindelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Het plangebied ligt ook bijna volledig buiten de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte, behalve de woonkern van Velsen-Zuid. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk. In de woonkern van Velsen-Zuid worden geen nieuwe uitleglocaties mogelijk gemaakt.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zones van twee in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen, industrieterrein IJmond en industrieterreinen De Pijp, Kagerweg en Noordwijkermeerpolder. Een gedeelte van het plangebied ligt zelfs binnen beide zones, zie onderstaande figuur. De voorkeursgrenswaarde voor industrielowaaai is 50 dB(A). Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kan een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 55 dB(A), door het dagelijks bestuur van Milieudienst IJmond of door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland.

Geluidonderzoek hogere waardenprocedure

Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen op alle ontwikkellocaties moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het hogere waardenverzoek met geluidrapport heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De hogere waarden moeten volgens de gewijzigde Wet geluidhinder worden vastgesteld door de gemeenten. Het dagelijks bestuur van Milieudienst IJmond heeft hiervoor van gemeente Velsen een mandaat.



Afbeelding 4.1 Zones industrielawaai

4.1.3 Bodem

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken die van gebied bekend zijn, blijkt dat er over het algemeen maximaal licht verhoogde gehalten aan verontreinigende stoffen zijn gemeten. Dit betekent dat het gebied in principe onverdacht is ten aanzien van de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. Het bestemmingsplan betreft voornamelijk een conserverend plan. Ter plaatse van de ontwikkellocaties is bodemonderzoek verricht. Ook voor de grote wijzigingsgebieden is historisch bodemonderzoek verricht. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor het plangebied.

4.1.4 Externe veiligheid

Het bestemmingsplan is beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (het BEVI) en de circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 2004).

De verantwoordingsplicht is aan de orde als het invloedsgebied van een BEVI-inrichtingen over het gebied waarvoor een ruimtelijk plan wordt opgesteld, valt. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen: bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door een buisleiding.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (10^{-6} /jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een

grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) dan wel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde.

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader (stappenplan) groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Om te kunnen bepalen of een BEVI-inrichting en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald.

Adviesbureau ARCADIS heeft in opdracht van de Milieudienst IJmond een EV-studie uitgevoerd, waarbij enerzijds de hierboven gestelde vereisten uit het BEVI en de circulaire RNVGS zijn uitgewerkt en anderzijds de inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan zijn verwerkt (141223/EA7/1C6/000602/sfo definitief versie 1.0 Externe Veiligheid Velsen-zuid & Driehuis rapportage, d.d. 23 oktober 2007).

Zowel de stationaire risicobronnen (LPG-tankstation, DSM Agro en Linde Gas) als de mobiele bronnen (weg, water, spoor en buisleiding) zijn beschouwd voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

LPG-tankstation

De doorzet van het LPG-tankstation aan de Minister van Houtenlaan is ambtshalve begrensd tot 1000 m³. Alleen dan is er sprake van een categoriale inrichting en mogen de in het Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) vermelde afstanden worden toegepast.

Ten aanzien van het LPG-tankstation aan de Minister van Houtenlaan kan gesteld worden dat bij een in de milieuvergunning begrensde doorzet tot 1.000 m³/jaar de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour op 45 meter van het vulpunt ligt. Het vulpunt ligt, in tegenstelling tot de afleverzuilen die aan de westzijde van de minister van Houtenlaan zijn gesitueerd, in het plangebied Velsen-zuid en Driehuis. Binnen de cirkel van 45 m zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd. Voor het tankstation aan de Minister van Houtenlaan geldt, bij een begrensde doorzet derhalve geen saneringsverplichting.

DSM Agro

DSM Agro is een bedrijf dat onder de werkingsfeer van het Besluit Risico's zware ongevallen (BRZO) 1999 valt. Op grond van dit besluit moet een BRZO-bedrijf een specifieke risicoanalyse (QRA) laten uitvoeren voor de vaststelling van de door de desbetreffende inrichting veroorzaakte risico's en een veiligheidsrapport opstellen, die vervolgens elke 5 jaar wordt geëvalueerd en geactualiseerd. Voor DSM Agro is onlangs (mei 2007) de herziene versie van het veiligheidsrapport beschikbaar gekomen. In dit rapport worden voor het eerst de externe veiligheids-risico's berekend met het softwareprogramma Safeti.nl Als gevolg van de gewijzigde rekenmethodiek is het invloedsgebied is het invloedsgebied is afgenomen tot 1.640 meter. Zodra de provincie Noord-Holland heeft ingestemd met de nieuwe veiligheidsrapportage, zal deze door de milieudienst worden gebruikt bij de EV-advisering op ruimtelijke plannen. Tot dit moment wordt de vigerende veiligheidsrapportage (februari 2002) toegepast. De bijdrage van het maximale aantal personen (nieuwe capaciteit van het bestemmingsplan) dat gelijktijdig op de ontwikkellocaties aanwezig kan zijn, aan het groepsrisico van DSM Agro en Linde Gas, afgezet tegen het totale aantal personen dat nu al in het invloedsgebied van de betreffende BRZO-inrichtingen aanwezig is, kan als niet-significant worden aangemerkt. Het groepsrisico is beschouwd en voor dit ruimtelijk plan minder relevant gebleken.

Buisleidingen

GasUnie constateert dat er in het plangebied een aantal hogedruk gastransport-leidingen liggen alsmede een cat. K3-vloeistoftransportleiding. Alle leidingen hebben een medebestemmingsstrook (vrijwaringszone) ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. In

deze strook is het niet toegestaan enig bouwwerk op te richten boven de leidingen of binnen een afstand van 4 resp. 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leidingen. Deze leidingen zijn op de plankaart ingetekend.

GasUnie geeft aan tot februari 2005 zelf de van kracht zijnde zonering (bebouwingsafstand en toetsingsafstand) rondom transportleidingen te hebben geadviseerd op grond van de circulaire uit 1984. Inmiddels kan de GasUnie, op verzoek, met een door VROM akkoord bevonden methodiek reëlere afstanden berekenen. Voor de leidingen in het plangebied geldt dat er geen sprake is van een $PR10^{-6}$ contour op basis van de berekeningen van de GasUnie (deze ligt op 0 meter).

De AMvB Buisleidingen zal naar verwachting medio 2008 van kracht worden. In dit besluit komen nieuwe toetsingsafstanden voor ondermeer hogedruk aardgastransportleidingen te staan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water en spoor

Uit de berekeningen blijkt dat er voor het vervoer over de weg geen plaatsgebonden risico contour bekend is. Ook voor het groepsrisico blijft het risico onder de oriëntatiewaarde. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Noordzeekanaal legt geen beperkingen op voor het plangebied. Wat betreft het vervoer over het spoor geldt ook dat er geen beperkingen zijn voor het plangebied en de voorziene ontwikkelingen.

Advies brandweer

De brandweer (Hulpverleningsdienst Kennemerland) is door de gemeente geraadpleegd voor een advies over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wanneer zich een ramp zou voordoen. De brandweer geeft aan in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan en heeft geen adviezen die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

4.1.5 Ecologie

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

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. In hoofdstuk 5 wordt per ontwikkelingslocatie ingegaan op de ter plaatse aanwezige beschermde soorten.

Gebiedsbeschermingsaspecten

Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde Natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken. Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden. Op relatief korte afstand van het plangebied is het Habitatrictlijngebied Kennemerland-Zuid gesitueerd.

Habitatrichtlijn

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. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Uit de beoordeling volgt dat een aantal van de in het bestemmingsplan opgenomen plannen op relatief korte afstand van het habitatgebied zijn gesitueerd maar dat in alle gevallen, andere, meer storende activiteiten tussen de beoogde woningbouwgebieden en habitatgebied zijn gesitueerd (verkeerswegen, treinverkeer). De conclusie is dat door de plannen geen effecten op beschermde natuurgebieden optreden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Naast de Natuurbeschermingswet is de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) van toepassing. De voorgenomen plannen zijn buiten de PEHS gesitueerd, met uitzondering van het bergbezinkbassin Parkweg. Ten zuiden van het plangebied loopt parallel aan de spoorlijn Haarlem - Uitgeest een ecologische verbindingszone. Het plan Zuidrand is op korte afstand van de deze verbindingszone gesitueerd. Uit de beoordeling van eventuele effecten op de PEHS volgt dat de in het bestemmingsplan opgenomen plannen op relatief grote afstand van de PEHS zijn gesitueerd, uitgezonderd het plan Zuidrand. Deze is op vrij korte afstand van de verbindingszone gesitueerd en heeft om deze reden mogelijk effect op de verbindingszone. Er worden echter mitigerende maatregelen getroffen die het functioneren van de verbindingszone ondersteunen (in de wijzigingsregels is een ecologische zone van minstens 20 m breed langs het spoor opgenomen). Bij het plan bergbezinkbassin worden eveneens mitigerende maatregelen genomen.

4.1.6 Luchtkwaliteit

In november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Volgens deze wet is sprake van een bestemmingsplan die niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan hoeft niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Wel zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening een motivatie nodig zijn. In dit verband wordt opgemerkt dat langs de verkeerswegen nabij de ontwikkellocaties wordt voldaan aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De normen zijn niet veranderd. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 µg/m³
- Stikstofdioxide: 40 µg/m³
- Fijn stof (PM 10): 40 µg/m³
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 mg/m³
- Benzeen: 10 µg/m³
- Lood: 0,5 µg/m³

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang.

De wijzigingsgebieden Waterloo en AMW/Van den Vondellaan liggen respectievelijk langs de Waterloolaan en de Van den Vondellaan, maar de luchtkwaliteit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen. De ontwikkellocaties Zuidrand, Velsersduin, De Luchte en Meervlietstraat zijn gelegen in rustige woonwijken. De ontwikkelingen hebben nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit zodat de achtergrondconcentraties de aan de norm te toetsen concentraties zijn. Er komen in deze gebieden geen hoge achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide voor, dus deze locaties voldoen ruimschoots aan de normen.

4.2 Water

Bij de bundeling van de verstedelijking moet optimaal worden aangesloten op het watersysteem. De afgelopen jaren is gebleken dat de veiligheid tegen overstromingen beter moet worden gewaarborgd. Behalve zeespiegelstijging worden ook grotere extremen in neerslag- en droogteperioden verwacht. Voeg daarbij de bodemdaling, vooral in het toch al laaggelegen westen van Nederland, en het is duidelijk dat ingrijpende aanpassingen in het watersysteem en de waterhuishouding nodig zijn. Door rekening te houden met het ruimtelijk waterbeleid kunnen provincies en gemeenten bij de inrichting van stedelijk gebied nadelige effecten op het grond- en oppervlaktewater voorkomen. Dit is als verplichting opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte.

4.2.1 Waterbeheer

Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied valt onder verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap Rijnland, evenals het waterkwantiteitsbeheer. Het waterbeheer in het plangebied is hoofdzakelijk afgestemd op de functie stedelijk water. Waterstaatkundig valt het gebied deels in het boezemland van Rijnland en deels in het buitendijks gebied. Ingrepen in het watersysteem zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer van het Noordzeekanaal.

4.2.2 Oppervlakte water

Het plangebied ligt in de binnenduinrand en is grotendeels infiltratiegebied. Het maaiveld verloopt in Driehuis van ca. 4,8 m + NAP in het westelijk deel tot ca. 3,7 m + NAP in het oostelijk deel. De bodem bestaat uit zandgronden. Het maaiveld in Velsen-Zuid in de wijk Velserbeek verloopt van ca. 4,5 m + NAP in de Ver Loren van Themaatlaan tot 2,5 m + NAP nabij het Pontplein. In Oud-Velsen verloopt het maaiveld van 2,0 meter + NAP in het westelijk deel tot 1,3 m + NAP in het oostelijk deel. Oppervlaktewater komt slechts aan de randen van het plangebied voor, te weten aan de zuidzijde van de Wolff en Dekenlaan, aan de oostzijde op landgoed Beeckestijn en aan de noordzijde het Noordzeekanaal.

4.2.3 Grondwater

In het ten oosten van het plangebied liggende Nationaal Park Zuid-Kennemerland is gedurende lange tijd grondwater onttrokken voor de drinkwaterbereiding. Vanwege de optredende verdroging van het duingebied zijn deze winningen vanaf 1994 stapsgewijs gereduceerd waarbij in 2002 de winningen geheel opgeheven zijn. Deze stopzetting resulteerde in een verhoging van de grondwaterstand in het duingebied waarbij het areaal natte duinvalleien sterk is toegenomen. Ook binnen het plangebied is de grondwaterstand gestegen waarbij plaatselijk grondwateroverlast zou ontstaan. Deze overlast zou daarbij optreden in het bebouwde gebied van Driehuis en de oostelijk gelegen begraafplaatsen Duinhof en Westerveld. Ter voorkoming daarvan zijn in nauw overleg tussen de provincie Noord-Holland, NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, gemeente Velsen, begraafplaats Westerveld, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de Vereniging Natuurmonumenten maatregelen genomen in de vorm van een drietal ontwateringspompen op het oostelijk deel van begraafplaats Westerveld. Met de installatie van deze verticale drainage wordt tevens de grondwaterstand in Driehuis gereguleerd. Daarnaast is op de laagliggende vlakten op het terrein van Crematorium Velsen drainage aangelegd.

In het oostelijk deel van Oud-Velsen is ook sprake van hoge grondwaterstanden. Dit deel ligt nabij de voormalige oever van het Wijkermeer, en kent een slechtere grondslag dan in de rest van het plangebied.

4.2.4 Waterkwaliteit

Hemel- en afvalwater

De riolering in het plangebied is hoofdzakelijk een gemengd rioolstelsel. In de wijk Velserbeek is hemelwater afgekoppeld. Het afvalwater wordt getransporteerd naar het binnen het plangebied liggende eindrioolgemaal. Dit rioolgemaal is in beheer bij het hoogheemraadschap van Rijnland en verpompt het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Amsterdamseweg.

Omdat de riolering nog niet aan de zogenoemde basisinspanning voldoet, wordt binnen de grenzen van het landgoed Velserbeek een bergbezinkbassin gebouwd met een effectieve inhoud van 575 m³. De voorbereiding van dit bassin is in 2007 gestart.

Het Velsense beleid is er op gericht bij toekomstige rioolvervanging, en daar waar dat mogelijk is, het hemelwater af te koppelen van de riolering.

In het gebied bevinden zich twee panden die niet zijn aangesloten op de riolering, maar die voorzien zijn van een IBA. Het betreft de panden Rijksweg 118 en Waterlandweg 16.

4.2.5 Waterkering

Binnen het plangebied ligt een primaire waterkering. Deze waterkering maakt onderdeel uit van de primaire waterkering IJmuiden – Amsterdam-West (dijkkring 14) en is binnen het plangebied gelegen langs de Stationsweg, Parkweg en de Rijksweg. De waterkering in het plangebied is een verholen waterkering. Een verholen waterkering is niet als dusdanig zichtbaar als waterkering in het landschap. De hoogwaterkering door IJmuiden en Velsen-Zuid (3 km) keert direct buitenwater. Het beheer van deze waterkering ligt bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. De complete waterkering is een stelsel van aaneengesloten dijken, met een gezamenlijke lengte van 39 km:

- Hoogwaterkering door IJmuiden;
- De dijk van IJmuiden, via het Noordzeekanaal door Velsen-Zuid naar Santpoort;
- Slaperdijk van Santpoort tot Spaarndam;
- Spaarndammerdijk van Spaarndam tot het boezemgemaal Halfweg;
- Hoofdwaterkering van het boezemgemaal Halfweg tot 65 m ten westen van de Zaanstraat te Amsterdam-West.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied liggen ondergronds en bovengronds diverse hoofdtransportleidingen. Deze leidingen hebben veiligheidszones waarmee rekening moet worden gehouden.

Aardgasleidingen

Twee gasleidingen van Gasunie beginnen bij het Groenelaantje en lopen parallel aan het spoor Haarlem – Beverwijk naar het noorden, waar de leidingen onder het Noordzeekanaal doorgaan. Voor deze leidingen geldt een vrijwaringszone van 5,0 m aan weerszijden van de leiding. Bij het Groenelaantje begint tevens de gastransportleiding welke langs de noordzijde van Driehuis loopt, over de Minister van Houtenlaan en vlak voor het Noordzeekanaal westwaarts afbuigt. Voor deze laatste leiding geldt een bebouwingsafstand van 4,0 m aan weerszijden, conform het bepaalde in de ministeriële circulaire *Zonering langs aardgastransportleidingen*.

Olieleidingen

De Unocalleiding voor K3 vloeistoffen (olieleiding) welke aan de noordzijde van het plangebied loopt, is in beheer bij Pipeline Control. De Gasunie, bij wie de leiding tot 1 januari 2008 in beheer was, heeft voor deze leiding een PR contour berekend. Deze PR-contour is op 0 m gesteld. Voor deze leiding geldt een zone van 5,0 m waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden. In de toekomst krijgt deze leiding mogelijk een K1 status. Wanneer de K1 status definitief is, geldt er een PR-contour van 19,0 m.

Waterleidingen

Ten noorden van het wijzigingsgebied Zuidrand en ten zuiden van de seniorenwoningen aan de Lodewijk van Deyssellaan, ligt een watertransportleiding van Waternet (ook bekend als WRK-leiding, Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland). welke in Velsen-Zuid ter hoogte van de tunnel het Noordzeekanaal onderdoorgaat. Tevens komt in Velsen-Zuid een tweede WRK-leiding het plangebied binnen welke ook onder het Noordzeekanaal doorgaat. Voor de WRK-leiding dient een zone van 10,0 m aan weerszijden van de leiding onbebouwd te blijven.

In het plangebied zijn ook afvalwatertransportleidingen, ook wel persleidingen genoemd, gelegen. Deze liggen in het noorden van het plangebied en eindigen op het rioolgemaal. Deze leidingen hebben een beschermingszone van 2,5 m aan weerszijden en zijn in beheer bij het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Hoogspanningsleidingen

Ten oosten van de spoorlijn Haarlem-IJmuiden, in noord-zuid richting, ligt (ondergronds) een bundel elektriciteitsleidingen van elk 50 kV. Ook langs de Amsterdamseweg ligt een bundel electriciteitsleidingen van 50 kV. Deze leidingen hebben een zakelijke rechtstrook van 2,5 m waarbinnen geen bebouwing mag worden gerealiseerd, anders dan ten dienste van deze leidingen.

Onder de parkweg loopt een 150 kV leiding, welke samen met de 150 kV leiding die ter hoogte van Velsen-Zuid het plangebied inkomt, onder het Noordzeekanaal doorgaat. In Velsen-Zuid ligt tevens het opstijgpunt van de bovengrondse 150 kV hoogspanningsleiding van het traject Vijfhuizen – Velsen. Voor deze leiding geldt een zakelijke rechtstrook van 27,5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze zone zijn alleen bouwwerken toegestaan wanneer deze niet ten koste gaan van belangen van de hoogspanningsleiding.

Straalpaden

Er zijn geen straalpaden in het gebied aanwezig.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Binnen het plangebied bevinden zich sporen en resten van cultuurlandschappen uit de prehistorie, Romeinse tijd en historische tijden. Het betreft een stapeling van voormalige cultuurlandschappen, genetisch nauw verweven met de geologische en landschappelijke evolutie. Dit bodemarchief -opgebouwd uit Oude en Jonge Duinzanden, veen, zavels en klei (Oer-IJ-estuarium)- is kenmerkend en representatief voor de bewoningsgeschiedenis van het West-Nederlandse kustgebied.

Het gehele plangebied is archeologisch gezien van waarde, met enkele gebieden van hoge waarde. Dit zijn het beschermd dorpsgezicht, de Meerweiden en een gedeelte van het centrum van Driehuis. Daarnaast is er in het plangebied een gebied van zeer hoge archeologische waarde aanwezig, dit is het rijksarcheologisch monument Middeloo. Deze gebieden zijn tevens aangegeven op cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Holland.

Gebied van archeologische waarde

Het deel van het plangebied dat archeologisch van waarde is (het gehele plangebied met uitzondering van de delen die van hoge en zeer hoge waarde zijn) bestaat voor een groot gedeelte uit bestaand bebouwd gebied. Dit zijn de kernen Driehuis en Velsen Zuid. Voor dit gedeelte wordt het niet noodzakelijk geacht maatregelen te treffen ter bescherming van de archeologische waarden, omdat hier geen betekenisvolle ontwikkelingen plaats vinden.

Het onbebouwde deel van het plangebied dat archeologisch van waarde is, bestaat uit de landgoederenzone. Naast de archeologie zijn ook andere cultuurhistorische aspecten van belang. Het college streeft ernaar de cultuurhistorische waarden van dit gebied te behouden, inclusief de archeologie. Bouwen is om deze reden niet toegestaan, ter bescherming van de cultuurhistorische waarden (inclusief de archeologie) is een aanlegvergunning opgenomen.

Daar waar ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door positief te bestemmen, is door een onafhankelijk onderzoeksbureau vooraf onderzoek verricht naar de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Het onderzoek heeft geresulteerd in een advies hoe om te gaan met deze waarden. Voor de gebieden met een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in de voorschriften dat de ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden als de archeologische inpasbaarheid is aangetoond.

Gebied van hoge archeologische waarde

Het gebied van hoge archeologische waarden zijn het beschermd dorpsgezicht, de Meerweiden en een gedeelte van het centrum van Driehuis. Voor het beschermd dorpsgezicht is een dubbelbestemming opgenomen waarin middels een aanlegvergunning de archeologische en andere cultuurhistorische waarden worden beschermd worden. De Meerweiden hebben de bestemming Agrarisch – Landschappelijke Waarde en Natuurontwikkeling. Ter bescherming van de archeologische waarden en cultuurhistorische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Gebied van zeer hoge archeologische waarde: archeologisch rijksmonument

Het archeologisch rijksmonument is middels de monumentenwet beschermd. Het gebied van het archeologisch monument is met een aanduiding op de plankaart weergegeven. Een gedeelte van het rijksmonument valt binnen de bestemming Agrarisch – Landschappelijke Waarde en Natuurontwikkeling, waarin een aanlegvergunning met betrekking tot de cultuurhistorische waarden en archeologie is opgenomen. Het andere gedeelte valt binnen de bestemming Recreatie, waarin geen aanlegvergunning is opgenomen.

4.4.2 Historische Geografie

Buitenplaatsen

De historische buitenplaatsen Beeckestijn, Waterland, Velserbeek, Schoonenberg, Hoogergeest zijn kenmerkend voor Zuid-Kennemerland. In Noord-Kennemerland komen deze echter veel minder voor. De buitenplaatsen in Velsen liggen geclusterd, hetgeen voor een parkachtig landschap heeft gezorgd. De buitenplaatsen worden dan ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie als historisch-geografisch waardevol gebied aangeduid.

Velserbeek, Waterland en Beeckestijn zijn het beste bewaard. Deze zijn gelegen aan de oude hoofdweg tussen Haarlem en Beverwijk. Deze weg is nog herkenbaar in de loop van de Rijksweg en, in Velsen-Zuid, de Meervlietstraat, een naam die herinnert aan een buitenplaats die tussen Velserbeek en Waterland lag en later is opgenomen in Waterland. Ook boerderij Meervliet, gelegen aan de Rijksweg herinnert aan deze buitenplaats. Dit is de voormalige pachtboerderij behorende bij het landgoed.

De parkaanleg verschilt per landgoed. De tuin van Velserbeek is een goed voorbeeld van de Hollandse landschapsstijl. Waterland wordt gekenmerkt door een tuinaanleg in Engelse stijl, evenals de tuin van Beeckestijn. De oorspronkelijke baroktuin van Beeckestijn is nog steeds bepalend voor de tuin. De tuinen worden vanwege hun stilistische zuiverheid hoog gewaardeerd. Voor de buitenplaatsen is de bestemming Bos Parken opgenomen met als doel de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied te behouden.

Oorspronkelijk zagen deze landgoederen uit over een relatief smalle zone met weilanden en biezenvelden, genaamd de Meerweiden. Het was de oeverzone van het Wijkermeer, het einde van het IJ. De karakteristieke opbouw van het landschap, gekenmerkt door een dicht beplant 'front' van de drie landgoederen tegenover een open weidelandschap, is langs deze weg nog prominent aanwezig. Aan de openheid van het resterende weidegebied wordt dan ook grote waarde toegekend. Voor dit weidegebied is de bestemming Agrarisch-Landschappelijke waarde en Natuurontwikkeling opgenomen om zo de cultuurhistorisch waardevolle openheid te kunnen behouden.

4.4.3 Historische bouwkunde

Oud-Velsen

De historische dorpskern Oud-Velsen is in de 8^e eeuw reeds ontstaan. De bebouwing die nu nog aanwezig is, dateert uit grotendeels 17de en 18de eeuw. Met de groei van de buitenplaatsen in de 17de en 18de eeuw brak voor Velsen een tijd van voorspoed aan. Verscheidene hoveniers, ambachtslieden en neringdoenden vonden hier werk en vestigden zich in het dorp. Uit een plattegrond van het dorp Velsen van omstreeks 1760 blijkt dat er wat betreft de situering weinig is veranderd. Van de in die tijd gebouwde huizen treft men er thans nog enige in het dorp aan. De markante kerk is solitair gelegen op een groene heuvel, daarnaast bevindt zich aan een centraal 'dorpsplein' het voormalige raadhuis. De woonbebouwing is aan karakteristieke straatjes rondom dit plein gegroepeerd. De historische dorpskern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie wordt Oud-Velsen ook aangeduid als zeer waardevol. In het bestemmingsplan is daarom een dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht opgenomen. Middels specifieke bouwvoorschriften en een aanlegvergunningstelsel wordt gestreefd naar herstel, behoud en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het behoud van de architectonische beeld- en vormgeving.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid betreft hoofdzakelijk een consoliderend plan. In dit plan zal een hedendaagse planologisch juridische regeling voor het plangebied worden opgenomen. Daarnaast zal, voor zover mogelijk en wenselijk, voor nieuwe ontwikkelingen een passende ontwikkelingsgerichte regeling worden opgenomen. Bij het bestemmen is als volgt te werk gegaan:

Het bestemmingsplan dient niet meer te regelen dan strikt noodzakelijk is. Uitgangspunt is de toelatingsplanologie. Het plan dient dienstbaar te zijn aan de burgers, instellingen en bedrijven binnen het plangebied. Anders gezegd: het nieuwe bestemmingsplan moet over een zekere mate van globaliteit en flexibiliteit beschikken. Het plan is in zekere mate globaal om ruimte te bieden voor nieuwe redelijkerwijs voorzienbare ontwikkelingen en gebruik zonder onnodige beperkende bepalingen.

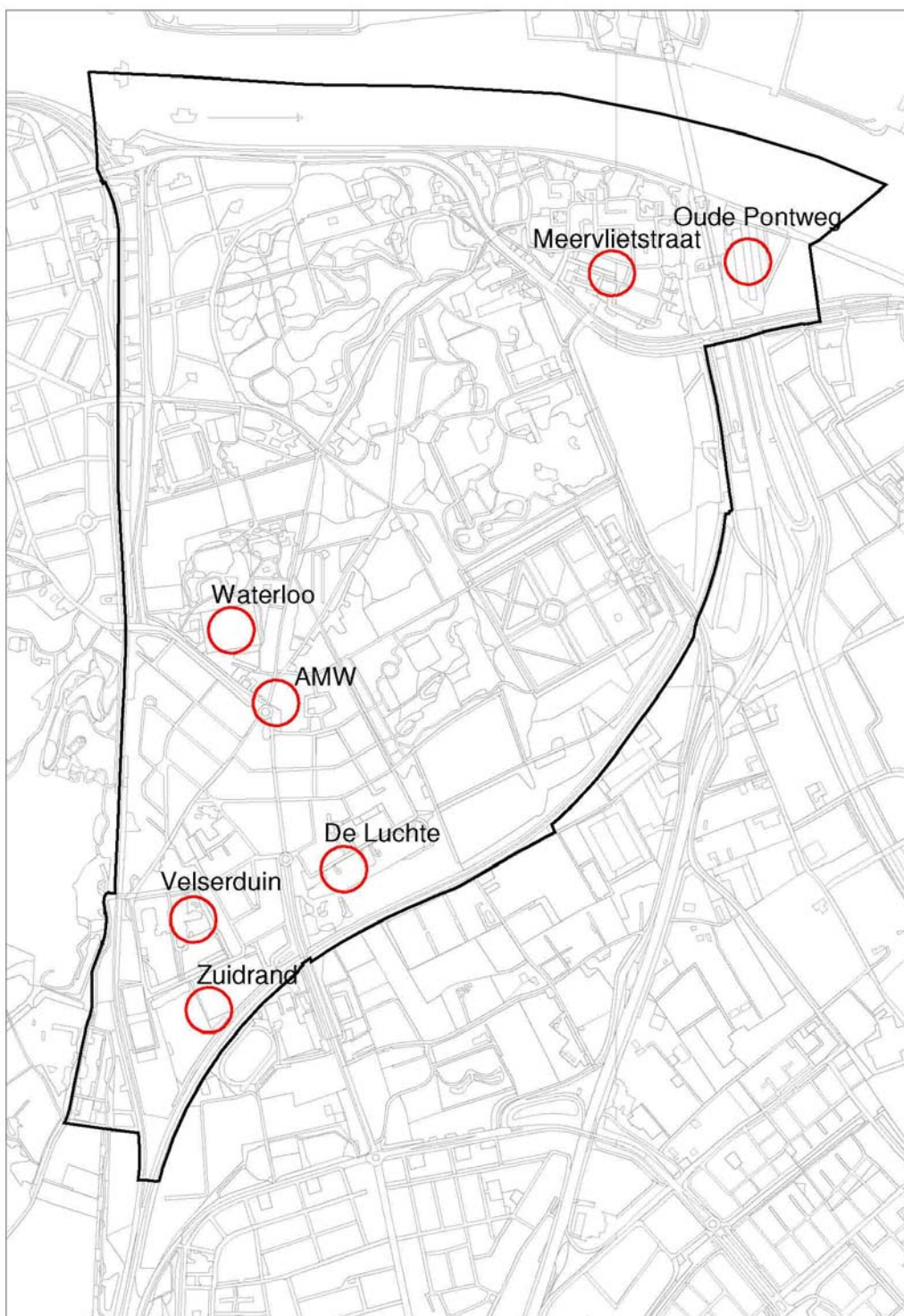
In het plangebied zijn ook gronden gelegen die een hogere mate van bescherming behoeven. Het gaat dan met name om het Beschermd Dorpsgezicht en de monumentale landgoederen. Voor deze gronden en gebouwen is een meer beschermende regeling op zijn plaats. Dit bestemmingsplan zal een sterk conserverend karakter hebben om zo de waarden, die zo karakteristiek voor deze gronden zijn, goed te beschermen. Naast de monumentale landgoederen en het beschermd dorpsgezicht zijn er in het plangebied een heel aantal monumentale panden gelegen. Deze zijn middels een aanduiding op de plankaart weergegeven. Ook het archeologisch rijksmonument Middeloo is op de plankaart aangeduid.

Flexibiliteit in het bestemmingsplan dient om bepaalde toekomstige activiteiten toe te staan zonder dat dan een wettelijke vrijstellingsprocedure gevolgd hoeft te worden. In het plangebied zijn qua flexibiliteit verschillende situaties te onderscheiden:

- situaties waarin kan worden volstaan met consolidatie van de huidige situatie, dit is het grootste gedeelte van het plangebied;
- situaties waarin de nieuwe ontwikkeling direct mogelijk wordt gemaakt (positief bestemmen), dit zijn de locaties waarvoor de kaders en randvoorwaarden voldoende bekend zijn en waar de benodigde onderzoeken reeds zijn uitgevoerd, en waar de huidige bestemming op korte termijn niet gehandhaafd blijft. Dit zijn bijvoorbeeld de locaties Meervlietstraat en Velseduin;
- situaties waarin van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, bijvoorbeeld woningbouwlocaties waarvoor de kaders en randvoorwaarden voldoende bekend zijn, maar waar de huidige bestemming vooralsnog gehandhaafd blijft. Dit zijn de locaties Waterloolaan, Van den Vondellaan / AMV en Zuidrand Driehuis;
- situaties waarin sprake is van afwijkingen ten aanzien van het bouwen, die van ondergeschikte aard zijn, kan een vrijstellingsbevoegdheid worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het plaatsen van nieuwe verlichting op de sportvelden.

5.2 Ontwikkelingen

Hieronder worden de bij de gemeente bekende ontwikkelingen voor het plangebied geschetst. Het gaat hier bijvoorbeeld om ontwikkelingen die al als afzonderlijke bouwlocaties waren aangemerkt of in de *Structuurvisie Velsen 2015* worden genoemd. In deze paragraaf zullen de verschillende ontwikkellocaties worden omschreven en zal per locatie worden aangegeven op welke wijze er een planologische regeling wordt opgenomen. Op afbeelding 5.1 zijn de ontwikkellocaties binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.1 Ontwikkellocaties in plangebied

5.2.1 Locatie Waterloo

De locatie Waterloo (wijzigingsgebied I) is gelegen aan de Waterloolaan in Driehuis. De voetbalclub Waterloo zal in de toekomst wellicht naar Sportpark Schoonenberg verhuizen. Daarnaast komt als gevolg van nieuwbouw van de Jan Campertschool ook ruimte vrij. Deze locatie kan op termijn ingezet worden voor woningbouw, zoals ook aangegeven in de structuurvisie Velsen 2015.

Voor de locatie Waterloo zijn de ruimtelijke kaders bepaald waarbinnen woningbouw op deze locatie mogelijk is. Het gaat hier om het reserveren van ruimtelijke mogelijkheden, indien op termijn daadwerkelijk verplaatsing van Waterloo aan de orde is. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat er aangesloten dient te worden bij de reeds bestaande bebouwing van Driehuis. Binnen de locatie Waterloo zijn drie deelgebieden te onderscheiden die eventueel gefaseerd ontwikkeld kunnen worden. Het gaat dan om:

1. de sportvelden en clubaccommodatie van Waterloo;
2. de omgeving van de gymzaal;
3. de omgeving van de "oudbouw" Jan Campertschool

Omdat de huidige bestemming voorlopig gehandhaafd blijft, is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt op termijn de transformatie naar woningbouw mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zijn de benodigde randvoorwaarden meegenomen, zoals een invulling van de locatie met maximaal 60 grondgebonden woningen van het type 2-onder1 kap en/of vrijstaand, het doorzetten van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Waterloolaan en een groenstrook achter de woningen aan de Driehuizerkerkweg. Ook de bestaande bomenlaan bij de entree van het bestaande park (nabij Strawberries) dient te worden behouden. De ontsluiting is voorzien ter hoogte van de kruising Kriemhildestraat / Waterloolaan. Daarnaast is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat er maximaal één gymzaal in het wijzigingsgebied is toegestaan.

Voor de locatie zijn de volgende aspecten bekeken:

- Luchtkwaliteit:
Achtergrondconcentratie van fijn stof: 30,5 microgram voor het jaar 2008 en 28 microgram/m³ voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 25 microgram/m³. De locatie is gelegen nabij de drukke Waterloolaan. Het totale jaargemiddelde voor fijn stof bedraagt 32,3 microgram/m³ voor 2008. Het totale jaargemiddelde voor stikstofdioxide bedraagt 33,5 microgram/m³. De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen;
- Geluid:
De locatie ligt binnen de zone van de weg Waterloolaan. Er is een hogere waardenprocedure gevoerd voor de voorgevelrooilijn, die op dezelfde afstand van de Waterloolaan ligt als de bestaande woningen ten zuidoosten van de bouwlocatie. Het westelijke deel van deze locatie ligt binnen de zone van de weg de Minister van Houtenlaan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hier niet overschreden.
- Bodem:
Er zijn geen bodemgegevens aanwezig, er dient voor het wijzigingsplan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5740;
- Ecologie:
De locatie is op relatief korte afstand van een natuurgebied gesitueerd, maar er treedt geen negatief effect volgens de Natuurbeschermingswet op. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen. Gezien de aanzienlijke tijdsperiode tot het toepassen van de wijzigingsmogelijkheid is het advies om tijdens deze wijzigingsprocedure een aanvullend flora- en faunaonderzoek op te laten stellen. Het slopen van gebouwen en het verwijderen van beplanting dient bij voorkeur buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden
- Bedrijf en Milieuzonering:
In de directe omgeving is een hockeyvereniging en een school gelegen. De afstand van de grens van het wijzigingsgebied tot het clubgebouw van de hockeyvereniging bedraagt ongeveer 50 m. De hockeyvereniging heeft geen beperkende invloed op het gebied, maar het is wel verstandig rekening te houden met de vereniging bij de inrichting van het

wijzigingsgebied. In de nabijheid van het plangebied is ook een school gelegen. Ook hier dient bij de inrichting van het gebied rekening mee te worden gehouden.

- Externe veiligheid:
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.
- Archeologie
In de ondergrond zijn mogelijk archeologische waarden aanwezig. Waarnemingen in de directe omgeving hebben uitgewezen dat ten minste plaatselijk resten van subfossiele cultuurlandschappen uit de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd in de ondergrond aanwezig zijn. Voor het wijzigingsplan is (voor)onderzoek nodig.

Hieronder zijn de essentialia weergegeven voor deze locatie.



Afbeelding 5.2, essentialia locatie Waterloo

5.2.2 Locatie Van den Vondellaan / AMW

De locatie Van den Vondellaan / AMW (Algemeen Maatschappelijk Werk) (wijzigingsgebied II) is gelegen in Driehuis. De activiteiten die nu plaatsvinden in het gebouw aan de Van den Vondellaan worden wellicht verplaatst naar het Kennemer Gasthuis terrein aan de Zeeweg in IJmuiden. Indien het gebouw leeg komt te staan, is het wenselijk dat er een functiewijziging naar woningbouw mogelijk is. De locatie wordt hoofdzakelijk begrensd door twee-onder-een-kap woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap. Bij transformatie zal bij deze karakteristieken worden aangesloten.

Omdat de huidige bestemming voorlopig gehandhaafd blijft, is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt op termijn de transformatie naar woningbouw mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zullen de benodigde randvoorwaarden worden meegenomen, zoals een invulling van de locatie met maximaal 3 grondgebonden woningen, het aanhouden van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen en het toepassen van maximaal 2 bouwlagen met een kap.

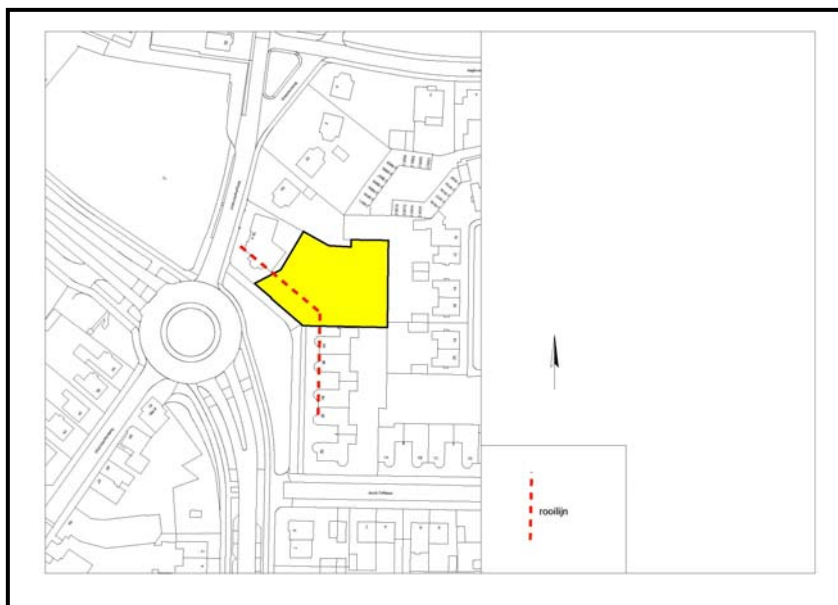
Voor de locatie zijn de volgende aspecten bekeken:

- Luchtkwaliteit:
Achtergrondconcentratie van fijn stof: 29 microgram voor het jaar 2008 en 28 microgram voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 24 microgram/m³. De locatie is gelegen nabij de drukke Van den Vondellaan. Het totale jaargemiddelde voor fijn stof bedraagt 30,6 microgram/m³ voor 2008 (exclusief

zeezoutcorrectie) (grenswaarde 40 microgram/m³) Het totale jaargemiddelde voor stikstofdioxide bedraagt 32,6 microgram/m³ (grenswaarde 46 microgram/ m³). De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen;

- Geluid:
De locatie ligt binnen de zone van de weg Van den Vondellaan. Er is een hogere waardeprocedure gevoerd voor de voorgevelrooilijn, die op dezelfde afstand van de Van den Vondellaan ligt als de bestaande woningen aan weerszijde van de bouwlocatie.
- Bodem:
Er zijn geen bodemgegevens aanwezig, maar wel gegevens van een aantal belendende percelen. Er zijn destijds alleen lichte verontreinigingen aangetroffen en er was geen bezwaar tegen het verlenen van een bouwvergunning. Voor het wijzigingsplan dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd;
- Ecologie:
Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Er is geen sprake van externe werking op natuurgebieden. Het slopen van gebouwen en het verwijderen van beplanting dient bij voorkeur buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden
- Bedrijven en milieuzonering
In de directe omgeving van deze locatie zijn geen inrichtingen aanwezig die de wijziging van de bestemming belemmeren;
- Externe veiligheid:
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.
- Archeologie
Er zijn mogelijk archeologische waarden in de ondergrond aanwezig van subfossiele cultuurlandschappen uit de bronstijd, ijzertijd en Romeinse tijd. Voor het wijzigingsplan is (voor)onderzoek nodig.

Hieronder zijn de essentialia weergegeven voor deze locatie.



Afbeelding 5.3, essentialia locatie AMW Van den Vondellaan

5.2.3 Locatie Zuidrand

De locatie Zuidrand is gelegen tussen de Wolff en Dekenlaan, de Lodewijk van Deyssellaan en de spoorlijn Haarlem-Beverwijk in Driehuis. Op dit moment bestaat deze locatie uit sportvelden van Sportpark Velsen en groenstroken. De sportvelden zullen mogelijk naar een andere locatie verhuizen. Het gedeelte tussen de Lodewijk van Deyssellaan en de spoorlijn Haarlem-Beverwijk ligt buiten de stedelijke contour van het streekplan Noord-Holland zuid. Dit gedeelte wordt derhalve nu niet meegenomen als ontwikkellocatie in dit bestemmingsplan. Op het gedeelte tussen de Wolff en Dekenlaan en de spoorlijn Haarlem-Beverwijk is in de *Structuurvisie Velsen 2015* op termijn woningbouw voorzien. Dit gebied ligt binnen de stedelijke contour zoals in het streekplan is opgenomen. Deze locatie wordt daarom nu wel meegenomen.

Voor de locatie Zuidrand zijn de ruimtelijke kaders bepaald waarbinnen woningbouw op deze locatie mogelijk is. Het gaat hier om het reserveren van ruimtelijke mogelijkheden, indien op termijn daadwerkelijk verplaatsing van RKVV Velsen aan de orde is. Uitgangspunt hierbij zal zijn dat er aangesloten dient te worden bij de reeds bestaande bebouwing aan de Wolff en Dekenlaan in Driehuis.

Omdat de huidige bestemming voorlopig gehandhaafd blijft, is voor deze locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt een transformatie op termijn naar woningbouw mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid zullen de benodigde randvoorwaarden worden meegenomen, zoals een invulling van de locatie met grondgebonden woningen en appartementen, en een ecologische groenzone langs het spoor. De hoogte van de appartementen is gerelateerd aan de hoogte van de bebouwing aan de Wolff en Dekenlaan. In totaal mogen er maximaal 100 grondgebonden woningen worden gebouwd en 75 appartementen in drie losstaande gebouwen. De ontsluiting van het wijzigingsgebied dient via de Driehuizerkerkweg en de Wolff en Dekenlaan te worden gerealiseerd.

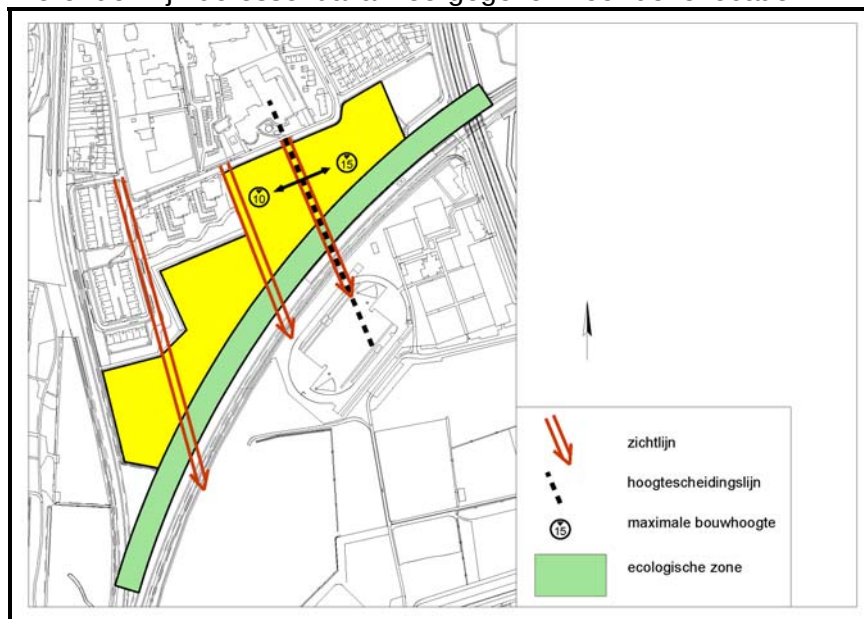
Voor de locatie zijn de volgende aspecten bekeken:

- Luchtkwaliteit:
Achtergrondconcentratie van fijn stof: 29 microgram voor het jaar 2008 en 28 microgram voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 24 microgram. De wegen in deze woonwijk hebben nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit zodat de achtergrondconcentraties de aan de normen te toetsen concentraties zijn. De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen;
- Geluid:
Het oostelijke deel van de locatie ligt binnen de zone van de weg Van den Vondellaan. Er is een hogere waardeprocedure gevoerd voor de oostelijke rand van de bouwlocatie. De locatie ligt binnen de zone van de spoorlijn Haarlem-Beverwijk. Voor de zuidwestrand van de bouwlocatie wordt een hogere waardeprocedure gevoerd, waarbij een minimale afstand tot de spoorlijn wordt aangegeven indien geen geluidwerende maatregelen worden getroffen.
- Bodem:
Voor de locatie zijn gegevens beschikbaar over de kwaliteit van de bodem op de aangrenzende percelen. Uit deze gegevens blijkt dat plaatselijk lichte verontreinigingen in de bodem worden aangetroffen;
- Ecologie:
De locatie is op relatief korte afstand van een natuurgebied gesitueerd, maar er treedt geen negatief effect volgens de Natuurbeschermingswet op. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Gezien de aanzienlijke tijdsperiode tot het toepassen van de wijzigingsmogelijkheid is het advies om tijdens deze wijzigingsprocedure een aanvullend flora- en faunaonderzoek op te laten

stellen. Het slopen van gebouwen en het verwijderen van beplanting dient bij voorkeur buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden.

- Bedrijven en milieuzonering
In de directe omgeving van het wijzigingsgebied is een schoolgebouw gelegen. Het gebied waarin de locatie is gelegen is te beschouwen als gemengd gebied. De nieuwe bebouwing is op een grotere afstand gelegen dan de richtafstanden die in de VNG-publicatie voor bedrijf en milieuzonering zijn opgenomen;
- Externe veiligheid:
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.
- Archeologie
Er zijn mogelijk archeologische waarden in de ondergrond aanwezig van subfossiele cultuurlandschappen uit de prehistorie en Romeinse tijd. Voor het wijzigingsplan is (voor)onderzoek nodig.

Hieronder zijn de essentialia weergegeven voor deze locatie.



Afbeelding 5.4, essentialia locatie Zuidrand

5.2.4 Locatie De Luchte

De locatie De Luchte is gelegen aan de Lodewijk van Deyssellaan in Driehuis. De Luchte is een woonvoorziening voor senioren. De directie wil de huidige serviceflat die er nu staat beperkt uitbreiden, zodat er ruimere appartementen gerealiseerd kunnen worden.

De uitbreiding bij de huidige serviceflat De Luchte betreft een verbreding van de bestaande oost- en westvleugel. Het gaat om een beperkte verbreding van circa 10 meter van de oost- en westvleugel in noordelijke richting. Deze uitbreiding zal positief worden bestemd in het bestemmingsplan.

Voor de locatie zijn de volgende aspecten bekeken:

- Luchtkwaliteit:
Achtergrondconcentratie van fijn stof: 29 microgram voor het jaar 2008 en 27 microgram voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 23 microgram. De locatie bevindt zich in een rustige woonwijk. De wegen in deze woonwijk hebben nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit zodat de achtergrondconcentraties de aan de normen te toetsen concentraties zijn. De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen.

- Geluid:
De locatie ligt binnen de zone van de spoorlijn Haarlem-Beverwijk. Voor de nieuwe gevels is een hogere waardeprocedure gevoerd.
- Bodem:
Er is historisch onderzoek conform NVN 5725. Hieruit blijkt dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging.
- Ecologie:
Er is geen sprake van externe werking op natuurgebieden. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen. Naast deze soorten komen ook vogels voor. Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart – 15 juli te worden gekapt. Grondverzet en opslag van bouwmaterialen buiten de aanwezige verharding dient in de periode van 15 september – 1 april plaats te vinden.
- Bedrijven en milieuzonering
Er zijn in de directe omgeving geen inrichtingen aanwezig die de uitbreiding belemmeren;
- Externe veiligheid:
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.

5.2.5 Locatie Meervlietstraat

De locatie Meervlietstraat is gelegen aan de Meervlietstraat in Velsen-Zuid. Tot enige jaren geleden was dit terrein in gebruik bij de brandweer als oefenterrein, en stond er een oefentoren. Nu ligt het terrein braak. In het vigerende bestemmingsplan is voor deze locatie destijds een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen. De locatie wordt aan de noord, oost en zuidzijde begrensd door eengezinswoningen met een hoogte van 2 tot 3 bouwlagen. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door de brandweerkazerne. In het nieuwe plan wordt aangesloten bij de omgeving en krijgt het gebouw een maximale bouwhoogte van 9 meter (3 bouwlagen met een terugspringende 3e bouwlaag). Binnen het gebouw zijn maximaal 15 woningen voorzien. Het college van B&W heeft in 2005 het programma van eisen geaccordeerd.

De uitgangspunten en de uitkomsten van benodigde milieuonderzoeken zijn bekend. Er zijn derhalve geen beletsels om de locatie positief te bestemmen voor woningbouw, conform de hiervoor beschreven uitgangspunten.

Voor de locatie zijn de volgende aspecten bekeken:

- Lucht
Achtergrondconcentratie van fijn stof: 30 microgram voor het jaar 2008 en 29 microgram voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 24 microgram. De wegen in deze woonwijk hebben nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit zodat de achtergrondconcentraties de aan de normen te toetsen concentraties zijn. De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen;
- Geluid
De locatie ligt binnen de zone van het industrieterrein IJmond. Voor het woongebouw is een hogere waardenprocedure gevoerd.
- Bodem
Er zijn geen bodemhygiënische beperkingen;
- Ecologie
De locatie ligt niet in de nabijheid van een Habitatrichtlijngebied, Natuurbeschermingswetgebied of Ecologische hoofdstructuur. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Het verwijderen van beplanting dient bij voorkeur buiten de periode 15 maart – 15 juli plaats te vinden.

- Bedrijven en milieuzonering
Er wordt niet voldaan aan de adviesafstand tot de brandweerkazerne. De brandweerkazerne moet voor het equivalent geluidniveau voldoen aan de voorschriften uit de vergunning en in de nabije toekomst aan algemene regelgeving. Geluidvoorschriften gelden op de gevel van de woningen. Bij berekening van het geluidsniveau van de kazerne wordt het geluid afkomstig van het uitrukken van de brandweer uitgesloten. Dit zou wel hinder kunnen veroorzaken. De uitrukroute ligt aan de achterzijde van de kazerne, hierdoor is de afstand tot de geplande woningen maximaal en worden er geen problemen (klachten) verwacht.
- Externe veiligheid
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.
- Archeologie
Uit het Booronderzoek archeologische waarden blijkt dat indien er dieper dan 1,5 m wordt gegraven, archeologische begeleiding noodzakelijk is.

5.2.6 Locatie Velserduin

De locatie Velserduin is gelegen aan de Nicolaas Beetslaan in Driehuis. Het verpleeghuis dat er nu staat, zal op termijn verhuizen naar de Rijnstraat in IJmuiden. De locatie in Driehuis komt na realisatie van de nieuwbouw in IJmuiden vrij voor woningbouw. De locatie wordt aan de west-, zuid- en zuidoostzijde begrensd door relatief grote bouwblokken met een hoogte van 3 tot 5 bouwlagen. Het gaat hierbij om de marinekazerne, de *urbanvilla's* aan de Wolff en Dekenlaan en het Ichtus College.

De strook tussen de Nicolaas Beetslaan en de Wolff en Dekenlaan wordt ingevuld met appartementengebouwen van maximaal 5 bouwlagen. Hiermee wordt aangesloten bij de huidige hoogte van Velserduin. De afstand tussen de appartementen en de grondgebonden woningen aan de Van Maerlantlaan neemt in vergelijking met het huidige Velserduin fors toe. In aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Van Maerlantlaan worden in dit deel van de locatie grondgebonden woningen gebouwd. In het voorliggend plan is sprake van 97 woningen, waarvan 75 appartementen en 22 eengezinswoningen.

De verkeersintensiteit in de nieuwe situatie zal vergelijkbaar zijn met de huidige intensiteit. Momenteel is sprake van 200 verpleegplaatsen. De verkeersintensiteit wordt bepaald door het personeel (gedurende de totale dag met een piek in de ochtend), bezoek (met een piek in weekenden en 's avonds), taxiverkeer en leveranciers. De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie meer gelijkmatig over de dag verspreid zijn. Het vrachtverkeer van leveranciers zal verdwijnen.

Verder is een royale vijverpartij voorzien. Hierdoor krijgt de locatie een parkachtige uitstraling. Voor wat betreft watercompensatie is in goed overleg met het hoogheemraadschap van Rijnland gekozen voor een royale vijverpartij die in verbinding staat met het waterstelsel langs de Wolf en Dekenlaan.

De uitgangspunten en de uitkomsten van benodigde onderzoeken zijn bekend. Er zijn derhalve geen beletsels om de locatie positief te bestemmen voor woningbouw, conform de hiervoor beschreven uitgangspunten.

- Lucht
Achtergrond-concentratie van fijn stof: 29 microgram voor het jaar 2008 en 28 microgram voor 2010 (exclusief zeezoutcorrectie). Achtergrondconcentratie stikstofdioxide 2010: 24 microgram. De wegen in deze woonwijk hebben nagenoeg geen invloed op de luchtkwaliteit zodat de achtergrondconcentraties de aan de normen te toetsen concentraties zijn. De grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide bedragen

respectievelijk 40 microgram/m³ en 46 microgram/m³. De luchtkwaliteit voldoet op deze locatie ruimschoots aan de gestelde normen.

- Geluid
De locatie ligt vrijwel geheel binnen de zone van de weg Duin en Kruidbergerweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hier niet overschreden. De zuidelijke helft van de locatie ligt binnen de zone van de spoorlijn Haarlem-Beverwijk. Er is een hogere waardeprocedure gevoerd voor de zuidrand van de bouwlocatie.
- Bodem
Het terrein is in 2003 onderzocht en er is geen verontreiniging aangetroffen. Op basis van de beschikbare gegevens kan een bouwvergunning worden afgegeven.
- Ecologie
De locatie is op relatief korte afstand van een natuurgebied gesitueerd, maar er treedt geen negatief effect volgens de Natuurbeschermingswet op. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen. Mogelijk zijn vleermuizen aanwezig in het gebouw. Sloop kan vanuit deze invalshoek het beste plaatsvinden in het vroege voorjaar of het najaar. Geadviseerd wordt om de sloop gefaseerd uit te voeren, waarbij eerst het dak wordt verwijderd zodat de spouwmuren aan de bovenzijde vrij komt komen te liggen. Na minimaal één nacht kunnen de staande muren worden gesloopt zodat de eventueel aanwezige vleermuizen 's nachts een andere locatie kunnen zoeken. Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart-15 juli te worden gekapt.
- Bedrijf en Milieuzonering
In de directe omgeving van het wijzigingsgebied is een schoolgebouw gelegen. Het gebied waarin de locatie is gelegen is te beschouwen als gemengd gebied. De nieuwe bebouwing is op een grotere afstand gelegen dan de richtafstanden die in de VNG-publicatie gelden voor gemengd gebied;
- Externe veiligheid
Het groepsrisico is verantwoord in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering.
- Archeologie
Vanwege het ontbreken van de akkerlaag in het grootste gedeelte van het plangebied en het ontbreken van aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van boerderijen uit de prehistorie in de vorm van houtskool en/ of aardewerk, wordt voor de locatie geen vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven of een opgraving geadviseerd. Archeologische waarden vormen geen belemmering voor de planrealisatie, doch zal de gemeentelijk archeoloog een beperkte documentatie van putwanden en de putbodems tijdens ontgravingswerkzaamheden uitvoeren.

5.2.7 Locatie Oude Pontweg

De locatie Oude Pontweg is gelegen in Velsen-Zuid. Op deze locatie is een woonwagenkamp aanwezig welke op dit moment geherstructureerd wordt. Er waren meerdere redenen om het kamp te herstructureren. Formeel bestaat het kamp uit 45 plaatsen; er staan echter 54 wagens. Echte parkeervoorzieningen zijn er niet. Vanwege het grote aantal boventallige wagens, maar ook de toegenomen grootte van de woonwagens, staan de wagens te dicht op elkaar en wordt er niet voldaan aan de aangescherpte brandveiligheidseisen. Daarnaast is het probleem dat geen enkele wagen een bouwvergunning heeft en dat wonen in woonwagens niet overeenkomt met de bestemming in het vigerende plan dat dateert uit 1951.

De herstructurering van het woonwagenkamp is gestart op basis van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO). Na de herstructurering is er plaats voor 55 woonwagens, en het kamp wordt uitgebreid in oostelijke richting. Ook zal er aandacht worden besteed aan het parkeren. Op het terrein worden tevens enkele garageboxen geplaatst. Om de brandveiligheid te garanderen, zal er in het nieuwe bestemmingsplan voor iedere woonwagen een bouwvlak worden opgenomen, zodat de afstand tussen de wagens 5

m bedraagt. Voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten wordt er een weg van 10 m breed rond het kamp aangelegd.

Voor de herstructurering zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en deze vormden geen probleem. Voor geluid is bij de provincie een hogere waarde aangevraagd; de bodemkwaliteit wordt middels een sanering op het gewenste niveau gebracht. De locatie zal positief worden bestemd ten behoeve van het woonwagenkamp.

5.2.8 Locatie bergbezinkbassin Parkweg

Er is een Quicksan uitgevoerd naar gevolgen van de aanleg in het kader van de natuurwetgeving. Hieruit blijken geen beperkingen. De locatie ligt niet in de nabijheid van een Habitatrichtlijngebied of een Natuurbeschermingswetgebied, maar wel in de Ecologische hoofdstructuur. Op de locatie komen beschermde soorten voor die vallen onder de algemene ontheffing voor ruimtelijke ontwikkelingen. Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat er maatregelen moeten worden genomen om grondwaterstandverlaging te voorkomen. Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart-15 juli te worden gekapt.

Daarnaast is een voorstudie uitgevoerd waarin de mogelijke beperkingen zijn onderzocht. Er is overleg gevoerd met Rijnland inzake de primaire waterkering en kabels en leidingen zijn in kaart gebracht. In het vervolgtraject dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Tevens is besloten een geïntegreerd bureau- en inventariserend veldonderzoek uit te voeren naar de archeologische waarden die zich mogelijk in de bodem bevinden.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. Een doelstelling bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is deze zoveel mogelijk globaal (niet te gedetailleerd) en flexibel (met mogelijkheden tot aanpassing) te maken. Derhalve is zowel in de voorschriften als op de plankaart getracht de planologische essenties van het gebied vast te leggen en is gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van locaties en functies.

Bij sommige ontwikkellocaties wordt de nieuwe ontwikkeling direct mogelijk wordt gemaakt (direct bouwrecht), dit zijn de locaties waarvoor de kaders en randvoorwaarden voldoende bekend zijn en waar de benodigde onderzoeken reeds zijn uitgevoerd, en waar de huidige bestemming op korte termijn niet gehandhaafd blijft of reeds is beëindigd. Bij sommige ontwikkellocaties zijn de kaders en randvoorwaarden voldoende bekend zijn, maar blijft de huidige bestemming vooralsnog gehandhaafd, in deze situatie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier onderdelen, te weten de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de dubbelbestemmingen en de algemene bepalingen. De bestemmingsplanbepalingen dienen in samenhang met de inleidende- en algemene bepalingen gelezen te worden. De meeste bepalingen spreken voor zich, maar voor zover dit iets kan verduidelijken wordt hieronder een korte toelichting gegeven.

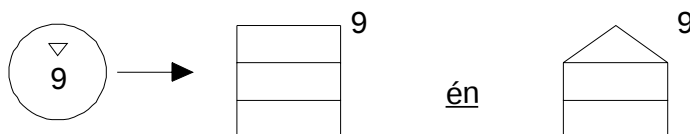
Tevens zijn monumentale gebouwen met een symbool op de plankaart aangegeven. Zowel gemeentelijke als rijksmonumenten worden met hetzelfde symbool weergegeven. In de bijlage bij de toelichting is een lijst met monumenten opgenomen met een aparte lijst voor de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.

6.2 Inleidende bepalingen

In de inleidende bepalingen zijn de begripsbepalingen, de wijze van meten en bepalingen ten opzichte van het overschrijden van bouwgrenzen opgenomen. Begrippen die voorkomen in de voorschriften worden omschreven in de begripsbepalingen.

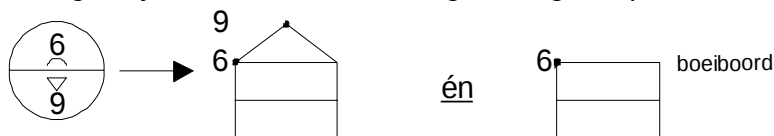
Wijze van meten

In de voorschriften en op de plankaart zijn goot- (of boeibord) en/of bouwhoogtes opgenomen. Indien er alleen sprake is van een bouwhoogte in de voorschriften of op de plankaart dient het hoogste deel van het gebouw of bouwwerk gelijk of lager te zijn dan de betreffende maximale bouwhoogte. Er kan hierbij zowel sprake zijn van een platte afdekking als van een andere kapvorm mits de kap niet hoger is dan de betreffende maximale bouwhoogte.



Indien de maximale bouwhoogte in combinatie met de goot-(of boeibord)hoogte wordt gehanteerd is de maximale bouwhoogte te beschouwen als de nokhoogte. Er is in dat geval sprake van een gebouw met een kap. De kap bestaat uit hellende dakvlakken, waarbij de goot niet hoger is dan de maximale goot- (of boeibord)hoogte. Een dakvlak zal hierbij in zijn geheel onder dezelfde hellingshoek te vallen. De goothoogte mag hierbij overschreden worden door de in de voorschriften toegestane dakkapellen. Er kan ook sprake zijn van een

platte afdekking, maar dan is er sprake van een boeibordhoogte. Deze platte afdekking mag dan niet hoger zijn dan de maximaal toegelaten goot- (of boeibord)hoogte.



Indien in de voorschriften een goot- (of boeibord)hoogte en bouwhoogte is opgenomen maar op de plankaart een andere goot- en bouwhoogte is opgenomen, dan gelden de op de plankaart opgenomen hoogtes. Indien in de voorschriften een goot- (of boeibord) en bouwhoogte is opgenomen maar op de plankaart alleen een bouwhoogte, en geen goot- (of boeibord)hoogte, is opgenomen dan is er sprake van alleen een bouwhoogte.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Agrarisch

Gronden met de bestemming Agrarisch zijn bedoeld voor de functie grondgebonden veehouderij. In Velsen-Zuid is één boerderij binnen de bestemming agrarisch aanwezig. Op dit perceel zijn naast de boerderij tevens stallen en silo's aanwezig. Voor de stallen die met bouwvergunning staan, is een bouwvlak opgenomen. Tevens wordt binnen het bouwvlak ruimte geboden om de silo's te plaatsen. In Driehuis is langs de spoorlijn Haarlem-IJmuiden een agrarisch perceel gelegen, waarop een stal is toegestaan. Op het perceel aan de Driehuizerkerkweg dat in een woongebied is gelegen, is uitsluitend tuinbouw toegestaan, in verband met de mogelijke overlast dat grondgebonden veehouderij met zich mee kan brengen.

Agrarisch – Landschappelijke waarden

Gronden met deze bestemming zijn in gebruik als weidegrond. Vanwege hun openheid zijn ze van landschappelijk en cultuurhistorisch belang. Ook zijn er archeologische waarden in de bodem aanwezig. Vanwege het cultuurhistorische en archeologische belang is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Middeloo, een open weide gebied ten zuiden van landgoed Beeckestijn, is een archeologisch monument en wordt middels de Monumentenwet beschermd.

Bedrijven

Bedrijven hebben een milieucategorie. Voor het plangebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, met uitzondering van de bedrijven met categorie 3 die zich op dit moment al in het plangebied bevinden. In Velsen-Zuid is in een woonomgeving een spuitinrichting (voor het spuiten van auto's) gelegen. Dit bedrijf heeft een milieucategorie 3 en is daarom beperkt positief bestemd. Wanneer dit bedrijf weg zou gaan, is het wenselijk dat er een bedrijf met een lagere milieucategorie wordt gevestigd. Een lijst met bedrijven is opgenomen in de bijlage bij de voorschriften. Daarnaast zijn er twee tankstations in het gebied gevestigd, waarvan één station ook over een LPG vulpunt beschikt en heeft daardoor ook milieucategorie 3.

Bos-Parken

Gronden met de bestemming Bos-Parken zijn in eerste plaats bestemd voor het behoud en beheer van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in de vorm van bebouwing, parken, bos en bebossing. Tevens worden deze gronden gebruikt door wandelaars. In de (monumentale) gebouwen zijn meerdere functies mogelijk: kantoren, dienstverlening maatschappelijke doeleinden en lichte horeca (categorie I). In verschillende panden wordt ook gewoond. Deze functies zijn verenigbaar met de bestemming, omdat door het gebruik de panden onderhouden blijven en de monumentale uitstraling van de landgoederen intact blijft.

De parken en landgoederen worden druk bezocht door wandelaars. Met name in park Velserbeek zijn veel recreatieve voorzieningen aanwezig, zoals een kinderboerderij, tennisbanen en een hertenkamp. Op landgoed Hoogergeest bevinden zich enige verenigingsgebouwen van de scouting. Aan de Driehuizerkerkweg bevinden zich een manege en een natuurcamping met minimale voorzieningen. Aan de zuidrand van het plangebied, bij landgoed Beekestijn, is een dagrecreatieterrein gelegen. Deze voorzieningen hebben een recreatieve bestemming gekregen.

Binnen de bestemming Bos-Parken is tevens de aanduiding evenemententerrein opgenomen. Evenementen passen in eerste instantie niet binnen de omschrijving Bos-Parken, daarom is deze nadere aanduiding nodig om grootschalige evenementen als Beekestijn Pop en de Landgoederenfair mogelijk te maken; ook de kleinere evenementen die op Velserbeek plaatsvinden, worden hiermee planologisch mogelijk gemaakt.

Gebruik en bebouwing op het terrein binnen de bestemming Bos-Parken ten behoeve van een (commerciële) renstal/paardenhouderij is verboden.

Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, om te voorkomen dat het gebied wordt aangetast. De landgoederen Beekestijn, Waterland, Velserbeek en Schoonenberg hebben een monumentale status; Hoogergeest niet. Op de plankaart is er voor gekozen alleen de gebouwen met een monumentale status aan te duiden.

Gemengd

De bestemming Gemengd is opgenomen om voor het winkelgebied in Driehuis voldoende flexibiliteit te kunnen creëren. Hierdoor zijn detailhandel, maatschappelijke- en dienstverlenende voorzieningen onderling uitwisselbaar. Deze functies zijn alleen toegestaan op de begane grond. Op de verdieping is wonen toegestaan. Omdat het voor ondernemers steeds moeilijker wordt hun bedrijf te kunnen uitoefenen, is voor de winkels en voorzieningen aan de Da Costalaan een wijzigingsgebied opgenomen naar wonen. Dit geldt niet voor de winkels en voorzieningen aan de Driehuizerkerkweg, omdat deze onderdeel zijn van het kernwinkelgebied Driehuis.

Gemengd I is opgenomen voor een bedrijfsverzamelgebouw in Driehuis waarin kantoren, maatschappelijke- en dienstverlenende voorzieningen zijn toegestaan.

Gemengd II is opgenomen voor een pand in het beschermd dorpsgezicht. Op de begane grond zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen en kantoren toegestaan. Op de verdieping mag uitsluitend worden gewoond.

Groen

Gronden met de bestemming Groen zijn bestemd voor het openbaar groen, zoals bermen, beplanting en groenvoorzieningen. Tevens mogen op gronden met deze bestemming speelvoorzieningen en voet- en fietspaden worden aangelegd.

Horeca

In de gemeente Velsen zijn verschillende typen horeca aanwezig. Sommige soorten horeca kunnen voor meer overlast zorgen dan andere. Daarom worden in dit bestemmingsplan verschillende horecacategorieën gehanteerd. In artikel 1 (begripsbepaling) van de voorschriften zijn deze categorieën beschreven. Voor het plangebied geldt dat alleen lichte horeca, horecacategorie I is toegestaan, waarbij relatief weinig overlast voor de omgeving is omdat deze bedrijven alleen overdag en 's avonds geopend zijn en gericht zijn op het verstrekken van dranken en maaltijden (geen logies). Café Middeloo aan de Driehuizerkerkweg heeft ruimere openingstijden en is ook delen van de nacht geopend, vandaar dat dit bedrijf onder de horecacategorie IIa is ingedeeld.

Kantoren

Er zijn in het plangebied enkele kantoren gelegen. Deze hebben de bestemming kantoren gekregen.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn bijvoorbeeld scholen, kinderopvang, kerken, brandweerkazerne, dorpshuis en een gymzaal. Ook medische voorzieningen als een tandarts, huisarts en fysiotherapeut worden, voor zover het geen beroep aan huis betreft, in het plan onder de maatschappelijke voorzieningen gerekend.

De hoogtes die op de plankaart voor het Ichtus College (Wolff en Dekenlaan 1) zijn opgenomen, worden gemeten vanaf het plein van de school. De hoofdingang ligt enkele meters hoger dan de Wolff en Dekenlaan, maar verder naar achter (het plein) ligt het perceel weer lager dan de Wolff en Dekenlaan. De gebouwen zijn en worden rond het schoolplein gegroepeerd. Daarom is er voor gekozen het plein als peil aan te houden.

Recreatie

De gronden met de bestemming Recreatie zijn bedoeld voor dagrecreatie. Er is één kampeerterrein in het plangebied aanwezig, welke op de kaart ook als zodanig is aangeduid. In de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de beheerders van het kampeerterrein is bepaald dat er een maximum van 85 standplaatsen geldt. Dit aantal is daarom opgenomen in de gebruiksbepaling. Specifieke vormen van dagrecreatie zoals de manege, volkstuinten en scouting zijn alleen daar toegestaan waar dit op de plankaart is aangeduid.

Sport

De gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sportterreinen en de daarbij behorende voorzieningen. Op veel van de sportvelden zijn ook lichtmasten aanwezig. Deze variëren tussen de 16 en 18 m. Voor het bouwen van nieuwe lichtmasten is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, zodat een afweging tussen de verschillende belangen gemaakt kan worden en lichthinder voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt kan blijven. Om het onderscheid aan te geven tussen de verlichting van het Telstar stadion en dat van de sportvelden, is de aanduiding stadionlichtmast opgenomen. Deze stadionlichtmasten hebben een maximale hoogte van 45 m.

Tuin

De bestemming Tuin wordt gebruikt om de voor- en zijtuinen van de aangrenzende hoofdgebouwen waarop niet gebouwd mag worden aan te duiden.

Voor de woningen aan de Driehuizerkerkweg 17-55 geldt dat de achtertuin grenst aan de Waterlandweg. De achtertuinen zijn bestemd als bebouwbaar erf, met uitzondering van een zone van 5 meter welke grenst aan de Waterlandweg. Dit stukje heeft de bestemming tuin waarop niet gebouwd mag worden. Op dit stukje tuin wordt echter wel toegestaan dat er carports worden gebouwd, op basis van in het verleden verleende vergunningen. Op de plankaart wordt dit aangeduid.

Verkeer

De bestaande wegen en paden zijn samen met de berm en het geleide groen onder de verkeersbestemming gebracht. Er vinden jaarlijks minimaal twee kleinschalige evenementen in het plangebied plaats: het Dorpsfeest Driehuis (Driehuizerkerkweg) en de Jaarmarkt in Velsen-Zuid (Kerkplein). In tegenstelling tot de evenementen die plaatsvinden binnen de bestemming Bos-Parken, wordt binnen Verkeer geen aanduiding “evenemententerrein” opgenomen. Deze kleinschalige evenementen worden geacht planologisch te passen binnen de bestemming Verkeer.

Verkeer-Railverkeer

Ten westen en ten zuiden van Driehuis liggen twee spoorlijnen, te weten de spoorlijnen Haarlem-IJmuiden en Haarlem-Beverwijk. De eerstgenoemde spoorlijn is niet meer als zodanig in gebruik. Aan de laatst genoemde spoorlijn ligt het NS-station Driehuis.

Water

Het water dat aanwezig is in het plangebied ten behoeve van waterberging, waterhuishouding en waterlopen, zijn opgenomen onder de functie Water. Voor de voorzieningen voor pont naar Velsen-Noord zijn de aanlegsteigers opgenomen met de aanduiding veerpont.

Wonen

Gronden met de bestemming Wonen zijn geschikt voor het wonen in woonhuizen en daar waar op de plankaart aangeduid, ook voor het wonen in woonwagens. Tevens mag een gedeelte van het woonoppervlak gebruikt worden ten behoeve van aan huis geboden beroepen en bedrijven.

6.4 Dubbelbestemmingen

Beschermd Dorpsgezicht

Voor het oude deel van Velsen-Zuid is de dubbelbestemming Beschermd Dorpsgezicht opgenomen. Het is een erkenning van het bijzondere historische karakter van het gebied. Het Beschermd Dorpsgezicht is als zodanig aangewezen ingevolge de toepassing van art. 35 van de Monumentenwet. In artikel 36 van de Monumentenwet is opgenomen dat beschermende maatregelen moeten worden genomen in het bestemmingsplan. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, gehandhaafd dient te worden.

Er is een vrijstelling opgenomen voor het plaatsen van dakkapellen binnen het Beschermd Dorpsgezicht.

Een vergunning van een dakkapel wordt echter alleen verleend wanneer de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond. Door de monumentendeskundige wordt dan in ieder geval gelet op de situering en afmetingen van de dakkapel, ten einde het historische karakter te behouden. Een dakkapel moet een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Het te plaatsen dakkapel mag niet ten koste gaan van de kapvorm, daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak gehandhaafd blijven. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op horizontale lijn. Indien in een dakvlak reeds dakkapellen aanwezig zijn in een specifieke vorm, die mede de karakteristiek van het bouwblok bepalen, kunnen deze niet vervangen worden door een dakkapel van een andere vormgeving of maatvoering. Per woning mag er niet meer dan één dakkapel per dakvlak worden geplaatst. De dakkapel dient gecentreerd op het dakvlak van de individuele woning te worden geplaatst of te worden afgestemd op de indeling van de gevel. Wat betreft de vormgeving dient de dakkapel een plat dak te hebben, indeling en profielen van kozijnen van de dakkapel zijn in samenhang met die van de kozijnen in de gevel, geen overmaat aan detailleringen dus een bescheiden overstek, boeibord en ornamenten. Het materiaal- en kleurgebruik van de dakkapel dient overeen te komen met dat van de gevel en de kozijnen in de gevel, de zijwanden van de dakkapel dienen ondoorzichtig te zijn.

Er is tevens een vrijstelling van de bouwvoorschriften opgenomen om bewoners de gelegenheid te geven binnen het bebouwbaar erf een aan-, uit- of bijgebouw te plaatsen mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de bebouwingskarakteristiek van het dorp en de

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Daarnaast dient ook de ruimtelijke inpasbaarheid te worden aangetoond.

Hoogspanningsverbinding

In het plangebied is een deel van de hoogspanningsverbinding Velsen – Vijfhuizen gelegen. Een hoogspanningsverbinding kent een vrijwaringszone van 27,5 m aan weerszijde van de leiding. Om te voorkomen dat de hoogspanningsverbinding wordt geschaad, is een aanlegvergunning opgenomen voor het aanleggen van hoogopgaande beplantingen.

Leidingen

Ruimtelijk relevante leidingen zijn op de plankaart aangegeven in de dubbelbestemming Leidingen. Zowel het tracé van de betreffende leiding als de vrijwaringszone zijn middels deze dubbelbestemming aangegeven op de plankaart. Middels een vrijstelling is er voor gezorgd dat bouwwerkzaamheden ten behoeve van de basisbestemming, na advies van de leidingbeheerder, mogelijk is. Tevens is er een aanlegvergunningenstelsel van kracht voor het uitvoeren van werken waarbij de leiding mogelijk geschaad zou kunnen worden.

Specifieke wijzigingsgebieden

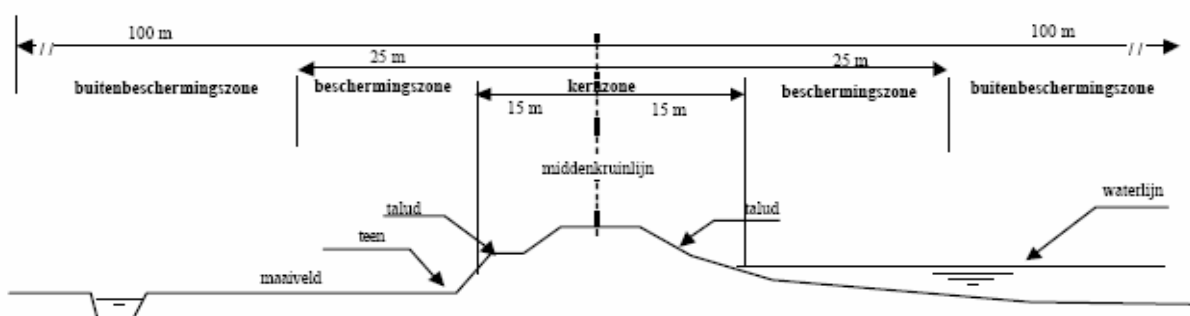
Voor de locaties Waterloo, Zuidrand en AMW zijn specifieke wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Met inachtneming van de bij de wijzigingsbevoegdheid geformuleerde voorwaarden kan de bestemming gewijzigd worden.

Tunnel

Tunnels in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven in de dubbelbestemming Tunnel. Middels een vrijstelling is er voor gezorgd dat bouwwerkzaamheden ten behoeve van de basisbestemming, na advies van de tunnelbeheerder, mogelijk is. Tevens is er een aanlegvergunningenstelsel van kracht voor het uitvoeren van werken waarbij de tunnel mogelijk geschaad zou kunnen worden.

Waterkering

De waterkering in het plangebied maakt onderdeel uit van de primaire waterkering IJmuiden – Amsterdam. De primaire waterkering is op de plankaart niet overal even breed aangegeven, maar heeft een gemiddelde breedte van 45,0 m. Op de plankaart zijn de kernzone en de beschermingszone aangegeven. In afbeelding 6.1 is schematisch aangegeven welke zones in het kader van de primaire waterkering worden onderscheiden.



Afbeelding 6.1 Dwarsprofiel (voorbeeld) keurgebied primaire waterkering. Bron: Bouwbeleid waterkeringen, Hoogheemraadschap van Rijnland (katern 1, zonder datum)

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is voornamelijk consoliderend en voorziet niet in werken of werkzaamheden die van overheidswege gerealiseerd zullen worden. De ontwikkelingen die plaats zullen vinden zijn gericht op het toevoegen van woningen. Ontwikkelaars hebben aangegeven dat er sprake is van een positieve balans. De economische uitvoerbaarheid is derhalve niet in het geding.

Hoofdstuk 8 Inspraak

8.1 Rapportering inspraak

Er zijn 45 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen in de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Van deze inspraakreacties en de reacties die zijn binnen gekomen in het kader van het artikel-10 BRO overleg (zie paragraaf 8.2) is de Inspraakrapportage opgesteld, waarmee het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd. Hieronder volgt een zeer beknopte samenvatting van deze rapportage. Voor een volledig overzicht waarin alle inspraakreacties zijn opgenomen, wordt verwezen naar de Inspraakrapportage. In de conclusie van dit hoofdstuk (paragraaf 8.3) zijn alle wijzigingen die naar aanleiding van de inspraakrapportage in het bestemmingsplan zijn gemaakt, inclusief de ambtshalve wijzigingen, opgenomen.

Locatie Waterloo

Op de locatie Waterloo wordt op de huidige sportvelden middels een wijzigingsbevoegdheid een transformatie naar 60 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. 17 omwonenden hebben ingesproken.

Omwonenden van de locatie Waterloo, met name de bewoners van Driehuizerkerkweg nrs. 4-32, maken zich zorgen dat bij het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid het voetpad achter hun woningen zal verdwijnen, en dat de nieuwe bebouwing te dicht op hun woningen zal komen te staan. In de wijzigingsregels is opgenomen dat er achter de woningen een groenstrook van gemiddeld 20 m. wordt aangelegd. Binnen de bestemming Groen is een voetpad mogelijk. Er is gekozen voor een groenstrook van *gemiddeld* 20 m en niet voor *minimaal* 20 m omdat op dit moment de groenstrook ook smal begint (ca 5 m) en breed eindigt (ca 40 m).

Omwonenden maken zich om twee redenen zorgen om het dorpshuis de Driehoek welke op het terrein is gevestigd. Enerzijds vanwege het verdwijnen van de maatschappelijke functie en anderzijds vanwege het belang van het gebouw zelf, een zogenaamde Finse School. Bewoners zouden graag zien dat het gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst wordt geplaatst in plaats van wordt gesloopt. In de beantwoording is aangegeven dat het college bevoegd is het gebied geheel of gedeeltelijk te wijzigen (het is dus geen plicht). Wanneer besloten wordt dat het gebouw als gemeentelijk monument aan te wijzen kan besloten worden dit gedeelte niet te wijzigen.

Locatie AMW/Van de Vondellaan

Op de locatie Van den Vondellaan / AMW wordt middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt dat er drie grondgebonden woningen worden gebouwd wanneer de functie maatschappelijk werk vervalt en het gebouw leeg komt te staan. Er zijn 5 insprekers die aangeven dat het gebouw behouden dient te blijven en dat zij zich zorgen maken over het verdwijnen van de maatschappelijke functies uit Driehuis. In de beantwoording is aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om te voorkomen dat het gebouw leeg komt te staan wanneer het maatschappelijk werk naar de Binnenhaven te IJmuiden vertrekt.

Locatie Zuidrand

Op de locatie Zuidrand wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een transformatie naar wonen mogelijk gemaakt. Het gaat om maximaal 100 grondgebonden woningen en 75 appartementen. Er zijn 13 inspraakreacties binnengekomen voor deze locatie. Bewoners maken zich zorgen om de ontsluiting van het gebied en de toename van de verkeersintensiteit. Hierop is geantwoord dat de exacte locatie van de verkeersontsluiting bekeken zal worden wanneer meer bekend is over de inrichting van het gebied.

Wijzigingslocaties algemeen

Verder maken bewoners van Driehuis zich zorgen over het verdwijnen van de sportvelden, niet alleen op locatie Waterloo, maar ook op de locatie Zuidrand. Voor het verdwijnen van de sportvelden op Waterloo is aangegeven dat door optimaal gebruik te maken van de gronden door intensivering van sportactiviteiten en herindeling en vernieuwing van de velden (waaronder mogelijk kunstgras) fysiek ruimte kan worden gewonnen waardoor het mogelijk is meerdere clubs te huisvesten op sportpark Schoonenberg. Voor de Zuidrand wordt aangegeven dat een eventuele concentratie van de sportvelden op het nabijgelegen Groeneveen ook voordelen heeft. Meersoortig en multifunctioneel gebruik van de voorzieningen kan bijvoorbeeld leiden tot een upgrading van accommodaties, meer samenwerking van organisaties, uitbreiding van activiteiten en beheer en onderhoud kan meer efficiënt worden uitgevoerd.

Er zijn ook reacties binnengekomen waarin de zorg wordt uitgesproken over een verslechtering van de verkeerssituatie als gevolg van woningbouw op het Waterlooterrein en de Zuidrand. Uit verkeersberekeningen blijkt dat op het totaal aantal verkeersbewegingen de toename door de bouw van de nieuwe woningen gering is.

Velserduin

Voor de locatie Velserduin is duidelijk dat het huidige verpleeghuis op termijn zal worden gesloten. In het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt dat op deze locatie 75 appartementen en 22 grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is één reactie binnengekomen welke mede ondertekend is door 15 omwonenden van de naastgelegen Van Maerlantlaan. Zij maken zich zorgen over de situering van de woningen en het mogelijk verdwijnen van de bestaande bomen. In de beantwoording wordt verwezen naar het door het college geaccordeerde inrichtingsplan van de locatie Velserduin is aangegeven welk deel van de beplanting blijft bestaan en hoe de woningen worden gesitueerd. Het bestemmingsplan voor de locatie Velserduin is overeenkomstig deze eerder gemaakte afspraken in het inrichtingsplan opgesteld.

Driehuizerkerkweg 77-79

Inspreker verzoekt op Driehuizerkerkweg 77-79 de bouwhoogte te vergroten tot 10,0 m zodat in de nieuwe situatie op de begane grond aan de zijde van de Driehuizerkerkweg bestemd zal blijven voor detailhandel; aan de achterzijde (het deel aan de Da Costalaan), op de eerste en tweede verdieping zullen appartementen (12 in totaal) worden gebouwd. Gezien de hoge parkeerdruk in Driehuis is inspreker bereid het parkeren ondergronds op te lossen.

Er is voor gekozen gedeeltelijk medewerking te verlenen aan inspreker. Voor het centrum in Driehuis willen we vasthouden aan een goothoogte van 6,0 m en een bouwhoogte van 10,0 m. (Dus niet het gebouw recht optrekken tot een hoogte van 10,0 m).

In de voorschriften zal een vrijstelling worden opgenomen voor het realiseren van meerdere woningen op de verdieping, waaraan de voorwaarde wordt verbonden dat aan de parkeernorm dient te worden voldaan:

De achterzijde van Driehuizerkerkweg 77 (het gedeelte gelegen aan de Da Costalaan) zal via een binnenplanse wijziging kunnen worden gewijzigd in Wonen.

Schaepmanlaan 10

Eigenaar verzoekt in de toekomst een verdieping op zijn pand te plaatsen. In het bestemmingsplan zal hieraan worden meegewerkt: goothoogte 3,0m en nokhoogte 7,0 m zullen op de plankaart worden aangeduid.

Dr. Kuiperlaan 33

Bouwvlak is in het vigerend plan groter dan op de plankaart van het voorontwerp was aangeduid. Dit is aangepast.

Villa Verhoog Driehuizerkerkweg 130

In het verleden zijn al meerdere malen bouwaanvragen ingediend om het perceel achter Driehuizerkerkweg 124-130 te bebouwen. Er wordt geen medewerking verleend in verband met een ongelukkige “achterhuissituatie”.

Stichting het Dorp Velsen

Van de stichting het Dorp Velsen hebben wij een reactie ontvangen op het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in enkele aanpassingen op de plankaart, waaronder ook het aanduiden van de monumenten binnen het beschermd dorpsgezicht.

Torenstraat 5

Inspreker verzoekt wonen op de verdieping mogelijk te maken. Het pand krijgt de bestemming Gemengd II. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond uitsluitend de volgende functies toegestaan: maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Op de verdieping mag uitsluitend worden gewoond.

Torenstraat 15

Bewoners verzoeken een schuurtje te bouwen op het terrein van de volkstuinvereniging achter hun huis. Binnen de bestemming volkstuinen is geen bebouwing toegestaan. Aan dit initiatief wordt geen medewerking verleend.

Parken en landgoederen

Er zijn verschillende reacties binnengekomen die betrekking hebben op nieuw/herbouw van gebouwen op de landgoederen. Er zal worden vastgehouden aan het conserverende beleid voor de parken en landgoederen.

Café Middeloo

De eigenaar van Café Middeloo verzoekt om op het terrein achter zijn café een woning mogelijk te maken. Gezien de ongewenste achterhuissituatie die dan zal ontstaan, wordt er geen medewerking aan verleend.

8.2 Advies artikel 10 Bro instanties

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

- | | |
|---|---|
| 1. Waternet | |
| 2. Nuon | 14. N.V. PWN Waterleidingbedrijf N-H |
| 3. Hoogheemraadschap van Rijnland | 15. Ministerie van Economische Zaken |
| 4. Ministerie van Verkeer en Waterstaat | Regio Noord-West |
| 5. Kamer van Koophandel Amsterdam | 16. Connexxion |
| 6. ProRail | 17. Rijksdienst voor de Monumentenzorg |
| 7. N.V. Nederlandse Gasunie | 18. Recron (Vereniging van recreatie-ondernemers Nederland) |
| 8. Provincie Noord-Holland | 19. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied |
| 9. Dienst Landelijk gebied | 20. Het Directoraat-Generaal Water (DGW) |
| 10. VROM-inspectie | 21. Veiligheidsbureau Kennemerland |
| 11. NV Nederlandse Spoorwegen | |
| 12. KPN | |
| 13. Tennet | |

De onder punt 1 tot en met 13 genoemde instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. De onder punt 11 tot en met 13 genoemde instanties gaven

aan dat er geen reden was tot het maken van opmerkingen. Van de onder 14 tot en met 21 genoemde instanties is geen afzonderlijke reactie ontvangen.

Hieronder volgt een zeer beknopte samenvatting van de reacties. Een uitgebreid overzicht van de ingediende reacties en het commentaar erop wordt verwezen naar de inspraakrapportage.

Nuon:

Nuon zoekt op de plankaart alle hoogspanningsleidingen in te tekenen. Dit wordt aangepast.

Hoogheemraadschap van Rijnland:

Het hoogheemraadschap signaleert dat er de tekst van paragraaf 4.2.1 niet helemaal juist is; dit wordt aangepast.

Het hoogheemraadschap verzoekt de gemeente een overkoepelend plan voor watercompensatie op te stellen in plaats van op iedere ontwikkellocatie versnipperd aan de watercompensatie te voldoen. Dit is niet een onderdeel dat in het bestemmingsplan wordt vastgelegd, maar er zal in de toekomst naar gestreefd worden de watercompensatie in een overkoepelend plan onder te brengen.

De afvalwatertransportleidingen, rioolgemaal en geurcontouren ontbreken op de plankaart. Op de plankaart zullen de afvalwatertransportleidingen worden ingetekend; rioolgemaal was wel op de plankaart ingetekend en geurcontouren zullen in de nabije toekomst wijzigen. De geurcontour zal niet op de plankaart worden opgenomen.

Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Het ministerie verzoekt in het hoofdstuk beleid het Europees Verdrag Hoofdwaterwegen toe te voegen en een aanvulling te maken op de Nota Ruimte m.b.t. de hoofdinfrastructuur.

Naar aanleiding van een opmerking van het ministerie wordt paragraaf 4.2 aangepast.

Aan het voorschrift water wordt aan de bestemmingsomschrijving "vaarwegen" toegevoegd; bij het voorschrift Groen zal de bestemmingsomschrijving worden aangevuld met "oevers". De opmerking van het ministerie met betrekking tot het verlenen van de aanlegvergunning bij de bestemming Tunnel en Leiding (bij negatief advies beheerders niet verlenen) wordt niet meegenomen in de voorschriften, omdat het college uiteindelijk beslist over het wel of niet verlenen van de aanlegvergunning.

Kamer van Koophandel

De kamer verzoekt een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen op te nemen voor alle panden in Driehuis met de bestemming Gemengd, en een wijziging voor Horeca naar Gemengd. Hier zal niet aan worden meegewerkt. Het spoortrace Haarlem-IJmuiden blijft de aanduiding Railverkeer houden zolang er nog geen keuze is gemaakt voor één van de varianten die in onderzoek zijn.

ProRail

ProRail verzoekt aandacht te besteden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor in relatie tot de nieuwe woningbouw. Dit is meegenomen in het onderzoek naar de externe veiligheid in het plangebied en er zijn geen problemen in de toekomst te verwachten.

Nederlandse Gasunie

Het bouwvlak dat gedeeltelijk binnen de medebestemmingsstrook ligt van de gasleiding zal worden aangepast. Op verzoek van de Gasunie zal de aanlegvergunning worden aangepast voor het indrijven van voorwerpen (niet toegestaan zonder toestemming leidingbeheerder). De Nederlandse Gasunie verzoekt tevens rekening te houden met het nieuwe beleid inzake de externe veiligheid dat op handen is. Aangezien dit beleid nog niet is vastgesteld zal dit niet in het bestemmingsplan worden meegenomen. In de toelichting zal in paragraaf 4.3 aandacht worden besteed aan alle leidingen van de Gasunie en Unocal.

Provincie Noord-Holland

De provincie verzoekt de toelichting aan te passen op het gebied van ecologie. Er zal aandacht te worden besteed aan de soortenbescherming, gebiedsbescherming en de provinciale ecologische hoofdstructuur.

Gezien de hoge archeologische waarde van het gebied is hier naar aanleiding van het advies van de Provincie in de toelichting dieper op in gegaan. Tevens is de tekst over de Monumentenwet geactualiseerd. Aan de artikelen 5, 7, 8 en 23 van de voorschriften zal bij de aanlegvergunning worden opgenomen dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd overeenkomstig de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

De provincie geeft verder nog adviezen over geluid, bodem, externe veiligheid. De geluidszonering zal duidelijker op de plankaart worden aangegeven, de paragraaf over de bodem wordt aangepast, de opmerkingen van de provincie over externe veiligheid zijn meegenomen in het onderzoek dat voor het plangebied werd uitgevoerd.

Dienst Landelijk Gebied

De Dienst Landelijk Gebied is van mening dat het bestemmingsplan ten aanzien van Beeckestijn te weinig flexibel is. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden op Beeckestijn wordt vastgehouden aan het conserverende beleid voor de landgoederen. Wel zal bij de bestemmingsomschrijving van Bos Parken worden aangegeven dat de bebouwing ook bestemd is ten behoeve van het beheer. Wanneer er concrete plannen zijn voor nieuwbouw zal te zijner tijd besloten moeten worden medewerking te verlenen via een vrijstellingsprocedure.

VROM-inspectie

Inmiddels is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Het plan zal hierop worden aangepast. Het ministerie heeft verder nog enkele opmerkingen over de externe veiligheid. Daar waar nodig zijn aanpassingen in het bestemmingsplan gemaakt. Het ministerie merkt terecht op dat de tekst over de 20KE contour niet juist is.

8.4 Conclusie

Hieronder volgt een overzicht van de aanpassingen die in het ontwerp-bestemmingsplan gedaan zijn naar aanleiding van de inspraak, de artikel-10 reacties en de ambtshalve wijzigingen.

Toelichting:

- In de toelichting wordt de paragraaf 3.2.5 Europees Verdrag Hoofdwaterwegen toegevoegd (Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat).
- Toevoegen aan paragraaf 3.3.1: "Aan de (toekomstige) bereikbaarheid van steden en dorpen wordt ook aandacht besteed in de Nota Ruimte. Het beleid inzake de hoofdinfrastructuur is erop gericht dat de bestaande knelpunten worden opgelost en nieuwe knelpunten worden voorkomen. Er moet voldoende ruimte voor infrastructuur beschikbaar zijn en blijven zodat toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van de hoofdinfrastructuur mogelijk is. Uitbreidingen mogen financieel en fysiek niet worden belemmerd." (Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat).
- Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Een stukje tekst hierover wordt opgenomen in paragraaf 3.3.3 (Reactie Provincie Noord-Holland).

- Paragraaf 3.5.1 Westelijke randweg: Aanpassen tekst over de westelijke randweg om Driehuis. Het is juist dat de randweg als doel heeft om de woonkern van Driehuis te ontlasten. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat er ter hoogte van Driehuis geen nieuwe inprikkers noodzakelijk zijn (inspraakreactie).
- Paragraaf 3.5.7 In het gebied bevinden zich twee panden die niet zijn aangesloten op de riolering, maar die voorzien zijn van een IBA. Het betreft de panden Rijksweg 118 en Waterlandweg 16 (ambtshalve wijziging).
- In de toelichting zal in hoofdstuk 4 een paragraaf worden opgenomen welke ingaat op de archeologische waarden in het plangebied (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Paragraaf 4.1.1 Actualiseren tekst over milieuzonering met de gegevens van de nieuwe VNG publicatie uit 2007 (ambtshalve wijziging).
- In paragraaf 4.1.2 is per abuis vermeld dat het gebied buiten de 20 KE contour valt. De 20 KE contour is niet van invloed op de woningbouw in Velsen-Zuid. Dit zal in de toelichting worden opgenomen (Reactie VROM).
- Paragraaf 4.1.3 aanvullen met: Het bestemmingsplan betreft voornamelijk een conserverend plan. Voor de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een bodemonderzoek verricht. Uit deze onderzoeken komen geen belemmeringen naar voren (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Paragraaf 4.1.4 Externe veiligheid wordt geactualiseerd en aangevuld (Reactie ProRail, Gasunie, VROM, Provincie Noord-Holland).
- Paragraaf 4.1.5 Ecologie zal worden aangepast. Er zal aandacht worden besteed aan soortenbescherming, gebiedsbescherming en de provinciale hoofdstructuur (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Toelichting paragraaf 4.1.6 wordt aangevuld met de resultaten van het luchtonderzoek (Reactie Ministerie van VROM).
- Aanpassen hoofdstuk 4.2 met hemel- en afvalwater (Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat).
- Nieuwe tekst 4.2.1 inzake waterkwaliteitsbeheer (Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland).
- In hoofdstuk 4.3 Kabels, leidingen en straalpaden zal ook aandacht worden besteed aan de afvalwatertransportleiding (Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland).
- Paragraaf 4.3 "Kabels, leidingen en straalpaden: er zijn meerdere gasleidingen in het plangebied aanwezig (Reactie Gasunie).
- Olieleidingen (Unocal) noemen in paragraaf 4.3, onder kabels en leidingen (Reactie Gasunie).
- Hoofdstuk 5: actualiseren gegevens over Bedrijven en milieuzonering (ambtshalve wijziging).
- Hoofdstuk 5: Aanvullen gegevens met betrekking tot luchtkwaliteit (ambtshalve wijziging).

- Hoofdstuk 5: Aanvullen gegevens met betrekking tot geluid (ambtshalve wijziging).
- Paragraaf 5.1: de alinea over de monumenten aanvullen met de archeologische monumenten en monumentale panden (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Afbeelding 5.1: VVY als ontwikkelingslocatie verwijderen. Het betreft een zeer beperkte uitbreiding die mogelijk wordt gemaakt (ambtshalve wijziging).
- Paragraaf 5.2 wordt uitgebreid met de ecologische gegevens per ontwikkellocatie (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Aanvullen paragraaf 5.2.6 Velserduin, met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek (ambtshalve wijziging).
- In paragraaf 5.2.6 staat dat het verpleeghuis op korte termijn vrijkomt. Dit moet zijn op termijn (ambtshalve wijziging).
- Paragraaf 6.1 de tekst over de monumenten aangepast en het stukje over de signalerende werking wordt verwijderd (Reactie Provincie Noord-Holland).
- In paragraaf 6.3 wordt ingegaan waarom aan de Waterlandweg wél carports zijn toegestaan in de tuin (ambtshalve wijziging).

Voorschriften

Artikel 1 Begripsbepalingen

cultuurhistorische waarde

In de begripsbepaling zal het begrip “*cultuurhistorische waarde*” worden veranderd in: *de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, op basis van historische (steden)bouwkunde, historische geografie en /of archeologie* (Reactie Provincie Noord-Holland).

dagrecreatieve voorzieningen

In de begripsbepaling (artikel 1 sub 26 van het voorontwerp bestemmingsplan) is opgenomen wat onder dagrecreatieve voorzieningen wordt verstaan: “recreatie-elementen zoals wandelparken, lig- en speelweiden, dagkampeerterreinen, trimbanen, speelvijvers en picknickplaatsen”. De onderdelen “trimbanen” en “dagkampeerterreinen” zullen uit de begripsbepaling worden gehaald, ten einde de elementen beter op de landgoederen aan te laten sluiten (inspraakreactie).

Artikel 4 Agrarisch

Bestemmingsomschrijving

ter plaatse van de aanduiding “(t)” is uitsluitend tuinbouw toegestaan. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor bouwland, grasland, bollenteelt of tuinbouw (inspraakreactie).

Artikel 5 Agrarisch – Landschappelijke Waarde en Natuurontwikkeling

Bestemmingsomschrijving

5.1, lid b: In plaats van *archeologische waarden* komt hier te staan *cultuurhistorische waarden*.

Aanlegvergunning

Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet

voldoen aan de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA) (Reactie Provincie Noord-Holland).

Artikel 7 Bos Parken

Bestemmingsomschrijving

Aan de voorschriften van het artikel Bos Parken (BP) zal worden toegevoegd “bebouwing ten behoeve van beheer” (Reactie Dienst Landelijk Gebied).

Bouwvoorschriften

Redactioneel aanpassing van 7.2.1

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal gebouwen dat met bouwvergunning ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit plan aanwezig was, mag niet worden vermeerderd of in omvang worden verruimd;
- b. de goot- (of boeibord)hoogte en bouwhoogte die ten tijde van de tervisielegging van dit plan aanwezig was mag niet worden veranderd.

Aanlegvergunning

Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet voldoen aan de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA) (Reactie Provincie Noord-Holland).

Artikel 8 Gemengd

Bestemmingsomschrijving

d. woningen, met dien verstande dat uitsluitend op de verdieping één woning is toegestaan.

ter plaatse van de aanduiding “GD I” zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen en kantoren toegestaan (ambtshalve wijziging).

ter plaatse van de bestemming “GD II” zijn op de begane grond uitsluitend maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Op de verdieping mag uitsluitend worden gewoond (inspraakreactie 10).

Aanpassen wijzigingsbevoegdheid met archeologie (Provincie Noord-Holland)

Toevoegen vrijstellingsbevoegdheid (inspraakreactie).

Artikel 9 Groen

Artikel 9.1 zal worden aangevuld met *oevers*. (Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat).

Artikel 10 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding (op) zijn de gronden uitsluitend bedoeld voor opslag ten behoeve van de bestemming (inspraakreactie).

Artikel 11 Kantoren

Meervlietstraat 60: kantoor op begane grond, op verdieping wonen: Ter plaatse van de aanduiding “(w)”, is uitsluitend wonen op de verdieping toegestaan (inspraakreactie).

Artikel 13 Recreatie

Aanpassen bestemmingsomschrijving volkstuinen: *Ter plaatse van de aanduiding “volkstuinen” zijn uitsluitend volkstuinen toegestaan* (ambtshalve wijziging).

Gebruiksvoorschrift: “standplaatsen” vervangen door “standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen” (Ministerie van VROM).

Artikel 15 Tuin

15.1 ter plaatse van de aanduiding carport, is tevens een carport toegestaan (ambtshalve wijziging).

ter plaatse van de aanduiding carport mag maximaal 1 carport worden gebouwd, met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale hoogte van 3,0 m (ambtshalve wijziging).

... die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, ... (ambtshalve wijziging).

Artikel 18: Water

Artikel 18.1 zal worden aangevuld met *lid d Vaarwegen* (Reactie Ministerie van Verkeer en Waterstaat).

Artikel 19 Wonen

Bijgebouwen woonwagens: in de artikel 19 procedure is opgenomen: 50%/ 55m²; in het voorontwerp bestemmingsplan 10 m². Dit aanpassen conform de norm welke in de artikel 19 procedure is gesteld (ambtshalve wijziging).

Toevoegen aanduiding ondergronds parkeren (ambtshalve wijziging).

Artikel 20 Beschermd Dorpsgezicht

Aanlegvergunning

Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet voldoen aan de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA) (ambtshalve wijziging).

Artikel 22 Leidingen

Bestemmingsomschrijving

Leidingen zijn ook bestemd voor afvalwatertransportleidingen (Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland).

Aanlegvergunning

In de aanlegvergunning zal worden opgenomen dat voor het indrijven van voorwerpen in de bodem een aanlegvergunning, ongeacht de diepte (Reactie Gasunie).

Artikel 23 Specifieke wijzigingsgebieden

Artikel 23.1, lid a sub 9 zal worden aangepast in: Aan de oostzijde van het wijzigingsgebied, op de erfgrens van de woningen aan de Driehuizerkerkweg dient een groenstrook van gemiddeld 20 m breed te worden aangelegd, *met een minimale breedte van 5 m*, in aansluiting op het park Schoonenberg, waardoor de verbinding tussen het park en de Driehuizerkerkweg blijft bestaan (inspraakreactie).

Aanlegvergunning

In de wijzigingsregels is opgenomen dat de wijziging alleen plaats kan vinden indien de archeologische toelaatbaarheid is aangetoond. Hierachter zal worden toegevoegd “onderzoek overeenkomstig Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA)” (Reactie Provincie Noord-Holland).

Bedrijvenlijst

Actualiseren richtafstanden op basis van nieuwe Groene Boekje (zie toelichting paragraaf 4.1.1) (ambtshalve wijziging).

Plankaart

- Aanpassen wijzigingsgebied ter hoogte van Driehuizerkerkweg 32 (inspraakreactie).
- Driehuizerkerkweg 77-79 opnemen goot 6,0 m nok 10,0 m (inspraakreactie).
- Schaepmanlaan 10: het wordt mogelijk gemaakt een dakopbouw te plaatsen. Op de plankaart zal een goot (of boeibord) hoogte van 3,0 m worden opgenomen en een nokhoogte van 7,0 m (inspraakreactie).
- Dr. Kuyperlaan 33. Er is een bouwaanvraag welke ingediend welke past binnen het vigerend plan. In het vigerende plan is het bijgebouw meegenomen in het bouwvlak. Het bouwvlak zal worden vergroot (inspraakreactie).
- Perceel Driehuizerkerkweg 132: Toevoegen (t) tuinbouw op de plankaart en overeenkomstig een voorschrift opnemen. De bedrijfsbebouwing die op het perceel aanwezig is, zal middels een bouwvlak op de plankaart worden aangeduid: goothoogte 3,0 m en nokhoogte 4,0 m (inspraakreactie).
- Meervlietstraat 60: kantoor op begane grond, op verdieping wonen. Toevoegen aanduiding (w) op de plankaart. (inspraakreactie).
- Zuiderdorpstraat 7: toevoegen "W" op de plankaart (inspraakreactie).
- Middendorpstraat 8 (Het cachot) krijgt bestemming Kantoor "K" (inspraakreactie).
- Achter Meervlietstraat 62: Het transformatorhuisje is 11 m². Nutsvoorzieningen kleiner dan 15 m² worden in principe niet op de plankaart aangeduid. Gezien de bijzondere situatie van het beschermd dorpsgezicht zal het transformatorhuisje op de plankaart worden gezet met de aanduiding (nu) (inspraakreactie).
- De monumenten in het beschermd dorpsgezicht zullen op de plankaart worden aangeduid (inspraakreactie 9 en Provincie Noord-Holland).
- Torenstraat 5: bestemming "GD II" (inspraakreactie).
- Aan de Albert Verweijlaan is één van de twee fietsenstallingen met de aanduiding "garageboxen op de plankaart gezet. Ook de tweede fietsenstalling zal als zodanig worden aangeduid (inspraakreactie).
- Driehuizerkerkweg 71: Achterste gedeelte van de schuur binnen bouwvlak brengen met aanduiding opslag (op) (inspraakreactie).
- Driehuizerkerkweg 71: Bestemming Horeca "H" doortrekken tot achterzijde schuur (inspraakreactie).
- Intekenen ontbrekende hoogspanningsleidingen (Reactie Nuon).
- Intekenen afvalwatertransportleiding (Reactie Hoogheemraadschap van Rijnland).
- Het deel van het bouwvlak welke binnen de veiligheidszone van 5,0 m valt van de gasleiding krijgt de bestemming Groen (Reactie Gasunie).

- De geluidszones zullen duidelijker op de plankaart worden aangeduid zodat duidelijk is aan welke zijde het aandachtsgebied is gelegen (Reactie Provincie Noord-Holland).
- Op de plankaart van het voorontwerp is de hoogte voor de woning aan de Minister van Houtenlaan 26 niet opgenomen (ambtshalve wijziging).
- Aanduiding carport toegestaan achter de woningen aan de Driehuizerkerkweg 17-55 opnemen (ambtshalve wijziging).
- Bebouwbaar erf Driehuizerkerkweg 87-101: 100% bebouwing toestaan n.a.v. ingediend bouwinitiatief, door middel van hoogte scheidingslijn. Alle panden met de bestemming GD in het centrum / kernwinkelgebied van Driehuis krijgen deze mogelijkheid (ambtshalve wijziging).
- Bouwvlak van het Ichtus College aan de Wolff en Dekenlaan in Driehuis wordt vergroot (ambtshalve wijziging).
- Intekenen WRK-leiding plankaart 3 (ambtshalve wijziging).
- Aanduiden monumenten in beschermd dorpsgezicht op plankaart (inspraakreactie en Provincie Noord-Holland).
- Vergroten bouwvlak Kweekensteinsweg (ambtshalve wijziging).
- Aanduiding monument Kriemhildestraat 2 (inspraakreactie).

Bijlage 1 Overzicht monumenten plangebied

DRIEHUIS

Rijksmonumenten:

Driehuizerkerkweg 2	Hoofdgebouw (Schoonenberg)
Driehuizerkerkweg bij 2	Historische tuin- en parkaanleg
	Inrijhek Schoonenberg
	Hek en hekpijlers Hooger Geest
Driehuizerkerkweg 11	Boerderij 'Lievendaal', 18de eeuw
Driehuizerkerkweg 117-119	Boerderij, 18de eeuw
Driehuizerkerkweg 138 (Crematorium)	Ontvangstgebouw (voormalig)
P.C. Hooftlaan 93	Tuinmanswoning Beeckestijn
Kapelweg / Kweeksteinsweg ong	Archeologisch monument complex Middeloo

Gemeentelijke monumenten:

Driehuizerkerkweg ong.	Grenspaal Schoonenberg
Driehuizerkerkweg 4	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 12	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 18	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 22	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 57	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 59	Woonhuis
Driehuizerkerkweg 67	Hergebruikte, hardstenen stoeppaal
Driehuizerkerkweg 71-71a	vm Boerderij annex herberg Middeloo
Driehuizerkerkweg 111-113	RK Kerk
Driehuizerkerkweg 123	Vm. Missiehuis
Driehuizerkerkweg 140-142	Dienstwoningen spoorwegen
Kriemhildestraat 2	Villa Kriemhilde
Waterlandweg 2	Woonhuis
Waterlandweg 4	Woonhuis

VELSEN-ZUID

Beschermde dorpsgezicht:

Dorp Velsen

Rijksmonumenten:

Hoofdbuurtstraat 12	Pand met gepleisterde topgevel
Hoofdbuurtstraat 5	Lage woning, 18de eeuw
Hoofdbuurtstraat 6	Pand met gepleisterde topgevel
Kerkesingel 1	Pastorie
Kerkesingel 3	Lage woning, gepleisterd
Kerkesingel 5	Lage woning, gepleisterd
Kerkplein 1	Ned. Herv. Kerk en toren
Kerkplein 5	'de Ark', laat 18de-eeuws pand
Meervlietstraat 34-36	'De Koepel' woonhuis, 18de eeuw
Meervlietstraat 46	Schuur, 18de-eeuws
Meervlietstraat 58	Herenhuis, 1821
Middendorpstraat 1	Pand met gepleisterde topgevel
Middendorpstraat 3	Pand met gepleisterde topgevel
Middendorpstraat 2	Pand, 18de eeuw
Middendorpstraat 6	Pand met gepleisterde topgevel
Middendorpstraat 10	Lage woning, 18de eeuw
-----	Hekpijlers hek buitenplaats Hoogergeest

Rijksweg 76 (Meervlietstraat 76)	(zie Driehuizerkerkweg bij 2 te Driehuis)
Rijksweg 108	Boerderij, 18de eeuw, laag hek (Meervliet)
Rijksweg 112, e.a.	Portierswoning (Waterland)
Rijksweg 114	Koetshuis (Waterland)
Rijksweg 116 (Waterland)	Stalwoning (Waterland)
Rijksweg bij 116	Hoofdgebouw
	Historische tuin- en parkaanleg
	Moestuinmuur (Waterland)
	Hekwerk bij de moestuin (Waterland)
	Toegangshek begin oprijlaan (Waterland)
	IJskelder (Waterland)
	Tuinbeeld flora (Waterland)
	Tuinbeeld Neptunus (Waterland)
	Moestuinmuur (Meervliet)
Rijksweg 118	Tuinmanswoning (Waterland)
Rijksweg 136 (Beeckestijn)	Hoofdgebouw
	Twee koetshuizen
	Tuinmuur met speelhuisjes
	Slangenmuur nabij rechter koetshuis
	Slangenmuur nabij linker koetshuis
	IJskelder
	Toegangshek plein voor hoofdgebouw
	Toegangshek park bij tuinmanswoning
	Toegangshek park aan zuidzijde
	Hekpijlers nabij rozentuin
	Historische park- en tuinaanleg
Torenstraat 2	Vm. weeshuis en Oude van Dagenhuis
Torenstraat 4-6	Pand met trapgevel, 2e helft 17de eeuw
Torenstraat 5-7	Vm. gemeentehuis
Torenstraat 11, 13, 15	Pand met lijstgevel, 18de eeuw
Torenstraat 14	Lage woning, 18de eeuw
Torenstraat 17	Pand met hoge topgevel, 18de eeuw
Velserbeek 1	Gepleisterd landhuis Verserbeek
Velserbeek	Historische tuin- en parkaanleg
	Stalgebouwen
	Oranjerie
	Chinees koepel
	Jeneverhuisje
	Muziektent
	Hekwerk hertenkamp
	18de-eeuws pand
Zuiderdorpstraat 4	Dubbel woonhuis met rechte gootlijst, 18de eeuw
Zuiderdorpstraat 7-9	'Het Rode Hert', 17de eeuw
Zuiderdorpstraat 15	
Gemeentelijke monumenten:	
Driehuizerkerkweg 34 abc	School
Kerkesingel 11-13	Woonhuis
Kerkplein 7	Woonhuis
Kerkplein 8	Magazijn
Meervlietstraat 44	Woonhuis
Meervlietstraat 48	Woonhuis
Meervlietstraat 50	Koffiehuis (voormalig)
Meervlietstraat 52-54	Woonhuis
Meervlietstraat 71	Woonhuis

Middendorpstraat 8
Tolsduinerlaan 1
Torenstraat ong.
Torenstraat 12
Torenstraat 16
Van Tuylweg 21
Ver Loren van Themaatlaan 5

Cachot
Dienstwoning Schoonenberg
Tuinmuur
Bergplaats
Woonhuis
Woonhuis
Villa

VOORSCHRIFTEN

INLEIDENDE BEPALINGEN	5
Artikel 1: Begripsbepalingen.....	5
Artikel 2: Overschrijding bouwgrenzen	13
Artikel 3: Wijze van meten	14
BESTEMMINGSBEPALINGEN	16
Artikel 4: Agrarisch (A)	16
Artikel 5: Agrarisch - Landschappelijke Waarde en Natuurontwikkeling (A-LWN)	17
Artikel 6: Bedrijven (B).....	19
Artikel 7: Bos Parken (BP)	21
Artikel 8: Gemengd (GD).....	25
Artikel 9: Groen (G).....	28
Artikel 10: Horeca (H).....	29
Artikel 11: Kantoren (K)	30
Artikel 12: Maatschappelijk (M)	32
Artikel 13: Recreatie (R).....	34
Artikel 14: Sport (S).....	35
Artikel 15: Tuin (T)	37
Artikel 16: Verkeer (V).....	38
Artikel 17: Verkeer - railverkeer (VR).....	40
Artikel 18: Water (WA).....	41
Artikel 19: Wonen (W)	42
DUBBELBESTEMMING	45
Artikel 20: Beschermd Dorpsgezicht	45
Artikel 21: Hoogspanningsverbinding	47
Artikel 22: Leidingen.....	49
Artikel 23: Specifieke wijzigingsgebieden	51
Artikel 24: Tunnel.....	54
Artikel 25: Waterkering	56
ALGEMENE BEPALINGEN	57
Artikel 26: Anti-dubbeltelbepaling.....	57
Artikel 27: Algemene gebruiksbepalingen.....	58
Artikel 28: Algemene vrijstellingsbevoegdheid	59
Artikel 29: Algemene wijzigingsbevoegdheid.....	60
Artikel 30: Algemene procedurevoorschriften	61
OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	62
Artikel 31: Strafbepaling	62
Artikel 32: Overgangsbepalingen.....	63
Artikel 33: Slotbepaling	64
BIJLAGE 1 BEDRIJVENLIJST	65

Inleidende bepalingen

Artikel 1: Begripsbepalingen

1.

het plan:

het Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid van de gemeente Velsen;

2.

de plankaart:

de plankaart van het Bestemmingsplan Driehuis en Velsen Zuid, bestaande uit de kaarten 1 t/m 8;

3.

aanbouw:

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

4.

aan huis gebonden bedrijf:

de bedrijfsmatige activiteiten, die in een woning door de eigenaar/ bewoner van de woning zelf, worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en waarvoor een vergunningplicht ingevolge de Wet milieubeheer geldt (zoals revisie van motoren, metaalverwerking, offsetdrukkerij);

5.

aan huis gebonden beroep:

de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten, die in een woning door de eigenaar/ bewoner van de woning zelf, worden uitgeoefend maar niet vallen onder de vrije beroepen en geen onevenredige hinder veroorzaken naar de omgeving (zoals ambachtelijke boekbinderij, ambachtelijke speelgoedmakerij, grafisch ontwerpers, kappers, kledingreparatie, kantoor of zakelijke dienstverlening, schoonheidsspecialisten etc.);

6.

agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren;

7.

ballenvanger:

vangnet voor ballen die buiten het speelterrein terecht zouden kunnen komen;

8.

bebouwing:

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

9.

bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

10.

bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

11.

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

12.

Beeckestijn Pop:

Jaarlijks terugkerend muziekfestival dat op het Engelse Veld van landgoed Beeckestijn wordt gehouden;

13.

begane grond:

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,30 m boven het peil ligt;

14.

beheersgebouw:

een gebouw ten behoeve van het beheer. Gebruik en bebouwing op het terrein binnen de bestemming Bos-Parken ten behoeve van een (commerciële) renstal/paardenhouderij is verboden;

15.

bergbezinkbassin:

een bergruimte in het rioleringsysteem voor het tijdelijk opslaan en laten bezinken van rioolwater;

16.

beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

17.

bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

18.

bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

19.

bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, niet voor bewoning bestemd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;

20.

bouwen:

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

21.

bouwlaag:

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

22.

bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

23.

bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten;

24.

bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

25.

carport:

een bouwwerk dat dient als overdekte stallingsgelegenheid voor auto's, met niet meer dan twee wanden;

26.

culturele evenementen:

kleinschalige evenementen gericht op cultuur, zoals toneel, lichte muziek, Uitmarkt, Highlandgames en daarmee gelijk te stellen evenementen;

27.

cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, op basis van historische (steden)bouwkunde, historische geografie en/of archeologie;

28.

dagrecreatieve voorzieningen:

recreatie-elementen, zoals wandelparken, lig- en speelweiden, speelvijvers en picknickplaatsen;

29.

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

30.

dakkapel:

een uitstekend dakvenster in een hellend vlak van het hoofdgebouw, waarbij de afstand van de onderzijde van dakkapel tot de vloer van de daar ondergelegen bouwlaag minimaal 0,80 meter bedraagt en de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de goothoogte van de dakkapel maximaal 1,70 meter bedraagt. De afstand die aanwezig dient te zijn tussen goothoogte dakkapel en bouwhoogte van de woning bedraagt minimaal 1 rij dakpannen. De breedte van de dakkapel mag aan de voorzijde van het gebouw maximaal 2,80 meter bedragen, waarbij de afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur minimaal 1 meter moet bedragen; Indien een woning breder is dan 5,60 meter mag de breedte van de dakkapel maximaal 50% van de gevelbreedte bedragen, waarbij de afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur minimaal 1 meter moet bedragen.

Voor een dakkapel aan de zijkant van een gebouw gelden dezelfde regels als voor een dakkapel aan de voorzijde. Aan de achterzijde bedraagt de afstand van dakkapel tot hart bouwmuur minimaal 0,5 meter, voor de achterzijde geldt geen maximale breedte;

31.

dakopbouw:

een ondergeschikte derde bouwlaag van het hoofdgebouw;

32.

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

33.

dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

34.

dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

35.

ecologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de samenhang van de in het gebied voorkomende organismen en hun leefmilieu;

36.

eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

37.

erker:

een aan- of uitbouw, geplaatst op het onbebouwbaar erf (tuin), die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier een functioneel onderdeel van uit maakt, een breedte heeft van maximaal 60% van de voorgevel met een maximum breedte van 4,0 m, en een maximale diepte van 1,5 m;

38.

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

39.

groendrager

een bouwwerk bestaand uit een open structuur van minimaal 70% en welke alleen voorziet in het dragen van groen (bijvoorbeeld klimop), dienend als alternatief voor een haag.

40.

grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

41.

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

42.

hoogtescheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogte/ bebouwingspercentages mogelijk zijn toegelaten;

43.

horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening, waarbij verstaan wordt onder:

a. Horeca I

bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a aan detailhandelsfunctie verwante horeca

automatiek; broodjeszaak; cafetaria; croissanterie; koffiebar; lunchroom; ijssalon; snackbar; tearoom; traiteur.

1b overige lichte horeca

bistro; shoarma/grillroom; restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);

1c bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m²;

1d bedrijven welke bedrijfsmatig logies verstrekken
hotel/pension

b. Horeca II

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

IIa algemeen

bar; bierhuis; biljartcentrum/ snookercentrum; café; proeflokaal; dansscholen;

IIb bedrijven waar verkoop van softdrugs plaatsvindt

coffeeshop;

c. Horeca III

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

III a dancing; discotheek/muziekcafé; nachtclub; partycentrum

44.

kampeermiddel:

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

45.

kampeerterein:

een terrein met bijbehorende voorzieningen, ter beschikking gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen en/of voor het plaatsen van kampeermiddelen;

46.

kantine

een onderdeel van een gebouw waar tegen beperkte vergoeding dranken en etenswaren worden verstrekt ten behoeve van de gebruikers van de hoofdfunctie;

47.

kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

48.

kelder:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,30 m boven het peil ligt;

49.

landgoed

binnen het plangebied zijn de landgoederen Velserbeek, Waterland, Beeckestijn, Hoogergeest en Schoonenberg gelegen;

50.

Landgoedfair

Jaarlijks terugkerend meerdaags evenement dat wordt gehouden op landgoed Beeckestijn gericht op wonen en lifestyle;

51.

landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare –al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

52.

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-) medische, (sociaal-) culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

53.

milieudeskundige

de Milieudienst IJmond of diens rechtsopvolger;

54.

monument:

een rijks/provinciaal/ gemeentelijk monument zoals bedoeld in de monumentenwet;

55.

monumentdeskundige

ambtenaar van de gemeente Velsen gespecialiseerd in monumentenzorg

56.

natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

57.

nutsvoorziening:

transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de water- gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

58.

peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
-de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
-de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
-het Nieuw Amsterdams Peil;

59.

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

60.

seksinrichting:

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

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

61.

Staat van Bedrijfsactiviteiten:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

62.

uitbouw:

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

63.

verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

64.

vrije beroepen:

met name professionele dienstverleningen, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, die van oudsher wordt uitgeoefend in een woonhuis;

65.

winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

66.

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

67.

woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

68.

woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2: Overschrijding bouwgrenzen

2.1 De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart, de bestemmingsbepalingen en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 uitsluitend en maximaal worden overschreden met 1,5 m door:

- a. Onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet ingrijpende aard waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;
- b. Ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen en overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken;
- c. Ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij de voltooiing van de bouw;
- d. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, terrassen, bordessen, bordestreden, trappen(huizen), buitentrappen, liftschachten, uitspringende schoorsteenwanden, hijsinrichtingen, stortbuizen, galerijen, hellingbanen, laadperrons, balkons, erkers, entreeportalen, luifels, afdaken en dakoversteken.

2.2 Indien boven een weg wordt gebouwd, mag niet lager worden gebouwd dan:

- a. 4,5 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte aan weerszijden van de rijweg;
- b. 2,5 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, mits de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

Artikel 3: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1.

afstanden:

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.

de breedte en lengte of diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

4.

de bouwhoogte van een gebouw:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw, in combinatie met een goot- (of boeibord) hoogte is er sprake van een schuine dakhelling tussen de beoogde of bestaande goot- en bouwhoogte van een gebouw;

5.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

6.

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

Tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;

7.

de hoogte van bouwlagen:

Van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de vloer van de erboven liggende bouwlaag;

8.

de inhoud van een bouwwerk:

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

9.

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen en gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding

van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.
Dakkapellen zoals omschreven in artikel 1 worden tevens buiten beschouwing gelaten.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 4: Agrarisch (A)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden veehouderij.

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “(bw)”, is één bedrijfswoning toegestaan;
- c. “(t)”, is uitsluitend tuinbouw toegestaan, zoals bouwland, grasland, bollenteelt of tuinbouw;

met de daarbijbehorende:

- d. bedrijfsgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid:

4.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot (-of boeibord)hoogte van een gebouw mag niet meer 3,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,0 m bedragen.
- d. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen;

4.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. silo's zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,0 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen;

Artikel 5: Agrarisch - Landschappelijke Waarde en Natuurontwikkeling (A-LWN)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor agrarisch met landschappelijke waarde en natuurontwikkeling aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden veehouderij;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden;

met de daarbijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

5.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid:

5.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd

5.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. silo's zijn niet toegestaan
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,0 m bedragen.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen;
- d. het scheuren van graslanden;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen.

- f. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen;
- h. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- i. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;

5.3.2 Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

5.3.3 De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden. Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet voldoen aan de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA).

Artikel 6: Bedrijven (B)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), dit met uitzondering van de inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “(bw)”, is op de verdieping uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan;
- c. “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG (SBI-code 505.2) toegestaan;
- d. “verkooppunt voor motorbrandstoffen (lpg)”, is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG (SBI-code 505.1) toegestaan, met een maximale doorzet van 1000 m³;
- e. “(st)”, is uitsluitend een autospuitinrichting (SBI-code 5020.4) toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen en paden.

6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid:

6.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,0 m bedragen;

6.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overkapping van een verkooppunt voor motorbrandstoffen mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- d. de oppervlakte van de overkapping van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- e. de oppervlakte van de overkapping van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg mag niet meer dan 450 m² bedragen.

6.3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.1:

- a. om bedrijven toe te laten die voorkomen in milieucategorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien en voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze) geacht kan worden te behoren tot de in lid 6.1 toegelaten milieucategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. om bedrijven – geen inrichtingen bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer – toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren in de in lid 6.1 genoemde bedrijfscategorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

6.3.2 Procedure vrijstellingsbevoegdheid

Voor het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in lid 6.3.1 wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de aard van het bedrijf en de invloed daarvan op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze en – voor zover vereist – getoetst aan de maatgevende milieuaspecten.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

6.4.1 Burgemeester wethouders zijn bevoegd de tot het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen, voor wat betreft:

- a. het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vermelde categorie niet meer de juiste is;
- b. het toevoegen van bedrijfsactiviteiten, geen seksinrichtingen zijnde, aan een bepaalde categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

6.4.2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.4.1 nemen Burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 30.

Artikel 7: Bos Parken (BP)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bos Parken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en beheer van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in de vorm van bebouwing, parken, bos en bebossing;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, speel- en ligweiden;

bebouwing ten behoeve van:

- c. dienstverlening;
- d. horeca categorie I;
- e. kantoren;
- f. maatschappelijke doeleinden;
- g. beheer;

ter plaatse van de aanduiding:

- h. “(bw)” is tevens een bedrijfswoning toegestaan;
- i. “(ki)”, is tevens een kinderboerderij toegestaan;
- j. “(w)” is uitsluitend wonen toegestaan;
- k. “(bb)” is tevens een ondergronds bergbezinkbassin toegestaan;
- l. “evenemententerrein”, zijn tevens culturele evenementen toegestaan;

met de daarbijbehorende

- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. waterlopen en waterpartijen.

7.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is weergegeven:

7.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal gebouwen dat met bouwvergunning ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was, mag niet worden vermeerderd of in omvang worden verruimd;
- b. de goot(-of boeibord)- en bouwhoogte die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was mag niet worden overschreden.

7.2.2 Voor het bouwen van een ondergronds bergbezinkbassin gelden de volgende bepalingen:

- a. het bergbezinkbassin is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de inhoud van het bergbezinkbassin mag niet meer dan 575 m³ bedragen.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden behorende bij de aanduiding wonen (w), met dien verstande dat:

- a. vrijstelling slechts wordt verleend indien de karakteristiek van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. horen burgemeester en wethouders bovendien een monumentendeskundige;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 55,0 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de goot (-of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

7.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het beheer van de landgoederen, met dien verstande dat:

- a. vrijstelling slechts wordt verleend indien de karakteristiek van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. horen burgemeester en wethouders bovendien een monumentendeskundige;
- c. het beheersobject een minimale oppervlakte heeft van 6 hectare;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van het beheer niet meer bedraagt dan 200 m² per landgoed, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de goot (-of boeibord) hoogte van een gebouw ten behoeve van beheer mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van beheer mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

7.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het herbouwen van objecten welke verdwenen of beschadigd zijn, met dien verstande dat:

- a. de vrijstelling slechts wordt verleend indien de objecten voorkomen op de "Kaart van Michael" (1772).

7.3.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7.2 voor het bouwen van een aan- of uitbouw of bijgebouw bij Theeschenkerij Velserbeek, met dien verstande dat:

- a. vrijstelling slechts wordt verleend indien de karakteristiek van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. horen burgemeester en wethouders bovendien een monumentendeskundige;
- c. de aan- of uitbouw of bijgebouw uitsluitend wordt gebruikt ten behoeve van ondersteunende faciliteiten ten behoeve van de horecafunctie, zoals bijvoorbeeld sanitaire voorzieningen en berging;
- d. de oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan 40 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de goot (-of boeibord) hoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van beheer mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

7.4 Gebruiksvoorschriften

7.4.1 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “evenemententerrein” hebben, zijn op landgoed Beekestijn tevens de evenementen *Landgoedfair* en *Beekestijn Pop* toegestaan.

7.4.2 Gebruik van terrein en bebouwing ten behoeve van een (commerciële) paardenrenstal/ paardenhouderij is verboden.

7.5 Aanlegvergunning

7.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden zoals, het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- f. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen;
- g. het scheuren van graslanden;
- h. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. het aanleggen van waterlopen en waterpartijen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen en waterpartijen.

7.5.2 Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;

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

7.5.3 De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet voldoen aan de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie (KNA).

Artikel 8: Gemengd (GD)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd (GD) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- c. dienstverlenende instellingen, met dien verstande dat dienstverlenende instellingen uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- d. woningen, met dien verstande dat uitsluitend op de verdieping mag worden gewoond en dat maximaal één woning is toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding:

- e. “te bebouwen erven”, is het bebouwbaar erf behorende bij het perceel gelegen;
- f. “GD I”, zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen en kantoren toegestaan;
- g. “GDII” zijn op de begane grond uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen en kantoren toegestaan. Op de verdieping mag uitsluitend worden gewoond;

met de daarbijbehorende:

- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. wegen en paden.

8.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot (-of boeibord)hoogte van een gebouw mag niet meer 6,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 9,0 m bedragen.

8.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding “te bebouwen erven” mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte, van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding “te bebouwen erven” bedragen;
2. de goot (–of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
4. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

8.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend binnen de aanduiding “te bebouwen erven”, worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

8.2.4 In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 worden gebouwen, aan – en uitbouwen en bijgebouwen, die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 8.2.2.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot (–of boeibord) hoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1,0 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot (–of boeibord) hoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,0 m.

8.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.4.1 Dakopbouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1, voor realisatie van een dakopbouw met dien verstande dat:

- a. de bevoegdheid alleen geldt voor situaties waar:
 1. het aantal bouwlagen niet meer dan 2 zonder kap bedraagt of;
 2. het aantal bouwlagen niet meer dan 2 bedraagt met een kap met een inwendige nokhoogte van maximaal 2,2 meter;
- b. de vrijstelling ten hoogste 1 extra bouwlaag omvat, met een maximale bouwhoogte van 3,2 m
- c. de dakopbouw past in het totaalbeeld van de straat.

8.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen aan het bepaalde in artikel 8.1 onder d. voor realisatie van maximaal 6 woningen op de verdieping van Driehuizerkerkweg 77-79, met dien verstande dat aan de parkeernorm wordt voldaan.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

8.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met bestemming Gemengd (GD) te wijzigen in de bestemming Wonen (W), met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is in de kern Driehuis, en evenwel met uitzondering van gronden met de bestemming Gemengd (GD en GDI) aan de Driehuizerkerkweg;
- b. de milieutechnische toelaatbaarheid en de archeologische toelaatbaarheid (volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) is aangetoond.

8.5.2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 8.5.1, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 30.

Artikel 9: Groen (G)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. oevers;

ter plaatse van de aanduiding:

- g. “(nu)”, is tevens een nutsvoorziening toegestaan;
- h. “ondergronds parkeren”, is tevens ondergronds parkeren toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- i. parkeervoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is weergegeven:

9.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

9.2.3 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(nu)” hebben mag een gebouw ten behoeve van de openbare nutsvoorziening worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen.

Artikel 10: Horeca (H)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecacategorieën Ia tot en met Ib;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “(Ila)”, is tevens horecacategorie Ila toegestaan;
- c. “(w)”, is uitsluitend wonen op de verdieping toegestaan;
- d. “(op)”, zijn de gronden uitsluitend bestemd voor opslag ten behoeve van de bestemming;

met de daarbijbehorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. wegen en paden.

10.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

10.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

10.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. terrasschermen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van terrasschermen mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

Artikel 11: Kantoren (K)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

ter plaatse van de aanduiding:

- b “(w)”, is uitsluitend wonen op de verdieping toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden.

11.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

11.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

11.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding “te bebouwen erven” mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte, van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding “te bebouwen erven” bedragen;
 - 2. de goot (–of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 4. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

11.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd.

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot (–of boeibord) hoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1,0 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot (–of boeibord) hoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,0 m.

Artikel 12: Maatschappelijk (M)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “begraafplaats”, is tevens een begraafplaats toegestaan
- c. “te bebouwen erven”, is het bebouwbaar erf behorende bij het perceel gelegen

met de daarbijbehorende:

- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen en paden.

12.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

12.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot (-of boeibord)hoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;

12.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding “te bebouwen erven” mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte, van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding “te bebouwen erven” bedragen;
 - 2. de goot (-of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 4. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en

uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

12.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen uitsluitend binnen de aanduiding, te bebouwen erven, worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot (–of boeibord) hoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1,0 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot (–of boeibord) hoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,0 m.

Artikel 13: Recreatie (R)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieterreinen;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. bouwwerken ten behoeve van dagrecreatieve activiteiten, sanitaire voorzieningen en onderhoud en beheer.

ter plaatse van de aanduidingen:

- d. “(bw)”, is tevens een bedrijfswoning toegestaan;
- e. “(ka)”, is tevens een kampeerterrein toegestaan;
- f. “(ma)”, is tevens een manege toegestaan;
- g. “(vt)”, is uitsluitend een volkstuinencomplex toegestaan;

met de daarbij behorende:

- h. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. wegen en paden.

13.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

13.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen.

13.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

13.3 Gebruiksvoorschrift

Het totaal aantal standplaatsen ten behoeve van kampeermiddelen op de gronden met de aanduiding kampeerterrein “(ka)” mag ten hoogste 85 bedragen.

Artikel 14: Sport (S)

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. bouwwerken ten behoeve van sportieve doeleinden, zoals gymzalen, kantines, kleedkamers en tribunes;

ter plaatse van de aanduiding:

- c. “(Im)”, is tevens een stadionlichtmast toegestaan;

met de daarbijbehorende:

- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. wegen en paden.

14.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

14.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

14.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van ballenvangers mag niet meer dan 7,0 m bedragen;
- b. de lichtmasten die ten tijde van de tervisielegging van dit plan aanwezig waren, mogen niet in aantal worden vermeerderd of in hoogte worden verruimd;
- c. de hoogte van een stadionlichtmast mag niet meer dan 45,0 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

14.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 14.2.2 voor het bouwen van lichtmasten, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte van de lichtmasten niet meer dan 18,0 m bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag ontstaan.

14.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 met betrekking tot de bouwhoogte op het perceel behorende bij Tolsduinerlaan 8, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer dan 7,0 m bedraagt;
- b. het bebouwingspercentage niet meer dan 90% bedraagt;
- c. uitsluitend van de vrijstellingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt voor het faciliteren van specifieke ontwikkelingen welke beiden op het perceel zijn voorzien:
 - 1. een bestaande sportvereniging ruimte te bieden voor bijvoorbeeld een kantine en/of kleedkamers wanneer deze verhuist van een andere locatie naar Sportpark Schoonenberg en de oude locatie wordt gebruikt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
 - 2. de bouw van een gymzaal.

Artikel 15: Tuin (T)

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “ondergronds parkeren”, is tevens ondergronds parkeren toegestaan;
- c. “(c)”, is tevens een carport toegestaan;

15.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

15.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

15.2.2 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(c)” hebben, mag een carport worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. maximaal één carport per adres mag worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een carport niet meer dan 3,0 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van een carport niet meer dan 25 m² mag bedragen.

15.2.3 In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 mag een groendrager worden gebouwd met dien verstande dat de hoogte van de groendrager niet meer dan 2,0 m mag bedragen.

15.2.4 In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1, worden gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 15.2.

Artikel 16: Verkeer (V)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding op de kaart:

- e. “(nu)”, is een nutsvoorziening toegestaan;
- f. “▲” is tevens een LPG-vulpunt toegestaan;
- g. “garageboxen”, zijn garageboxen toegestaan;
- h. “(or)” zijn tevens voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer toegestaan zoals een kaartverkooploket, wachtruimte en fietsenstallingen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. groenvoorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen.

16.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

16.2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

16.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6,0 m bedragen;

16.2.3 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(nu)” hebben mag een gebouw ten behoeve van de openbare nutsvoorziening worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

16.2.4 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “garageboxen” hebben, mogen garages en bergplaatsen worden opgericht, met dien verstande dat:

- d. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

16.2.5 Op gronden die op de plankaart de aanduiding “(or)” hebben zijn tevens gebouwen en bouwwerken ten behoeve van voorzieningen voor het openbaar vervoer toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

Artikel 17: Verkeer - railverkeer (VR)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - railverkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. gebouwen ten behoeve van de railverkeersfunctie;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

17.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

17.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,0 m bedragen.

17.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10,0 m bedragen, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorrails.

Artikel 18: Water (WA)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en duinrellen;
- d. vaarwegen;

ter plaatse van de aanduiding:

- e. “(vp)”, zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de veerpont toegestaan waaronder beweegbare aanlegsteigers en dukdalven;

met de daarbijbehorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers, oeverbeschoeiingen en aanlegsteigers.

18.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

18.2.1 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

18.2.3 Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(vp)” hebben, mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de veerpont worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de bouwwerken geen gebouwen zijnde uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht;
- b. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 11,0 m mag bedragen.

Artikel 19: Wonen (W)

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “(ww)”, zijn woonwagens toegestaan;
- c. “ondergronds parkeren”, is tevens ondergronds parkeren toegestaan;
- d. “te bebouwen erven”, is het bebouwbaar erf behorende bij het perceel gelegen;

met de daarbijbehorende:

- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

19.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot (-of boeibord)hoogte van een gebouw mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 10,0 m bedragen;

19.2.2 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding “te bebouwen erven” worden gebouwd;
- b. binnen de aanduiding “te bebouwen erven” mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, niet meer dan 55,0 m² bedragen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte, van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding “te bebouwen erven” bedragen;
 - 2. de goot (-of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 4. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1^e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

19.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

19.2.4 De gronden die op de plankaart de aanduiding “(ww)” hebben, zijn bestemd voor woonwagens, met dien verstande dat:

- a. er per bouwvlak maximaal 1 woonwagen geplaatst mag worden;
- b. de bouwhoogte van de woonwagen niet meer mag bedragen dan 7,0 m;
- c. de oppervlakte van de woonwagen niet meer mag bedragen dan 140,0 m²;
- d. de afstand tussen woonwagens onderling minimaal 5,0 m bedraagt.

19.2.4.1 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 55 m² per bouwvlak bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50% van het resterende bouwvlak mag bedragen;
 - 2. de goot- (of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van een uit- en aanbouw mag niet hoger zijn dan 4,0 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein en niet hoger dan 0,25 m boven de vloer van de 1^e verdieping van de woonwagen.

19.2.5 In afwijking van het bepaalde in lid 19.2.2 worden gebouwen, aan – en uitbouwen en bijgebouwen, die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 19.2.2.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot (–of boeibord) hoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2,5 m minder dan 1,0 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goot (–of boeibord) hoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2,0 m;

19.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van woonwagens, indien de afstand tot de perceelsgrens minder dan 2,5 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen nadelige gevolgen heeft voor de brandveiligheid van de naastgelegen standplaats.

19.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

19.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.1, voor realisatie van een dakopbouw met dien verstande dat:

- a. de bevoegdheid alleen geldt voor situaties waar:
 1. het aantal bouwlagen niet meer dan 2 zonder kap bedraagt of;
 2. het aantal bouwlagen niet meer dan 2 bedraagt met een kap met een inwendige nokhoogte van maximaal 2,2 meter;
- b. de vrijstelling ten hoogste 1 extra bouwlaag omvat, met een maximale bouwhoogte van 3,2 m;
- c. de dakopbouw past in het totaalbeeld van de straat.

19.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 19.2.4 lid d, ten aanzien van de minimale afstand tussen woonwagens onderling, teneinde een kleinere afstand toe te staan, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot afbreuk van de brandveiligheid.

19.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 24.1, teneinde een deel van de woning te gebruiken voor een aan huisgebonden beroep met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, tot een maximum van 50m², gebruikt mag worden ten behoeve van uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroep dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de beroepsactiviteit niet vergunningsplichtig mag zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. vestiging van een beroepsmatige activiteit mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer en leiden tot parkeer overlast;
- e. de beroepsactiviteit binnen de woonbestemming dient alleen verricht te worden door de gebruiker(s) van de eigenlijke woning;
- f. geen detailhandel is toegestaan mits zij gezien kan worden als een ondergeschikte nevenactiviteit van het aan huis gebonden beroep;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

19.6 Adviesprocedure

Alvorens te beslissen omtrent een vrijstelling of nadere eisen zoals bedoeld in artikel 19.3.2 of 19.4.2 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake brandveiligheid met betrekking tot de vraag of er afbreuk plaatsvindt van de brandveiligheid en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

Dubbelbestemming

Artikel 20: Beschermd Dorpsgezicht

20.1 Bestemmingomschrijving

De op de plankaart voor beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart aangegeven bestemming (basisbestemming) bestemd voor:

- a. het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het behoud van de bestaande uitwendige architectonische beeld en -vormgeving.

20.2 Bouwvoorschriften

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot (- of boeibord)hoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, gehandhaafd dient te blijven.

20.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

20.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 20.2 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden met de aanduiding te bebouwen erven, met dien verstande dat:

- d. vrijstelling slechts wordt verleend indien de bebouwingskarakteristiek van het dorp en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a. horen burgemeester en wethouders bovendien een monumentendeskundige;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 55,0 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, mag niet meer dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding “te bebouwen erven” bedragen;
 5. de goot (-of boeibord) hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 7. de aan- en uitbouw mag niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de 1e verdieping van het gebouw uitkomen en de bouwhoogte van een aan -en uitbouw mag niet meer dan 4,0 m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein.

20.3.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 20.2 voor het bouwen van dakkapellen op het hoofdgebouw met dien verstande dat:

- a. vrijstelling slechts wordt verleend indien de bebouwingskarakteristiek van het dorp en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast en de ruimtelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a. horen burgemeester en wethouders bovendien een monumentendeskundige;
- c. de dakkapel op maximaal 0,8 m uit de onderzijde van de goot- (of boeibord) wordt geplaatst;
- d. de hoogte van de dakkapel maximaal 1,4 m bedraagt;
- e. de breedte van de dakkapel maximaal 2,2 m bedraagt;
- f. de afstand van de dakkapel tot het hart van de bouwmuur minimaal 1,0 m bedraagt;
- g. er minimaal 0,5 m afstand wordt aangehouden tussen de bovenkant van de dakkapel en de nok van de woning.

20.4 Aanlegvergunning

20.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het plaatsen van straatmeubilair.

20.4.2 Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. worden uitgevoerd op de gronden met de aanduiding “te bebouwen erven”;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

20.4.3 De in lid 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de gronden en een monumentendeskundige is gehoord. Bij beoordeling van de aanlegvergunning dient tevens een archeologisch onderzoek te worden overlegd, welke is opgesteld door een onafhankelijke specialist en welke moet voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Artikel 21: Hoogspanningsverbinding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor hoogspanningsverbindingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van bovengrondse hoogspanningsverbindingen (150 kV).

21.2 Bouwvoorschriften

21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

21.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 35,0 m bedragen.

21.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.1 en lid 21.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de hoogspanningsverbinding;
- b. het bepaalde in lid 21.2.3 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende beheerder van de hoogspanningsmasten.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 21.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

21.4.2 Het in lid 25.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

21.4.3 Adviesprocedure voor bouw- en aanlegvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of

door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de hoogspanningsverbinding niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

21.4.4 Indien op basis van artikel 21.3 een bouwvergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 22: Leidingen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen zoals aardgastransportleidingen, (rein- en afval)watertransportleidingen en elektriciteitsleidingen.

22.2 Bouwvoorschriften

22.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

23.2.2 Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,0 m bedragen;

22.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 22.2.1 en lid 22.2.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 22.2.3. en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 22.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen.

23.4.2 Het in lid 23.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- d. het normale onderhoud betreffen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

f. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

22.4.3 Het verbod in lid 22.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de aanlegvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

22.4.4 Adviesprocedure voor bouw- en aanlegvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

22.4.5 Indien op basis van artikel 22.3 een bouwvergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 23: Specifieke wijzigingsgebieden

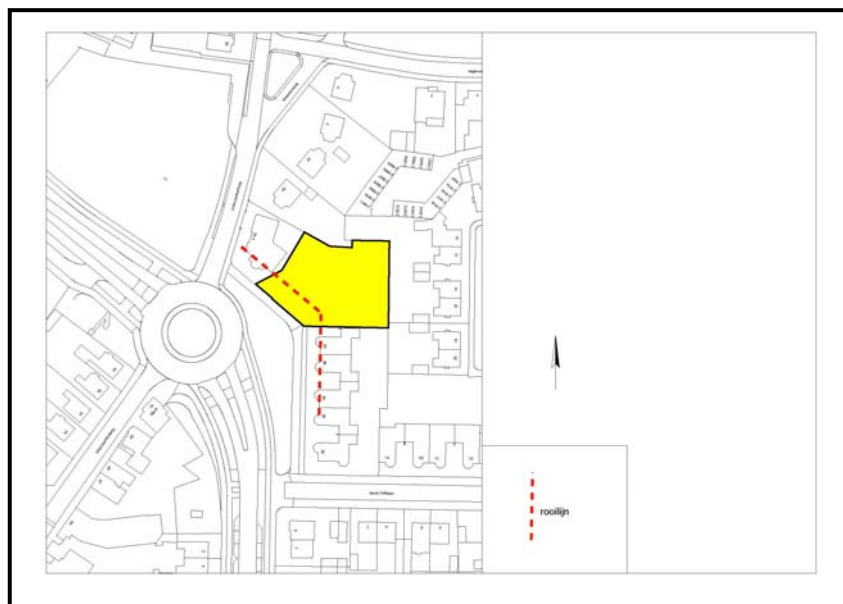
23.1 Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de plankaart aangewezen wijzigingsgebieden bevoegd:

- a. ter plaatse van wijzigingsgebied I (V.V. Waterloo) de bestemming van de gronden met de bestemming Sport, Maatschappelijk, Groen en Bos Parken te wijzigen in de bestemmingen Wonen, Maatschappelijk, Groen, Tuin, Verkeer en Water waarbij de onderstaande randvoorwaarden en de randvoorwaarden zoals weergegeven in afbeelding 1, gelden:
 1. er mogen maximaal 60 woningen worden gebouwd;
 2. er dienen grondgebonden woningen van het type 2-onder-1-kap en/of vrijstaand te worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte van de woningen mag maximaal 10,0 m bedragen;
 4. voor de woningen langs de Waterloolaan gelden tevens aanvullende randvoorwaarden:
 - de goot- (of boeibord) hoogte mag maximaal 6,0 m bedragen;
 - de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing (Waterloolaan 13-15) dient te worden voortgezet;
 - er mogen uitsluitend woningen van het type 2-onder-1-kap te worden gerealiseerd;
 5. er is maximaal 1 gymzaal binnen het wijzigingsgebied toegestaan, met en maximaal oppervlak van 500 m² (inclusief kleedkamers) en een bouwhoogte van niet meer dan 7,0 m;
 6. parkeren dient binnen het wijzigingsgebied te worden opgelost;
 7. de ontsluiting van het wijzigingsgebied dient ter hoogte van de kruising Kriemhildestraat/ Waterloolaan plaats te vinden;
 8. de bestaande bomenlaan bij het entree van het park (nabij Strawberry's) dient te worden behouden;
 9. aan de oostzijde van het wijzigingsgebied, op de erfgrens van de woningen aan de Driehuizerkerkweg, dient een groenstrook van gemiddeld 20 m breed te worden aangelegd, met een minimale breedte van 5,0 m in aansluiting op park Schoonenberg, waardoor de verbinding tussen het park en de Driehuizerkerkweg blijft bestaan.



Afbeelding 1. Wijzigingsgebied I, Waterloo

- b. ter plaatse van wijzigingsgebied II (Van den Vondellaan / AMW) de bestemming van de gronden met de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Wonen en Tuin, waarbij de onderstaande randvoorwaarden en de randvoorwaarden zoals weergegeven in afbeelding 2, gelden:
1. er mogen maximaal 3 grondgebonden woningen worden gebouwd;
 2. de goot- (of boeibord) hoogte mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,0 m bedragen;
 4. de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing dient te worden voortgezet (zie afbeelding 2);



Afbeelding 2. Wijzigingsgebied II, Van den Vondellaan / AMW

- c. ter plaatse van wijzigingsgebied III (Zuidrand) de bestemming van de gronden met de bestemming Sport te wijzigen in de bestemming Wonen, Tuin, Verkeer, Groen en Water,

waarbij de onderstaande randvoorwaarden en de randvoorwaarden zoals weergegeven in afbeelding 3, gelden:

1. er mogen maximaal 100 grondgebonden woningen worden gebouwd;
2. de bouwhoogte van de grondgebonden woningen mag niet meer dan 10,0 m bedragen;
3. in het oostelijk deel van het wijzigingsgebied is een bouwhoogte van maximaal 15 m toegestaan (zie afbeelding 3), hier mogen maximaal 75 appartementen worden gebouwd in drie van elkaar losstaande gebouwen;
4. er dient een ecologische groenzone van minimaal 20,0 m breed langs het spoor te worden aangelegd, waarbij ook water moet worden betrokken;
5. parkeren dient binnen plangebied te worden opgelost;
6. de ontsluiting van het plangebied dient via de Driehuizerkerkweg en de Wolff en Dekenlaan gerealiseerd te worden.



Afbeelding 3. Wijzigingsgebied III, Zuidrand

23.1.2 Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de onder a tot en met c genoemde wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid, de waterhuishoudkundige toelaatbaarheid, de archeologische toelaatbaarheid (onderzoek overeenkomstig Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie, KNA), de ecologische toelaatbaarheid, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid, is aangetoond.

Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond vinden de onder a tot en met c genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

23.2 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 30.

Artikel 24: Tunnel

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Tunnel aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor ondergrondse tunnels en bouwwerken en gebouwen ten behoeve van het weg- en railverkeer.

24.2 Bouwvoorschriften

24.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

24.2.2 Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de tunnels, binnen het bouwvlak, geldt de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangeven hoogte bedragen.

24.2.3 Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de tunnels, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,0 m bedragen

24.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

24.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de tunnel, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 24.2.1 en 24.2.2, en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits: vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende tunnelbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 24.2.3, en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits: vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende tunnelbeheerder.

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 24.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- b. het verlagen, afgraven of ophogen van de grond;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem tot een grotere diepte dan 0,5 m;

24.4.2 Het in lid 24.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- g. het normale onderhoud betreffen;

- h. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- i. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

24.4.3 Adviesprocedure voor bouw- en aanlegvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken tunnelbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de tunnel niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

24.4.4 Indien op basis van artikel 24.2 en 24.3 een bouwvergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

Artikel 25: Waterkering

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Waterkering aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van de primaire waterkering waaronder de kernzone van de waterkering en de beschermingszone van de waterkering;

Met de daarbijbehorende:

- b. waterstaatwerken, zoals taluds, dijken en (onderhouds)wegen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde van wetbouwkundige aard, zoals duikers, keerwanden, beschoeiingen en kadermuren en andere werken zoals hulpmiddelen voor verkeer te water.

25.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

25.2.1 Ten behoeve van de Waterkering mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de Waterkering geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,0 m bedragen;

22.2.3 Tevens mogen de gronden worden bebouwd ten behoeve van de basisbestemming overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart en de bouwvoorschriften behorende bij de basisbestemming.

Algemene Bepalingen

Artikel 26: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 27: Algemene gebruiksbepalingen

27.1 Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften

27.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. aan huis gebonden bedrijf;
- e. seksinrichting.

27.3 Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 27.2, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, bestemmingsomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan;
- d. de stalling ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;

27.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 27.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

Artikel 28: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het verloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, met ten hoogste 3,0 m worden overschreden en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a, indien dit voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

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

Artikel 29: Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het in geringe mate wijzigen van het op de plankaart aangeduide bouwvlak, mits:

- de structurele opzet van het plan niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- de bebouwingscapaciteit van het bebouwingsvlak niet meer dan 15% zal worden gewijzigd

Bij de beoordeling van een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met eerder gepleegde wijzigingen op basis van dit artikel om te beoordelen of maximale maten en/of oppervlakten al dan niet worden overschreden.

Artikel 30: Algemene procedurevoorschriften

1. Het ontwerp van een besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11, 14 of 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
2. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn als in lid a bedoeld.
4. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de in lid a genoemde termijn omtrent het medewerken aan de voorgenomen vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan.
5. Indien bedenkingen zijn ingediend wordt de beslissing met redenen omkleed en onverwijld medegedeeld aan hen die deze bedenkingen hebben ingediend.
6. Ingeval van wijziging worden, gelijktijdig met het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten, de ingediende bedenkingen overgelegd.
7. Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 31: Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in: (regelingen m.b.t. aanlegvergunningen)

- artikel 5, lid 5.3;
- artikel 7, lid 7.4;
- artikel 20, lid 20.4;
- artikel 21, lid 21.4;
- artikel 22, lid 22.4;
- artikel 24, lid 24.4;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2e, van de Wet op de Economische Delicten.

Artikel 32: Overgangsbepalingen

32.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

32.2 Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 32.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 32.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

32.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

32.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Lid 32.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

32.5 Lid 32.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 33: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Bijlage 1 Bedrijvenlijst

			AFSTAND (M) I.V.M.:				
SBI-CODE	VOLG NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	MIL. CAT.
505	2	Benzineservicestations met LPG < 1000 m ³ / jr	30	0	30	50	3.1
505	3	Benzineservicestations zonder LPG	30	0	30	10	2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	3.1
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Artikelen 110a t/m 110c

Bevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Velsen heeft de bevoegdheid om hogere waarden besluiten te nemen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Deze bevoegdheid van het college is gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond. Het dagelijks bestuur heeft de uitoefening van deze bevoegdheid gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond. Deze bevoegdheidsoverheveling is neergelegd in de nieuwe Gemeenschappelijke Regeling van de Milieudienst IJmond die op 1 februari 2004 in werking is getreden.

De directeur van de Milieudienst IJmond, stelt namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond, hogere waarden vast op grond van de Wet geluidhinder voor onderstaand plan.

Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid te Velsen

Gegevens aanvrager en bestemmingsplan

Naam: Gemeente Velsen

Adres: Postbus 465, 1970 AL IJMUIDEN

Situering plan: Driehuis en Velsen-Zuid zijn twee van de zeven woonkernen van Velsen.

Tabel: locaties waarvoor hogere waarden worden vastgesteld

Locatie	Geluidsbelasting (dB)
Wijzigingsgebied I, locatie Waterloo, 60 woningen	60 dB wegverkeer Waterloolaan
Wijzigingsgebied II, locatie Van den Vondellaan, 3 woningen	57 dB wegverkeer Van den Vondellaan
Wijzigingsgebied III, locatie Zuidrand, 175 woningen	68 dB railverkeer Haarlem-Beverwijk
Locatie De Luchte, uitbreiding woonvoorziening senioren, gevels zuidkant	63 dB railverkeer Haarlem-Beverwijk
Locatie Meervlietstraat, 15 woningen	54 dB wegverkeer Meervlietstraat 51 dB wegverkeer Parkweg
Locatie Velsersduin, zuidgevel zuidelijk gelegen appartementengebouw	58 dB railverkeer Haarlem-Beverwijk

De hogere waarden vaststelling is vanwege weg- en railverkeerslawaai in stedelijk gebied.

Overwegende dat:

- op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder Burgemeester en Wethouders van de gemeente Velsen de bevoegdheid hebben tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting
- op 1 februari 2004 is de nieuwe Gemeenschappelijke Regeling van de Milieudienst IJmond in werking is getreden. De bevoegdheid om milieuonthefingen bij of krachtens de Wet geluidhinder te verlenen, te weigeren en te wijzigen is door de aangesloten gemeenten gedelegeerd aan het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond. Het dagelijks bestuur heeft de uitoefening van deze bevoegdheid gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond
- overeenkomstig artikel 110a lid 4 de bedoelde vaststelling van de hogere waarden plaatsvindt overeenkomstig de regels zoals gesteld in het Besluit Geluidhinder nummer 532 van 20 oktober 2006
- de bijgevoegde akoestische berekening en rapport zijn uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen, zoals bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder

- wordt voldaan aan een van de ontheffingsgronden zoals genoemd in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, te weten dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting voor de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen vanwege de weg onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard
- de hogere waarden slechts worden verleend onder de voorwaarden zoals bij de afzonderlijke locaties beschreven in de bij dit besluit gevoegde notitie, te weten het streven naar de voorkeursgrenswaarde voor individuele woningen door bron en/of overdrachtsmaatregelen en een akoestisch optimale stedenbouwkundige opzet
- dit hogere waarden besluit voldoende is gemotiveerd en is voorzien van de juiste gegevens behorend bij dit besluit: zie bijlage 1, notitie met toelichting en resultaten akoestisch onderzoek
- gedurende de termijn van ter visielegging door belanghebbenden geen zienswijzen op de ontwerpbeschikking zijn ingebracht, en het definitieve besluit niet afwijkt van het ontwerpbesluit van 19 december 2007
- het besluit zal worden gepubliceerd en nadat dit onherroepelijk is geworden de in dit besluit vastgestelde hogere waarden zullen worden ingeschreven in het Kadaster.

Namens het dagelijks bestuur van de Milieudienst IJmond,



L.A. Pannekeet
directeur

datum: 1 april 2008

Datum publicatie: 10 april 2008



Agenda Gemeenteraad

30 OKT. 2008

no. R08.0067

Besluit conform

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering: 30 oktober 2008
Raadsvoorstelnummer: R08.0067 – 5R
Datum carrousel: 28 augustus 2008

Onderwerp: Bestemmingsplan Driehuis en Velsen-Zuid

De raad van de gemeente Velsen,

Gelezen het raadsvoorstel van Burgemeester en Wethouders, nummer R08 0067 van 2008.

Besluit:

Het bestemmingsplan "Driehuis en Velsen-Zuid" gewijzigd vast te stellen.
Met de volgende toevoeging aan de begripsbepalingen:
"Gebruik en bebouwing op het terrein parken (Velsen-zuid) ten behoeve van een (commerciële) renstal/paardenhouderij is verboden"

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 30 oktober 2008

De Raad van de gemeente Velsen,

De griffier,

De voorzitter

mr. J.P.E.M. Huijs

mr. P.A.G. Cammaert

Datum

21 APR 2009

Ons kenmerk 2009-21273

Onderwerp Besluit omtrent goedkeuring bestemmingsplan
'Driehuis en Velsen-Zuid', gemeente Velsen

Bezoekadres

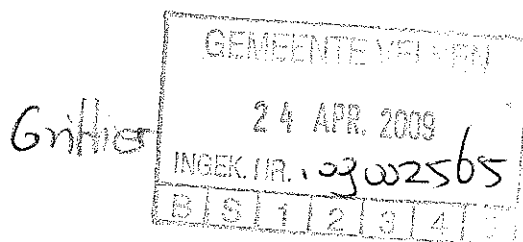
Houtplein 33

Haarlem

Raad van de gemeente Velsen

Postbus 465

1970 AL IJMUIDEN



Postadres

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143

Fax (023) 514

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div

Behandeld door mw mr. J.A.F. Haneveer
E-mail haneveerj@noord-holland.nl

Telefoon (023) 514 4629

Uw kenmerk No. U 09.000200

Geachte Raad,

VERZONDEN 23 APR. 2009

Burgemeester en wethouders van uw gemeente hebben ons bij brief van 24 november 2008 verzocht het bestemmingsplan 'Driehuis en Velsen-Zuid' goed te keuren. U hebt dit plan vastgesteld op 30 oktober 2008. Wij hebben dit plan beoordeeld aan de hand van de volgende onderdelen:

Formele aspecten;
Planinhoud;
Ambtelijk overleg;
Bedenkingen;
Hoorzitting;
Beoordeling bestemmingsplan;
Beoordeling van de bedenkingen.

1. Formele aspecten

Voor onze beoordeling hebben wij ons gebaseerd op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben respectievelijk ingaande 11 januari 2008 en 21 november 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De tervisieleggingen hebben overeenkomstig de wet plaatsgevonden. De gemeenteraad heeft het plan niet binnen vier maanden na afloop van de periode dat het ontwerp daarvan ter visie heeft gelegen, derhalve niet tijdig, gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 28, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke ordening binnen vier weken na dagtekening van het raadsbesluit aan ons toegezonden

Tegen het bestemmingsplan zijn schriftelijke bedenkingen ingebracht

Wij moeten onze beslissing uiterlijk 1 juli 2009 bekend maken.

De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 31 maart 2009 over dit plan advies uitgebracht.

2. Planinhoud

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van 7 (verouderde) bestemmingsplannen. Het plan is consoliderend van aard, maar beschrijft voor een aantal locaties een mogelijke ontwikkeling voor woningbouw. Voor de volgende locaties maakt het plan met binnenplanse flexibiliteit woningbouw mogelijk:

1. Voor de locatie Waterloo ('wijzigingsgebied I') wordt op de huidige sportvelden in een ontwikkeling van maximaal 60 woningen voorzien;
 2. Voor de locatie Van den Vondellaan/AMW ('wijzigingsgebied II') wordt voorzien in een ontwikkeling van maximaal 3 woningen;
 3. Voor de locatie Zuidrand ('wijzigingsgebied III') wordt voorzien in de ontwikkeling van maximaal 100 woningen en maximaal 75 appartementen.
- Voorts zijn een aantal ontwikkelingen positief bestemd. Het betreft de locaties 'De Luchte', 'Meervlietstraat' en 'Velserduin'. Voor de locatie Velserduin kunnen 22 woningen en 75 appartementen worden gerealiseerd.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door het Noordzeekanaal, in het oosten en zuiden door het spoortracé Haarlem-Beverwijk en in het westen door de Duin- en Kruidbergerweg en het spoortracé Haarlem-IJmuiden.

3. Ambtelijk overleg

Over dit plan is overleg gevoerd als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De gemaakte opmerkingen zijn op adequate wijze verwerkt.

4.1 Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons bedenkingen ingebracht door:

1. Mevrouw I. van Hoven, mede eigenaar Bastiaans Friture, De Sluistocht 16, 1991 PA Velserbroek;
2. Stichting Dorpsraad Driehuis, vertegenwoordigd door de heer R. Waage en de heer A-J. Baerveldt, Driehuizerkerkweg 45, 1985 EJ Driehuis;
3. Stichting Het Dorp Velsen, vertegenwoordigd door de heer J. Zeeuw, Middendorpstraat 8, 1981 BD Velsen-Zuid;
4. Pot Jonker Seunke Advocaten, de heer mr. J.C. Binnerts, postbus 280, 2000 AG Haarlem, namens de heer R. van Bodegraven, Driehuizerkerkweg 9, 1981 EH Velsen-Zuid;
5. Stibbe Advocaten, mevrouw mr. C.M. Saris, postbus 75640, 1070 AP Amsterdam, namens de heer M.J.A.J. Fijneman, Rijksweg 110, 1981 LD Velsen-Zuid;
6. Familie J.B. Veenstra, Driehuizerkerkweg 30, 1985 EL Driehuis;
7. De heer M. Poppenk en mevrouw M. Poppenk-Bouwens, Driehuizerkerkweg 32, 1985 EL Driehuis

Reclamanten genoemd onder 1 tot en met 5 hebben tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar gemaakt en bedenkingen bij ons ingebracht. De bedenkingen komen overeen met de zienswijzen en kunnen daarom in de beschouwingen worden betrokken.

Reclamanten genoemd onder 6 en 7 hebben zich tijdig met bedenkingen tot u gewend, maar zij hebben geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. Bovendien betreffen deze bedenkingen geen wijzigingen die door de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan zijn aangebracht. Op grond van artikel 27 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen de bedenkingen daarom niet in de beschouwingen worden betrokken.

4.2 Zakelijke weergave van de bedenkingen

1. *Mevrouw I van Hoven*

Reclamant wil graag in de toekomst het bedrijfspand kunnen uitbreiden. In het bestemmingsplan is door de gemeente zelf al een stukje uitbreiding aangegeven. Ten tijde van het ontwerpplan is door reclamant verzocht om met de toekomstige uitbreiding rekening te houden. In het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan

is het bouwvlak behorende bij het Pontplein 1 nog vergroot. Reclamant heeft uit onwetendheid geen globale tekening van de eventuele verbouwing ingediend en was de mening toegedaan dat de gedane aanpassing slechts symbolisch was bedoeld. In het extra toegewezen bouwvlak bevindt zich een septictank. Reclamant heeft bij de bedenkingen een tekening overlegd van de gewenste uitbreiding.

2. *Stichting Dorpsraad Driehuis*

Reclamant heeft bezwaar tegen de plannen met de sportterreinen. De bebouwing tast het groene en open karakter van Driehuis aan en betekent een vermindering van de kwaliteit van de leefomgeving in het dorp en een aantasting van ecologische en cultuurhistorische waarden. Een dergelijk grasveld langs het bos is een waardevolle fourageerplek voor veel vogelsoorten. Voorts is reclamant van mening dat de situatie ter plaatse van de nieuwe ontsluiting nu al allesbehalve veilig is en door het extra verkeersaanbod zal het er niet beter op worden. Het verplaatsen van de terreinen van RKVV Velsen naar de andere kant van de spoorbaan vindt reclamant onverstandig. Het betekent een kwaliteitsvermindering van het dorp en de daar aanwezige belangrijke ecologische verbindingszone wordt door de bebouwing teveel aangetast. In de structuurvisie is duidelijk gekozen voor handhaving van de kernenstructuur. Een apart plan per kern zou beter op zijn plaats zijn. In het plan is sprake van een aantal foutieve beweringen. Dit is niet bevorderlijk voor het vertrouwen in de overheid en een slechte basis voor veeljarige ruimtelijke ontwikkeling waar zoveel mensen door geraakt worden.

3. *Stichting Het Dorp Velsen*

Reclamant constateert dat een aantal zaken die voorkwamen in het oude bestemmingsplan niet meer voorkomen in het nieuwe bestemmingsplan, maar zijn overgeheveld naar de welstandsnota. De welstandsnota is nog niet aangepast aan de nieuwe situatie. Voorts is reclamant van mening dat de goot- of boeibordhoogte respectievelijk de bouwhoogte waarover in artikel 20 wordt gesproken, onvoldoende specifiek is omdat er veel te flauwe dakhellingen kunnen ontstaan. Een minimale dakhelling van 40 graden zou beter zijn. Dit is de minimale helling waarbij een pannendak van Hollands pannen waterdicht is. Steile daken zijn karakteristiek voor het dorp en dat moet zo blijven. Reclamant vindt al datgene wat geschreven wordt over dakkapellen verwarrend. De omvang van dakkapellen moet zeer beperkt blijven en het ongebroken dakvlak

moet prevaleren.

4 *De heer R. van Bodegraven*

Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Bos Parken (BP)'. Alleen op de plek waar de woning is gesitueerd, staat op de plankaart BP (w) aangegeven, hetgeen betekent dat daar uitsluitend wonen is toegestaan. De tuin en het erf en de daarbij behorende zaken, zoals een oprijlaan en een pad naar de voordeur, zijn niet als zodanig opgenomen op de plankaart. Deze situatie is in strijd met het vastgestelde bestemmingsplan. Er is sprake van (rechts)onzekerheid voor reclamant want de gemeente zal handhavend op kunnen treden. De gemeente kiest ervoor om de huidige situatie niet op te nemen op de plankaart. Reclamant moet een aanlegvergunning voor de oprijlaan aanvragen en deze heeft dan nog geen betrekking op het gebruik van de tuin of het erf. Er is geen reden waarom het perceel van reclamant niet overeenkomstig het feitelijk gebruik zou kunnen worden bestemd. In de bouwvoorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is voor de bestemming "Bos Parken" bepaald dat het aantal gebouwen dat met bouwvergunning ten tijde van de ter visielegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was, niet mag worden vermeerderd of in omvang mag worden verruimd. Deze bepaling is volgens reclamant in strijd met het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken ('Bblb').

5 *De heer M.J.A.J. Fijneman*

Reclamant verwijst naar de ingediende zienswijze en handhaaft deze op de onderdelen die niet door de raad zijn gehonoreerd. Ten aanzien van de wijziging die voorziet in het opnemen van de omschrijving van het begrip 'beheersgebouw', is reclamant van mening dat het bestemmingsplan niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Zakelijke weergave van de reactie van burgemeester en wethouders op de bedenkingen

Door het gemeentebestuur is in zijn brief van 6 februari 2009 een reactie gegeven op de bedenkingen. De brief is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

5. Hoorzitting

Uit de inhoud van de ingediende bedenkingen hebben wij, mede gelet op de van het gemeentebestuur ontvangen informatie, een voldoende duidelijk beeld

gekregen van de grieven van reclamanten. Wij hebben daarom afgezien van het houden van een hoorzitting.

6. Beoordeling van bestemmingsplan

Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van het bestemmingsplan.

De artikelen 6.4, 8.5, 23 en 29 bevatten een wijzigingsbevoegdheid. Tegen deze onderdelen bestaan bij ons geen bezwaren. De besluiten tot uitwerking of tot wijziging behoeven dan ook niet onze goedkeuring, tenzij tegen die uitwerking of wijziging zienswijzen zijn ingediend. Op grond van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 juli 2009 geen goedkeuring meer nodig.

7. Beoordeling van de ingebrachte bedenkingen

1. Mevrouw I. van Hoven

Door het gemeentebestuur is aangegeven dat zij positief staat tegenover een uitbreiding. Op de plankaart is ook voorzien in een uitbreiding van het bouwvlak. In het vastgestelde plan is de uitbreiding nog wat vergroot. Wij zien niet in dat de aanpassing op de plankaart slechts een symbolische betekenis zou hebben. De uitbreiding is aan de noordzijde gesitueerd om te voorkomen dat het doorzicht op het Noordzeekanaal wordt belemmerd en vanwege de vrees dat de door reclamant voorgestelde bouwmassa het zicht en de toegang tot het uitkijkplateau zal blokkeren. De uitbreiding zoals opgenomen op de plankaart is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De bedenkingen zijn ongegrond.

2. Stichting Dorpsraad Driehuis

De ontwikkeling op de locatie Waterloo vindt plaats in het stedelijk gebied binnen de rode contouren zoals aangeduid in het streekplan. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid. Uit de toelichting bij het plan blijkt dat de aspecten luchtkwaliteit, geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid en archeologie betrokken zijn bij de beschrijving van de ontwikkeling. Ten aanzien van het onderwerp ecologie is artikel 23.1.2 van de planvoorschriften van belang. Dit artikel bepaalt dat, voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, de milieutechnische, waterhuishoudkundige, archeologische, ecologische, verkeerstechnische en stedenbouwkundige toelaatbaarheid aangetoond moet worden. Wij achten de

9. Beslissing

Wij besluiten:

- het bestemmingsplan 'Driehuis en Velsen-Zuid' goed te keuren;
- reclamanten genoemd onder 1 tot en met 5 mee te delen, dat hun bedenkingen geen aanleiding hebben gegeven tot onthouding van goedkeuring aan enig plandeel;
- reclamanten genoemd onder 6 en 7 mee te delen, dat hun bedenkingen buiten beschouwing zijn gelaten;
- in verband met artikel 11 lid 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te verklaren dat de besluiten tot wijziging zoals bedoeld in de artikelen 6 4, 8 5, 23 en 29 van de voorschriften niet ter goedkeuring behoeven te worden aangeboden, tenzij tegen het voornemen tot uitwerking of wijziging één of meer zienswijzen zijn ingediend

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten
van Noord-Holland,



provinciesecretaris
T. Kampstra



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan het beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.nl.

200903728/1/R2.

Datum uitspraak: 20 januari 2010

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de commanditaire vennootschap "Bastiaans Friture C.V.", gevestigd te Velsen Zuid, waarvan de beherend vennoot I. van Hoven, wonend te IJmuiden is,
2. de stichting "Stichting Dorpsraad Driehuis", gevestigd te Driehuis (Noord-Holland),
3. R. van Bodegraven, wonend te Velsen-Zuid,
appellanten,

en

het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 april 2009 heeft het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland (hierna: het college) besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente Velsen (hierna: de raad) bij besluit van 30 oktober 2008 vastgestelde bestemmingsplan "Driehuis en Velsen-Zuid".

Tegen dit besluit hebben de commanditaire vennootschap "Bastiaans Friture" (hierna: Bastiaans) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 25 mei 2009, de stichting "Stichting Dorpsraad Driehuis" (hierna: de Dorpsraad) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 5 juni 2009, en R. van Bodegraven (hierna: Van Bodegraven) bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 juni 2009, beroep ingesteld. Van Bodegraven heeft zijn beroep aangevuld bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 8 juli 2009.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld heeft de raad een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Bastiaans heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 30 november 2009, waar Bastiaans, vertegenwoordigd door P. van Hoven, de Dorpsraad, vertegenwoordigd door A.G.M. Hoogeland, Van Bodegraven, vertegenwoordigd door mr. S. Asghar, advocaat te Haarlem, en het college, vertegenwoordigd door mr. M.C. Jonkman, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen. Voorts is ter zitting de raad, vertegenwoordigd door S. Noorlander en H. Kloosterman, beiden ambtenaar in dienst van de gemeente, als partij gehoord.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, gelezen in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht, rust op het college de taak om – in voorkomend geval mede op basis van de ingebrachte bedenkingen – te onderzoeken of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient hij rekening te houden met de aan de raad toekomende vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Daarnaast heeft het college er op toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

2.2. Het plan is een actualisering van zeven (verouderde) bestemmingsplannen. Het plan is grotendeels consoliderend van aard.

Het beroep van Bastiaans.

2.3. Bastiaans voert aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in de mogelijkheid om de door haar geëxploiteerde snackbar op het perceel Pontplein 1, aan de westzijde uit te breiden. De motivering van de raad om de uitbreiding aan de westkant niet toe te staan, namelijk om te voorkomen dat het doorzicht op het Noordzeekanaal wordt belemmerd en te voorkomen dat de voorgestelde bouwmassa het zicht en de toegang tot het uitkijkplateau op het Pontplein zal blokkeren, is volgens Bastiaans onjuist. Volgens haar heeft de gewenste uitbreiding aan de westzijde geen invloed op de toegang tot het uitkijkplateau. Het doorzicht op het Noordzeekanaal wordt al door diverse andere bebouwing en door parkeerplaatsen belemmerd, en de gewenste uitbreiding zal daar nauwelijks aan toe- of afdoen. Tot slot stelt Bastiaans dat de toegekende uitbreidingsmogelijkheid aan de noordzijde financieel niet haalbaar, en dus niet uitvoerbaar is.

2.3.1. Het college heeft zich op het standpunt gesteld, dat ten behoeve van het vrije uitzicht op het Noordzeekanaal en op het uitzichtplateau uitbreiding alleen in noordelijke richting mogelijk is en niet in een andere richting. Volgens het college moet voorkomen worden dat het Pontplein, dat in 2001 opnieuw is ingericht, wordt volgebouwd met kleine gebouwen. Een bebouwing aan de westzijde zou het doorzicht op het Noordzeekanaal en het zicht op het uitkijkplateau beperken.

2.3.2. Ter zitting hebben het college en de raad aannemelijk gemaakt dat met een uitbreiding aan de westzijde van de snackbar het doorzicht naar het Noordzeekanaal en het uitzicht op het uitkijkplateau wordt weggenomen. Anders dan Bastiaans heeft gesteld, is ter zitting voorts komen vast te staan dat het doorzicht op het Noordzeekanaal niet al volledig is weggenomen door bestaande bebouwing. Op het Pontplein staat zowel in het midden, als aan de linkerzijde – uitkijkend op het Noordzeekanaal – geen bebouwing. Verder heeft Bastiaans niet aannemelijk gemaakt dat een uitbreiding financieel noodzakelijk is voor het voortbestaan van het bedrijf, en dat deze uitbreiding uitsluitend naar de westkant kan geschieden. Het college heeft zich dan ook in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bezwaren van Bastiaans niet zodanig groot zijn, dat daaraan meer gewicht had moeten worden toegekend dan aan het belang van een vrij doorzicht naar het Noordzeekanaal.

2.3.3. De conclusie is dat hetgeen Bastiaans heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich in zoverre niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van de Dorpsraad.

2.4. De Dorpsraad stelt dat het opnemen van de kernen Velsen-Zuid en Driehuis in één bestemmingsplan in strijd is met het beleid van de raad om de kernenstructuur te handhaven. Verder voert de stichting aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan enkele tekstuele onjuistheden staan.

2.4.1. Het college heeft, in navolging van de raad, zich op het standpunt gesteld dat de keuze voor één bestemmingsplan voor meerdere kernen, niets afdoet aan de kernenstructuur.

2.4.2. Gelet op de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening komt de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geoordeeld of anderszins in strijd is met het recht.

De Dorpsraad heeft niet beargumenteerd waarom het opstellen van verschillende bestemmingsplannen voor de afzonderlijke kernen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de voorkeur zou moeten hebben boven het vaststellen van één bestemmingsplan voor twee kernen. In hetgeen de Dorpsraad heeft aangevoerd ziet de Afdeling daarom geen aanleiding voor het oordeel dat het college zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de vastgestelde planbegrenzing niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de stelling van de Dorpsraad dat in de plantoelichting onjuistheden voorkomen, overweegt de Afdeling dat de plantoelichting geen deel uitmaakt van het plan zodat daaraan geen bindende betekenis kan worden toegekend. In eventuele onjuistheden in de plantoelichting, wat daar overigens ook van zij, hoefde het college dan ook geen aanleiding te zien goedkeuring aan het plan te onthouden.

2.4.3. De conclusie is dat hetgeen de Dorpsraad heeft aangevoerd geen aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich in zoverre niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Van Bodegraven.

2.5. Van Bodegraven voert aan dat aan zijn perceel, Driehuizerkerkweg 9 te Velsen Zuid ten onrechte de bestemming "Bos-Parken" is toegekend. Volgens Van Bodegraven wordt hij aldus, gezien de omschrijving van "Bos-Parken" in artikel 7.1 van de planvoorschriften, in zijn mogelijkheden beperkt om zijn erf en tuin in te richten en te gebruiken, zoals elke andere woningeigenaar binnen het bestemmingsplangebied dat kan.

Hij wijst er op dat zijn perceel wordt omsloten door de bestemmingen "Recreatie" en "Verkeersdoeleinden", en dat aan de overzijde van de Driehuizerkerkweg een woonwijk en sportvelden, met eveneens een groen karakter, liggen.

2.5.1. Het college heeft zich, in navolging van de raad, op het standpunt gesteld dat met de bestemming "Bos-Parken" het groene karakter van het perceel kan worden behouden, ter bescherming van de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het stelt dat het perceel van Van Bodegraven onderdeel is van een parkachtig landschap waarin veel landgoederen en monumenten zijn gelegen. Om die reden heeft het college van Van Bodegraven niet de bestemming "Wonen". Verder wijst het college er op dat ingevolge artikel 7.3.1, aanhef en onder c, van de planvoorschriften is voorzien in het verlenen van een binnenplanse vrijstelling voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 55 m² bij een hoofdgebouw.

2.5.2. Aan het perceel van Van Bodegraven is de bestemming "Bos-Parken" toegekend. Binnen dit perceel is een bouwvlak, met daarop de aanduiding BP (w) opgenomen. Op dit bouwvlak staat de woning van Van Bodegraven.

Ingevolge artikel 7.1 van de planvoorschriften zijn de op de plankaart voor de bestemming "Bos-Parken (BP) aangewezen gronden bestemd voor:

- a. behoud en beheer van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in de vorm van bebouwing, parken, bos en bebossing;
- b. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen bijvoorbeeld in de vorm van voet-, fiets- en ruitersporen, speel- en ligweiden;
- (...)
- ter plaatse van de aanduiding:
- j. "(w)" is uitsluitend wonen toegestaan;
- (...).

Ingevolge artikel 7.5.1 van de planvoorschriften, voor zover hier van belang, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en houtgewas;
- d. het uitvoeren van graafwerkzaamheden (...);

2.5.3. Uit deze bepalingen kan niet anders worden geconcludeerd dan dat voor vrijwel elke verandering die Van Bodegraven wil aanbrengen in zijn tuin, een aanlegvergunning nodig is. De nadelige gevolgen die dit voor Van Bodegraven met zich brengt, staan niet in evenredige verhouding tot de met het besluit te dienen doeleinden om het parkachtige landschap op het perceel van Van Bodegraven te beschermen. De Afdeling betreft daarbij dat de raad ook op een minder vergaande wijze het parkachtige landschap ter plaatse kan behouden, bijvoorbeeld door aan een deel van het perceel de bestemming "Bos Parken (BP)" toe te kennen en een ander deel van het perceel als tuin te bestemmen.

2.5.4. De conclusie is dat hetgeen Van Bodegraven heeft aangevoerd aanleiding geeft voor het oordeel dat het college zich in zoverre niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat het college, door het plan op dit punt goed te keuren, heeft gehandeld in strijd met artikel 28, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in samenhang met artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beroep van Van Bodegraven is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming "Bos-Parken" dat betrekking heeft op het perceel Driehuizerkerkweg 9 te Velsen-Zuid. De Afdeling ziet tevens aanleiding in zoverre goedkeuring te onthouden aan het plan.

2.6. Verweerder dient op na te vermelden wijze in de proceskosten van Van Bodegraven te worden veroordeeld. Voor een proceskostenveroordeling ten aanzien van Bastiaans en de Dorpsraad bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het beroep van R. van Bodegraven gegrond;
- II. vernietigt het besluit van het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 21 april 2009, kenmerk 2009-21273, voor zover het de goedkeuring betreft van het plandeel met de bestemming "Bos-Parken", dat betrekking heeft op het perceel Driehuizerkerkweg 9 te Velsen Zuid;
- III. onthoudt goedkeuring aan het onder II genoemde plandeel;
- IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit van 21 april 2009;
- V. verklaart de beroepen van Bastiaans Friture en de stichting Stichting Dorpsraad Driehuis ongegrond;
- VI. veroordeelt het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland tot vergoeding van bij R. van Bodegraven in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 644,00 (zegge: zeshonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- VII. gelast dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Holland aan R. van Bodegraven het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Buuren
lid van de enkelvoudige kamer

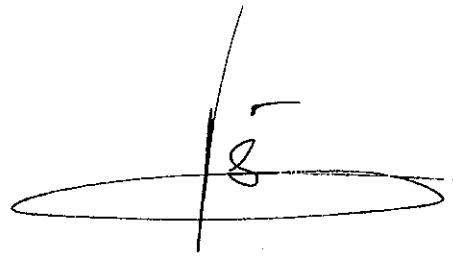
w.g. Van Helvoort
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 januari 2010

361.

Verzonden: 20 januari 2010

Voor eensluidend afschrift,
de secretaris van de Raad van State,

A handwritten signature in black ink. It features a large, horizontal oval loop. A vertical line descends from the top of the loop, passing through its center. To the right of the vertical line, there is a small, stylized mark that resembles a lowercase 'e' or a similar character. Above this mark, there is a small horizontal tick mark.

mr. H.H.C. Visser