

De Uitgangspunten Grote Buitendijk/Hofgeest

Aanvulling kaders Structuurvisie & Streekplan

d.d. 25 maart 2008

Inleiding

5

Uitgangspunten modellen De Grote Buitendijk/Hofgeest:

1.	Financieel	7
2.	Wonen	7
3.	Voorzieningen	8
	▪ Sport	
	▪ Welzijn	
4.	Civieltechnisch	9
	▪ Water	
	▪ Infrastructuur	
	▪ Ondergrondse infrastructuur	
	▪ archeologie	
5.	Milieu	12
	▪ Geluid	
	▪ Lucht	
	▪ Externe veiligheid	
	▪ Ecologie en groen	
	▪ Milieuzonering	
	▪ Dubo	
6.	0-optie	14

Afbeeldingen:

Planlocatie	4
Functies binnen het plangebied	6
Zone rond kabels & leidingen	10

Bijlage 1: Beslisschema december 2007

Bijlage 2: Planning fase 2

Bijlage 3: Toelichting uitgangspunten

1.	financieel	18
2.	wonen	19
	• doelgroep	
	• kwantitatieve opgave	
3.	voorzieningen	23
	• sport	
	• welzijn	
	○ voetbal	
	○ rugby	
	○ tennis	
	○ accommodatie	
	○ spelen	
	○ onderwijs	
	○ gezondheidsvoorzieningen	
	○ overige	
4.	civieltechnisch	27
	• water	
	• infrastructuur	
	○ toename verkeer	
	○ verkeerstructuur	
	○ crm-tunnel	
	• ondergrondse infrastructuur	
	• archeologie	
5.	milieu	31
	• geluid	
	• lucht	
	• externe veiligheid	
	• ecologie, flora&fauna en groen	
	• milieuzonering	
	• dubo	
	• bodem	

ARBEIDING: PLANLOCATIE



INLEIDING

Voor de planontwikkeling van de Grote Buitendijk/Hofgeest zijn al algemene beleidskaders bepaald in het provinciale Streekplan, de Structuurvisie Velsen 2015 en de bestemmingsplannen voor het plangebied. In december 2007 is in de raadscaroussel van Velsen gesproken over de notitie 'Aanpak Grote Buitendijk/Hofgeest' (zie bijlage 1). De raadsleden hebben ingestemd met de inhoud en hebben het proces op één punt aangepast, namelijk dat de uitgangspunten voor modelontwikkeling door de raad besproken dienen te worden. Deze uitgangspunten zijn opgenomen in onderhavige notitie.

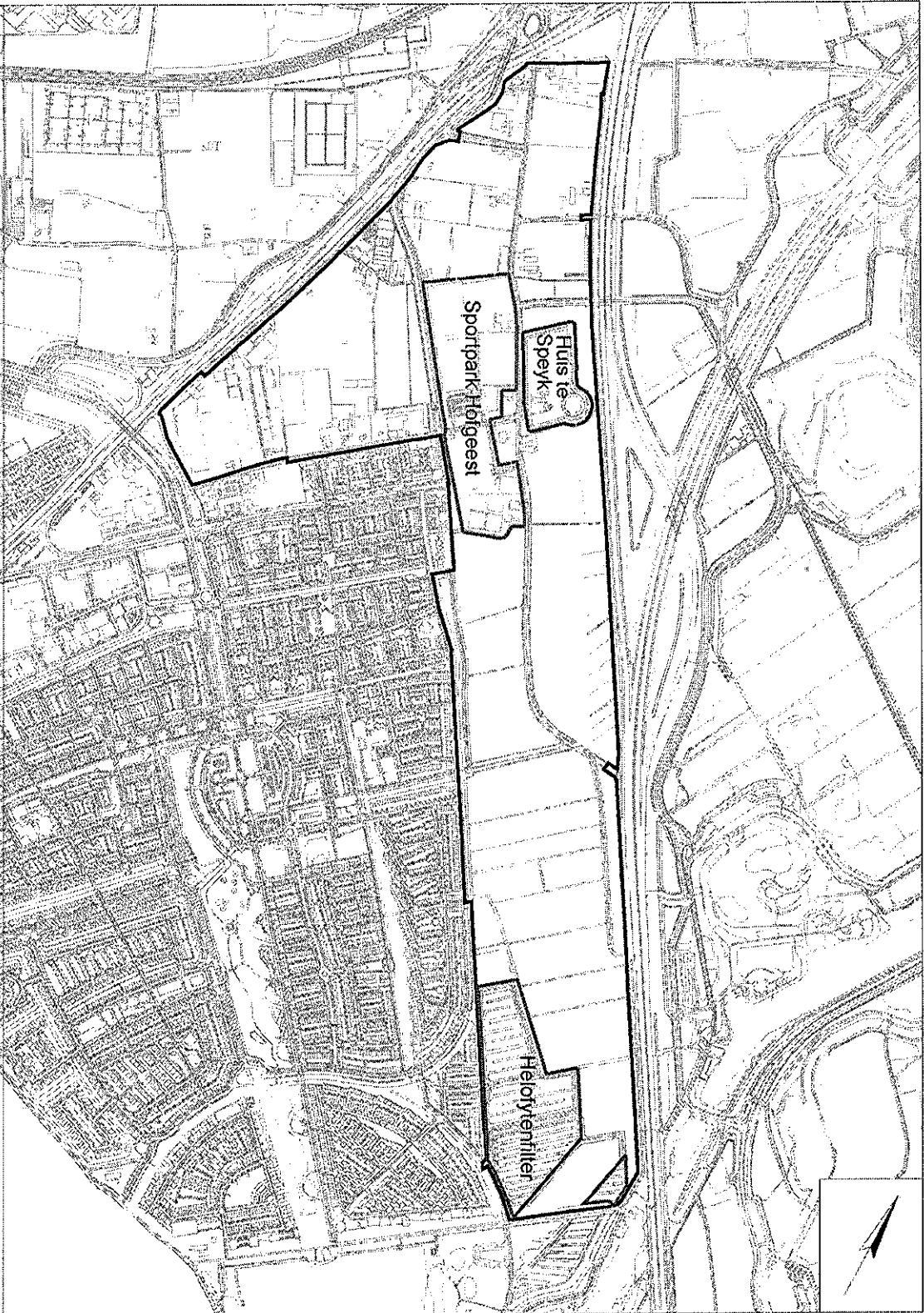
De in deze notitie geformuleerde uitgangspunten zijn bepaald op basis van een actuele gebiedsinventarisatie en gesprekken met beleidsambtenaren en belanghebbenden in het projectgebied tussen november 2007 en januari 2008. De uitgangspunten vormen het kader voor de ontwikkeling van integrale modellen voor het plangebied in fase 2 van de planontwikkeling.

De bandbreedte voor ontwikkeling van het gebied strekt zich uit van een nulsituatie, die inhoudt dat er géén ontwikkelingen plaatsvinden, tot volledig stedelijke ontwikkeling met wonen, sport, voorzieningen en lichte bedrijvigheid (vooral in Hofgeest). Waar deze uitersten en mogelijke combinaties van de verschillende aspecten toe leiden komt tot uiting in de modellen die in de volgende fase (fase 2) worden ontwikkeld.

De eerste fase van het ontwikkelen van de uitgangspunten heeft het bestuur aanleiding gegeven om fase 2 op een andere manier uit te voeren. In deze fase wordt samen met belanghebbenden in en rond het plangebied vanuit de inhoud samen gewerkt aan het ontwikkelen van modellen of vlekkenplannen. Het college zal de modellen wegen aan de hand van onderhavige uitgangspunten en de gemeenteraad neemt hierover een besluit.

De uitgangspunten zijn in dit document voorzien van een korte aanleiding. Een nadere toelichting op elk van de uitgangspunten vindt u in bijlage 2. Deze kent dezelfde nummering als de uitgangspunten.

AFBEELDING: FUNCTIES BINNEN HET PLANGEBIED



UITGANGSPUNTEN MODELLEN DE GROTE BUITENDIJK/HOFGEEST

1. Financieel

Aanleiding

Op de planlocatie zijn de algemene uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling van toepassing. Als het gaat om bovenwijkse voorzieningen, voor bijvoorbeeld welzijn of uitbreiding van sportvoorzieningen, moet het gemeentebestuur zich uitspreken bij actualisatie van het grondcomplex. Als wordt gekozen voor ontwikkeling van de Grote Buitendijk/Hofgeest, wordt het huidige complex Oostlaan uitgebreid.

Uitgangspunten

- Realiseren van een minimaal kostendekkende grondexploitatie;
- In geval van verkoop van gemeentegrond: vervreemding voor een marktconforme prijs op basis van de toekomstige bestemming. Dit is een randvoorwaarde.
- Vervreemding van gemeentegrond in beginsel via openbare inschrijving.

2. Wonen

Aanleiding

Basis voor de uitgangspunten zijn de woonvisie en de structuurvisie Velsen 2015 (zie ook het schema in bijlage 2, pagina 5). De gemeente heeft in de structuurvisie de 2.800 woningen die volgens de provincie wenselijk zijn als opgave tot 2020 vastgesteld. Bij actualisatie van het uitvoeringsplan zoals opgenomen in de structuurvisie blijkt dat de bouwmogelijkheden lager zijn dan indertijd vastgesteld. De aanpassing van het plan voor het winkelcentrum van Jûmuiden is hiervan een belangrijk voorbeeld.

De uitgangspunten voor de planlocatie hebben betrekking op de doelgroepen en de omvang van de woningbouwopgave. Een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en bevolking van Velsersbroek is het algemene uitgangspunt. Vooral de grote Velsense opgave en het stimuleren van doorstroming in de wijk staan wat het gemeentebestuur betreft voorop. Bouwen voor de buurt als doelgroep is geen expliciet uitgangspunt bij de ontwikkeling.

Uitgangspunten

2.1 Uitgangspunten doelgroep

- Bouw van een aantal starterswoningen;
- Bevorderen doorstroming in Velsersbroek door bouw eengezinswoningen in het duurere segment;
- Niet specifiek bouwen voor ouderen.

- 2.2 Uitgangspunten kwantitatieve opgave
- De opgave van netto 2800 woningen toevoegen tot 2020 is een streven.
 - Gelet op de woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente Velsen is de bouw van 300-500 woningen voor de Grote Buitendijk/Hofgeest noodzakelijk.

3. Voorzieningen

Aanleiding

Een belangrijke aanleiding is de bijdrage die sport, in het bijzonder de breedtesport, levert aan de sociale cohesie in de wijk. Ook is gekeken naar de mogelijkheden van georganiseerde sport in de omgeving van Velsbroek, ook buiten de gemeentegrenzen. De behoefte aan informeel sporten neemt toe. Wat betreft maatschappelijke voorzieningen kan een flinke impuls in het Polderhuis in 2008 voldoende zijn om deze voorziening ook op middellange termijn te laten voldoen. De actualiteit van een particulier initiatief tot het oprichten van een speeltuin wordt in de fase van modelontwikkeling verder onderzocht.

Uitgangspunten

3.1 Sport

- Er zijn verschillende oplossingen om te voorzien in de behoefte van VSV (zowel velden als kleedruimten). Deze worden in de modellen uitgewerkt. Het gaat hierbij zowel om mogelijkheden tot uitbreiding en intensivering op de huidige locatie als elders binnen het plangebied.
- Uitgangspunt is dat de rugbyclub in de huidige verschijningsvorm met één openbaar toegankelijk veld en accommodatie bij voorkeur behouden blijft op de planlocatie Grote Buitendijk/Hofgeest. In de modellenstudie onderzoekt de gemeente echter ook mogelijke verplaatsing buiten Velsbroek.
- Medegebruik van het rugbyveld voor de buurtsport blijft mogelijk, eventueel zelfs uitgebreid volgens de doelstellingen van de Kadernota Sportbeleid.
- Handhaving van de tennisvereniging in de huidige omvang op de huidige locatie, tenzij het gehele sportpark wordt verplaatst.

3.2 Welzijn

- Het Polderhuis voorziet in de ruimtebehoefte aan welzijnsaccommodatie voor de bestaande wijk, zelfs bij eventuele uitbreiding van de Velsbroek. Met uitbreiding van welzijnsaccommodaties op de planlocatie wordt geen rekening gehouden.

- In de wijk is behoefte aan een grote (centrale) sport-/speelplek voor de oudere jeugd (12-20 jaar), ook voor de buurtsport. Hierbij denkt het gemeentebestuur aan een verhard speelveld van ca. 40 x 40 m. De locatie moet nader worden bepaald met de doelgroep voor ogen, maar ook rekening houdend met bijvoorbeeld woningbouw of andere gevoelige functies.
- Voor kunst en spelen gelden de bepalingen en de inrichtingsvoorwaarden uit de Leidraad voor Inrichtingswerken in de Openbare Ruimte (LIOR).

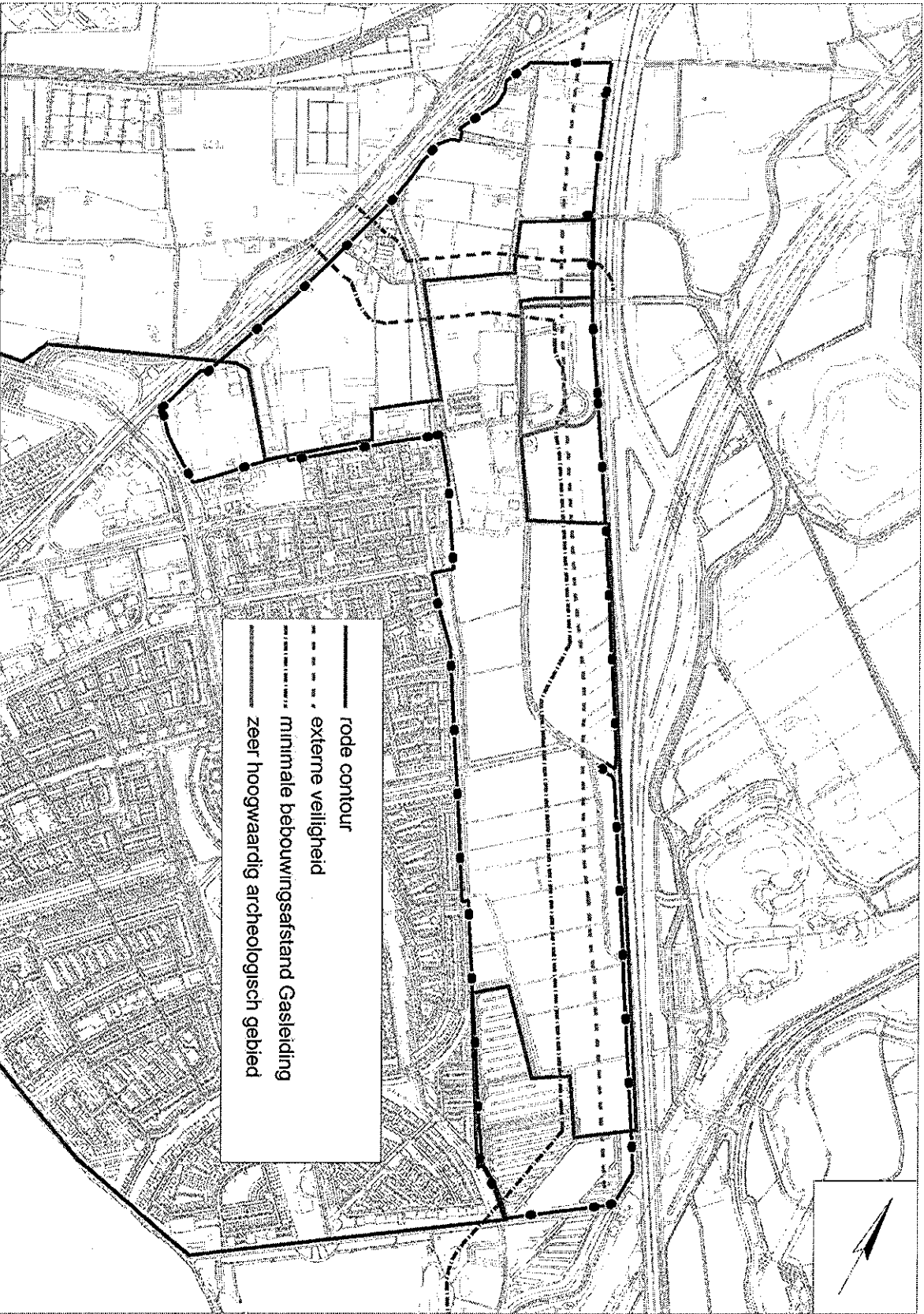
4. Civiele aspecten

Aanleiding

De uitgangspunten voor deze aspecten zijn gebaseerd op gesprekken met de nationale kabel- & leidingbeheerder, het waterschap en het Nationaal Bestuursakkoord Water, en op het VVP (Verkeer- en VervoersPlan). Het gemeentebestuur schuift bepaalde keuzes door naar de modelontwikkelingsfase, zoals de hoofdonthuizing van het plangebied en de grondbatans. Expliciete keuzes in deze fase zouden immers een aantal modellen uitsluiten.

In de fase van modellenstudie wordt het functioneren onderzocht van het helofytenfilter, een filter om afvalwater te zuiveren. Als het onderzoek daar aanleiding toe geeft, worden plek en functie van dit filter bij de planontwikkeling betrokken. Wat betreft archeologie wordt op basis van het beschikbare materiaal bezien of en hoe nader onderzoek nodig is. Het spreekt voor zich dat het samenvallen van een mogelijk hoge waarde van het bodemarchief, met de huidige wet- en regelgeving in geval van ontwikkeling van de planlocatie substantiele inspanningen en daarmee kosten zal vergen.

AFBEELDING: ZONE ROND KABELS & LEIDINGEN



Uitgangspunten

4.1 Water

- Nationaal Bestuursakkoord Water: 15% van de toename van het verhard oppervlak (wegen/daken) in het plangebied wordt als water gecompenseerd. Dit is een randvoorwaarde.
- Geen claim voor extra bergingscapaciteit.

4.2 Infrastructuur

- De huidige wijkontsluiting en buurtontsluiting biedt voldoende restcapaciteit om de planlocatie op aan te sluiten, volgens tellingen
- Een grote verkeerstoe name op de Grote Buitendijk en de Langemaad is niet gewenst.
- Een nieuwe langzaamverkeerverbinding van Spaarnwoude met de Oostlaan/Velserbroek, via het Koeriersterpad, kan worden aangelegd als een sociaal veilig ontwerp mogelijk is. De gemeente Velsen draagt financieel niet bij aan voorbereiding en aanleg.

4.3 Ondergrondse infrastructuur

- Gasunie berekent het groepsrisico voor de aardgashooftransportleidingen die in het plangebied liggen. Een afstand van 35 meter vanaf de meest westelijke leiding is uitgangspunt. De te berekenen afstand vormt een randvoorwaarde.
- Er zijn verder geen belemmeringen ten aanzien van kabels en leidingen.

4.5 Archeologie

- De locatie Huis te Speyk is als rijksmonument uitgezonderd van planontwikkeling. Dit is een randvoorwaarde.
- Bureauonderzoek in de modellenonderzoeksfase zal uitwijzen wat de betekenis is van gebieden die 'van archeologische waarde' zijn voor het plangebied Grote Buitendijk/Hofgeest.

5. Milieu

Aanleiding

De Milieudienst IJmond heeft een integraal advies afgegeven voor alle milieuaspecten die ten aanzien van de planlocatie om maatregelen vragen. Vooral geluid van de A9/A22 en transport van gevaarlijke stoffen over deze snelweg zijn voor de planlocatie, en vooral voor de strook Grote Buitendijk, van belang. Uit verkennend akoestisch onderzoek blijkt dat geen bouw van woningen of andere gevoelige bestemmingen mogelijk is zonder (combinaties van) maatregelen zoals schermen van 7,5 meter hoog over een lengte van ca. 2 km, een wal van 12 meter hoog (met een ruimtebeslag van 40-50 m) of afschermbende bebouwing, al of niet met een dove gevel.

Een uiterste lijn waar geluid- en risicogevoelige ontwikkelingen mogelijk zijn tussen de leidingenstrook (met belemmeringszone) en de bestaande woningbouw, wordt gevormd door de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen (geen dodelijke slachtoffers buiten 85 meter van de wegas) en mogelijke maatregelen om de geluidbelasting op gevels te beperken tot de grenswaarde van 53 dB.

Voor de geluidbelasting aan zuidwestrand van de planlocatie (Hofgeest) is de A208 een belangrijke factor. Afhankelijk van de invulling zijn afschermbende voorzieningen noodzakelijk óf maatregelen bij de geluidsbron (zoals Zeer Stil Asfalt of een snelheidsbeperking).

Recent heeft de provincie Noord Holland haar ecologisch beleid herijkt. Er zijn geen gebieden geschrapt. Wel wordt onderscheid gemaakt in gebieden naar ambitieniveau. Grote Buitendijk/Hofgeest valt onder de categorie 'algemene natuurkwaliteiten'. De ecologische verbindingzone aan de noordzijde valt onder de recent vastgestelde gedragslijn 'compensatie natuur en recreatie', zodat bij de ontwikkeling rekening gehouden moet worden met compenserende maatregelen.

Uitgangspunten

5.1 Geluid:

- In de modellenstudies moeten de effecten van geluidwerende maatregelen worden afgewogen.
- Volledige invulling met een geluidswal valt af, omdat deze niet op de kabel- en leidingenstrook mag komen. Door het ruimtebeslag van 40-50 meter blijft niet genoeg ruimte voor ontwikkeling over.
- Naast de wettelijke normen is ook van belang wat een wenselijk klimaat is voor niet-geluidgevoelige bestemmingen zoals recreëren en sporten.

5.2 Luchtkwaliteit:

- De Wet luchtkwaliteit is geen belemmering voor invulling van het plangebied. Dit is een randvoorwaarde.

5.3 Externe veiligheid:

- Een afstand van 85 meter tussen de A9 en de rand van de woonbebouwing geldt als norm in verband met transport gevaarlijke transporten over de A22/A9. Alleen na weging van de risico's zijn ontwikkelingen binnen deze lijn mogelijk.

5.4 Groen en ecologie

- Het gemeentebestuur houdt rekening met de inrichting van een Ecologische Verbindingszone (EVZ) in de categorie 'algemene natuurkwaliteiten', parallel aan de A9/A22, van noord naar zuid.
- Voor de ecologische verbingszone van oost naar west (over het noordelijk deel van de planlocatie) geldt een compensatieregime. Naar model van het project De Biezen is het uitgangspunt om in de planlocatie geen ontwikkelingen te laten plaatsvinden die deze zone verstoren.
- De nog aan te leggen noord-zuidverbinding wordt ten minste 5 meter breed.
- De Grote Buitendijk en de Broekeroog, als belangrijke routes, worden voorzien van bomenrijen.
- De natuurspeelplek in het plangebied behoudt zijn functie.

5.5 Milieuzonering:

- In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfsmatige functies. Hiermee moet rekening worden gehouden bij woningbouw. Voor een goede functiescheiding gelden als norm de VNG-afstanden uit de publicatie Bedrijven en Milieuzonering.
- Aanleg van sportvelden dicht bij woningen vraagt om speciale aandacht bij de inrichting van het gebied: aangehouden wordt een zone van 50 meter.

5.6 Duurzaamheid en klimaat:

- Bij ontwikkeling van de Grote Buitendijk neemt de gemeente Velsen de doelstellingen van het duurzaamheid- en klimaatbeleid in acht.
- Na de modellenstudies wordt een energievisie ontwikkeld om het ambitieniveau voor energieverbruik te bepalen.

6. 0-optie

Aanleiding

Hoewel er een aantal aanleidingen zijn om het plangebied tot ontwikkeling te brengen, zoals de woningbouwopgave, heeft de gemeente altijd de keuze om dit niet te doen. Dit is de zogenaamde 0-optie; er is geen sprake van samenhangende gebiedsontwikkeling van de planlocatie. Dit sluit niet uit dat in de planlocatie vanuit sectoraal beleid ad hoc ontwikkelingen plaatsvinden, maar deze zullen in aanleg niet van zulke aard en omvang zijn dat hierdoor de huidige functie en het voorkomen van het gebied structureel wijzigt.

Het gemeentebestuur kiest ervoor om een zogenaamde 0+ optie nu niet te onderzoeken; ontwikkelingsmogelijkheden onderzoeken in de bestaande wijk. Dit vergt een ander soort onderzoek dat inzicht geeft in het functioneren van alle bestaande functies in de relatief jonge wijk op de middellange en lange termijn. Bij deze keuze speelt de jonge leeftijd van de wijk en functies een rol, evenals de hoge bebouwingsdichtheid (en daarmee beperkte mogelijkheden voor herstructurering zonder sloop-nieuwbouw) en de toekomstverwachtingen op middellange termijn van de bestaande voorzieningen zoals scholen en welzijnsinstellingen.

Uitgangspunten

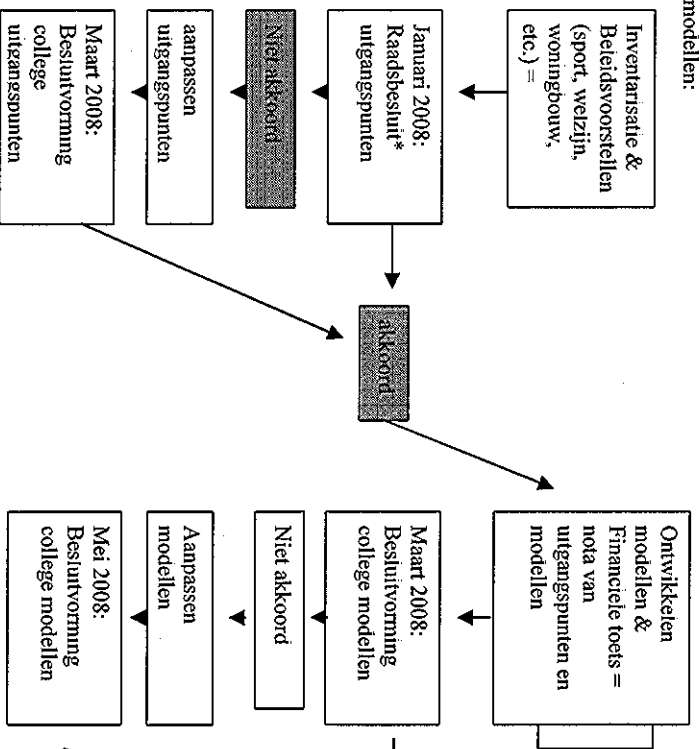
- Het niet tot ontwikkeling brengen van de planlocatie in een samenhangende gebiedsontwikkeling met start- en eindpunt is een van de modellen.
- Het onderzoeken van inbreidingsmogelijkheden van de Velserbroek behoort niet tot het bereik van het project Grote Buitendijk/Hofgeest

BIJLAGEN

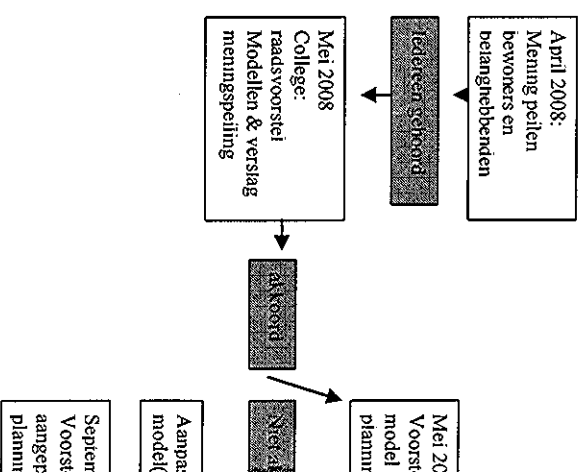
- Bijlage 1: Beslisschema december 2007
- Bijlage 2: Planning fase 2
- Bijlage 3: Toelichting uitgangspunten

BILAGE 1: BESLISSCHEMA DECEMBER 2007

Fase 1 = aanscherpen uitgangspunten & modellen:



Fase 2 = uitgangspunten & model: meningspelling en besluitvorming gemeenteraad



* In de bespreking van de notitie 'Aanpak Grote Buitendijk/Hofgeest' in de raadscaroussel op 13 december 2007 is besloten de uitgangspunten te laten vaststellen door de gemeenteraad.

BIJLAGE 2: PLANNING FASE 2

Wat	Wie	Wanneer (2008)
Vaststellen uitgangspunten:	College B&W	25 maart
	Raadscaroussel	10 april
	Besluit	24 april
Voorbereiden participatie	Kernteam	april
Ontwikkelen modellen	Kernteam, belanghebbenden en interne professionals	Mei/juni
Weging modellen	Kernteam	Juli/augustus
Besluitvorming modellen:	college	augustus
	raadscaroussel	september
	Besluit	September/oktober

BIJLAGE 3: TOELICHTING UITGANGSPUNTEN

De nummering van de bijlagen is gelijk aan de hoofdstuknummers van de uitgangspunten.

1. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Na vaststelling van de uitgangspunten zullen diverse modellen worden ontwikkeld en voorzien van een financiële onderbouwing. Het algemene financiële uitgangspunt bij projecten is dat de grondexploitatie minimaal kostendekkend moet zijn. Aan het opstellen van een grondexploitatie gaan haalbaarheidsanalyses/-berekeningen vooraf. Deze kunnen, dankzij de referentiegetallen van de reeds gerealiseerde plandelen in Velsertbroek, al een goed inzicht geven in de mogelijke financiële uitkomsten.

Zoals bepaald in de nota grondbeleid gaat de gemeente bij verkoop van grond uit van vervreemding voor een marktconforme prijs op basis van de toekomstige bestemming. Gemeentegrond wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd.

Bij ontwikkeling van de Grote Buitendijk zal het complex Oostlaan worden uitgebreid. Hiertoe behoren gronden die de gemeente in het verleden heeft verworven en nu verpacht. Recent zijn ook de gronden van Bureau Beheer Landbouwgronden in het complex gebracht als gevolg van de ruil met landgoed Beeckestijn.

Voor de financiering van bovenwijkse voorzieningen, bijvoorbeeld voor weizijn, en van mogelijke uitbreiding van sportvoorzieningen moet het gemeentebestuur een uitspraak doen. In een dergelijk besluit ligt besloten of de kosten gedekt moeten worden uit het mogelijke positieve resultaat van de grondexploitatie of dat dit uit het budget van de betreffende afdeling moet komen.

2. WONEN

In de structuurvisie Velsen 2015 (2005) is, op basis de gemiddelde woningdichtheid van de kern Velsbroek, een niet nader omschreven woningbouwprogramma van 460 woningen voor de locatie Grote Buitendijk/Hofgeest als uitgangspunt genomen.

a. Doelgroep

Woonvisie

De Grote Buitendijk zal bij eventuele bebouwing onderdeel worden van de woonkern Velsbroek. Nu de bebouwing van Velsbroek bijna rond is, kunnen op grond van de Woonvisie 2015 en het Woningmarktonderzoek 2005 de volgende conclusies worden getrokken:

- de huidige kernvoorraad en huurvoorraad moeten worden gehandhaafd.
- er is in aantal geen tekort aan voor ouderen geschikte woningen in Velsbroek.

Van de verhuisgenen in Velsbroek wil 62% graag een koopwoning. Het woningaanbod is in deze kern qua prijs echter eenzijdig: circa 63% valt in de categorie met een WOZ-waarde van €200.000-250.000 (prijsspeil 2007). Het is voor deze mensen daarom vaak niet haalbaar binnen Velsbroek een volgende stap in hun wooncarrière te maken.

Bijzondere wensen uit de wijk

Vanuit de wijk is vraag naar huurappartementen met lift onder de huursubsieliegrens. Er is in deze categorie woningen, vooral voor ouderen, een tekort in Velsbroek. Daarnaast wordt gepleit voor starterswoningen in de koopsector voor alleenstaande jongeren. Jongeren en ouderen zijn de voornaamste groepen specifieke woningzoekenden in Velsbroek.

Reactie op woonwensen uit de wijk:

De eerste wens richt zich op huisvesting voor ouderen. Afgezien van de Hofstede zijn er geen voor ouderen geschikte sociale huurwoningen met lift: het merendeel van de woningen met lift vallen in het particuliere huur- en koopsegment. Al is er geen absoluut tekort aan voor ouderen geschikte woningen, lijkt dit in het sociale segment wel het geval. De gemeente staat dus voor de keus of sociale huurwoningen met lift in Velsbroek moeten worden gebouwd. Voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in Velsbroek is het huidige aantal sociale huurwoningen voor ouderen in de wijk voldoende groot. Nieuwbouwmogelijkheden doen zich voldoende voor in IJmuiden.

De tweede wens heeft betrekking op huisvesting voor starters. Dit is niet alleen op gemeentelijk niveau, maar ook op rijksniveau, een belangrijk aandachtspunt. Voor Grote Buitendijk/Hofgeest beschouwt de gemeente als doelgroep jongeren die bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Deze jongeren zijn dus nu nog thuiswonend, inwonend, divan slapers of wonen op kamers. Het kan zowel om werkende als studerende en werkloze jongeren gaan. Ook volwassenen die door scheiding of relatiebreuk bij verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaten 'starten' opnieuw en behoren dus tot de doelgroep.

Ook hier is de vraag of op de planlocatie specifiek door deze doelgroep moet worden gebouwd, of dat elders in de gemeente genoeg mogelijkheden zijn. Waar het gaat om nieuwbouw koopwoningen zijn die mogelijkheden er niet. Wel is in dit segment (rond €158.000) bestaande bouw beschikbaar, maar de kwaliteit van deze woningen is navrant aan de lage prijs. Door de bijkomende kosten is de betaalbaarheid van deze woningen alsnog een lastige kwestie.

Conclusie doelgroep:

- nieuwbouw van een aantal starterswoningen is wenselijk.
- doorstroming in Veijsbroek bevorderen door bouw eengezinswoningen in het duurdere segment.
- niet specifiek bouwen voor ouderen.

b. Kwantitatieve opgave

Onderstaande tekst verwijst naar het schema op pagina 5.

In de Structuurvisie Velsen 2015 is de woningbouwopgave tot 2020 gesteld op 2800 woningen. Deze opgave heeft betrekking op de periode 2000-2020. Uit bijgaand overzicht is af te leiden dat er tot 01-01-2008 netto 994 woningen zijn gerealiseerd. Dit betekent dat van de bouwopgave tot 2020 nog 1806 woningen resteren. Er zijn op dit moment vele bouwlokaties in ontwikkeling. Deze ontwikkellokaties herbergen een totaal van 2011 woningen. De lokaties bevinden zich in diverse stadia van ontwikkeling: van visievorming tot een afrondende procedure ter verkrijging van een bouwvergunning. 711 Woningen hebben een harde status. De overige 1300 woningen zijn in voorbereiding en moeten gezien worden als potentiële capaciteit. De besluitvorming is nog niet zover dat met enige zekerheid kan worden gezegd dat deze aantallen woningen ook gerealiseerd gaan worden. Wanneer we met enige terughoudendheid aannemen dat 50% van deze 'zachte' plannen tot daadwerkelijke ontwikkeling gebracht kan worden, betekent dit dat de bouwcapaciteit uitkomt op (711 + 650) circa 1350 woningen.

Dit betekent dat er - ten opzichte van de restantopgave van 1806 woningen - nog een opgave ligt van 450 woningen.

Voor de realisatie van deze opgave zijn in de Structuurvisie een aantal mogelijke uitbreidingsplannen en knooppunten genoemd met een totale plancapaciteit van 840 woningen. De lokatie Hofgeest/Grote Buitendijk neemt hier 460 woningen voor haar rekening.

Gezien het feit dat deze plannen nog in een startfase verkeren en nodige risico's in zich hebben (zie Structuurvisie) zullen al deze mogelijke plannen nodig zijn om de totale bouwopgave van 2800 woningen tot 2020 ook daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Een en ander is in de tabel op de volgende pagina samengevat:

- * verklaring harde plannen: onherroepelijk, onherroepelijk nog uit te werken deelplan, goedgekeurde planstatus (GS), vastgesteld (door de gemeenteraad)
- ** verklaring zachte plannen: in voorbereiding, potentiële capaciteit
- *** inclusief 253 Gildenspoor, 110 sloop PEN-dorp en 1 De Schouw
- **** + pm Duingebied

Voor de indeling in tijdseenheden is aansluiting gezocht bij de Provinciale woonmonitor die ook de basis is voor de Velsense woonmonitor

	Structuurvisie 2005	Woonmonitor 2008	Actualisatie harde plannen tot 2015*	Actualisatie zachte plannen tot 2015**	Plannen na 2015	Saldo d.d. 1-1-2008
Opgave Provincie 2000-2020	2800					1806
Gerealiseerd 2000 t/m 2004 gesloopt	817 ?	689 346				689 346
Gerealiseerd 2005 t/m 2007 gesloopt	-- --	808 157				808 157
In ontwikkeling						
- Santpoort-Zuid	135	194	11	183		
- Santpoort-Noord	40	82		82		
- Velsbroek	-	-	-	-		
- Driehuis	95	97	97			
- Velsen-Zuid	15	22	22			
- Velsen-Noord	520	325		367	-42	
- IJmuiden	1745	(142 ***)	581	(142 ***)	(142 ***)	
Totaal	2550	2011 (142 ***)		566	144	
Waarvan:						
Hard	1300		711		102 (+142)	
onzeker	1250			1198 (+142)		
Mogelijke plannen						
- uitbreiding (wo GBD)	760 *****	700 *****		700	+pm Duingebied	
- knooppunt	80	130		130	+pm Duingebied	
Totaal	840 *****	830 *****				

3. VOORZIENINGEN

a. Sport

Sportbeleid

De gemeente werkt aan een kadernota Sportbeleid. De ontwikkelingen en doelstellingen hierin dienen mede als onderlegger voor de uitgangspunten voor de planlocatie. Vertrekpunt is dat zowel sportverenigingen als inwoners op dit moment in het algemeen tevreden zijn over de accommodaties. Zo is 87% van de verenigingen tevreden over de beschikbare ruimte en 80% over de ligging. De inwoners geven de beschikbare accommodaties gemiddeld een rapportcijfer 7,8.

Voor de planlocatie zoekt het gemeentebestuur aansluiting bij de groei van de ongeorganiseerde sportbeoefening en intensivering van het gebruik van accommodaties door de buurt of door inzet van een (buurtsport)jongerenwerker. Versterking van de lokale sportverenigingen is een doel dat volgens de kadernota Sportbeleid kan worden bereikt door verbetering van samenwerking, het betrekken van jeugdleden, het ondersteunen bij themabijeenkomsten en cursussen en het stimuleren van de professionalisering van de verenigingen. Ook voor Grote Buitendijk/Hofgeest is dit mogelijk. Multifunctionele accommodaties kunnen door de functie van ontmoetingsplek een stimulans betekenen voor de sociale participatie van buurtbewoners.

Sportpark Hofgeest

Op Sportpark de Hofgeest beschikt voetbalvereniging VSV momenteel over 4 natuurgrasvelden voor wedstrijden en trainingen, 10 kleedkamers, een accommodatie en parkeergelegenheid, op particuliere grond. Rugbyclub The Smugglers heeft 1 natuurgrasveld voor wedstrijden en trainingen plus een accommodatie. De tennisvereniging heeft 10 banen, 2 oefenbanen en een accommodatie. De tennisvereniging en de rugbyclub huren hun velden van de gemeente en delen de parkeergelegenheid.

Voetbal

Op grond van opgave door VSV d.d. 28 september 2007 van het aantal teams dat aan de competitie deelneemt, en die wordt ondersteund door de gegevens van de KNVB, laat zich op basis van KNVB-normen het benodigde aantal wedstrijdvelden, trainingsvelden en kleedruimten berekenen:

Behoefted wedstrijdvelden

Zaterdag: 4 wedstrijdvelden

Zondag: 2 wedstrijdvelden

Behoeftetrainingsvelden
Volgens de KNVB-normen ontstaat bij 4 wedstrijdvelden recht op 2 (natuurgras)trainingsvelden met wedstrijvdarmmetingen.

Behoeftekleedruimten

De benodigde 4 wedstrijdvelden geven volgens de KNVB-normen recht op 2 kleedruimten per wedstrijdveld plus 4 extra: in totaal dus 12 kleedruimten.

Deze berekening wijst uit dat VSV momenteel over te weinig velden en kleedruimten beschikt. Niet alleen de sport en de vereniging ontwikkelen zich, ook de wijk Velsertbroek, zodat sprake is van een duurzame omvang van de activiteiten. Er is beperkte groeiruimte aanwezig op het nabijgelegen sportpark in de gemeente Haarlem, waar de groei van de voetbalbehoefte van Velsertbroek deels opgevangen zou kunnen worden: het is immers geen keiharde noodzaak om inwoners alle sportfaciliteiten binnen de gemeentegrens te bieden. Dit geldt echter naar de mening van het gemeentebestuur wel voor de jeugd. Het is mogelijk VSV te vragen een onderscheid te maken en desnoods op enig moment een ledenstop voor volwassenen in te stellen om binnen de beschikbare ruimte te kunnen blijven trainen en spelen.

Rugby

Rugbyclub De Smugglers is eveneens gebruiker van sportpark Hofgeest. De club heeft één team dat het veld vrij uitgebreid gebruikt; twee doordeweekse trainingen en maximaal één wedstrijd op zaterdag. Door de samenstelling van de leden (volwassenen uit Velsen) is deze club minder wijkgebonden. Door de verschijningsvorm en bespelingsgraad van het veld heeft het rugbyveld wel meerwaarde voor de wijk. Het terrein, dat door het ontbreken van hekken vriendelijk oogt, is te allen tijde openbaar toegankelijk en dient zo ook voor sport en spel in de wijk.

Het gemeentebestuur behoudt de rugbyclub in de huidige omvang, met één openbaar toegankelijk veld en accommodatie, dan ook bij voorkeur op de planlocatie Grote Buitendijk/Hofgeest. In de modellenstudie wordt echter ook eventuele verplaatsing buiten Velsenbroek mede onderzocht.

Tennis

De tennisvereniging is een wijkgebonden sportvoorziening op sportpark Hofgeest. De vereniging is al enige jaren stabiel van omvang en heeft onlangs een nieuwe accommodatie gebouwd. Er zijn geen wensen voor inkrumping of uitbreiding bekend. Uitgangspunt is de tennisvereniging in de huidige omvang op de huidige locatie te handhaven, tenzij sprake zou zijn van een model waarbij het gehele sportpark verplaatst wordt.

b. Welzijn

Accommodatie

Voor Velsenbroek geldt dat in augustus 2008 de locatie Polderhuis een volwaardige basisaccommodatie zal zijn. Daarmee voorziet het Polderhuis in de behoefte aan welzijnsaccommodatie voor de huidige wijk. De voorzieningen lijken ook voldoende robuust om mogelijke uitbreiding van de Velsenbroek op te vangen.

Spelen

Er vindt op dit moment een upgrading/actualisatie van alle bestaande speelplekken plaats, ook in de Velsenbroek. Na afronding voldoen de speelplekken in de wijk aan alle eisen. Vanuit de wijk is behoefte aan een grote (centrale) sport-/speelplek voor de oudere jeugd (12-20 jaar), die ook voor Buurtsport van belang is. De gedachten gaan uit naar een verhard speelveld van ongeveer 40 x 40 meter. Voor de invulling wordt

gedacht aan activiteiten zoals bij een Cruyff of Krajiček Court. In de bestaande wijk is geen ruimte voor zo'n voorziening. Wel kan onderzocht worden of combinatie mogelijk is met het sportpark, bijvoorbeeld met het rugbyveld dat ook nu al gebruikt kan worden door de buurt.

In het recente verleden is op particulier initiatief ruimte gevraagd voor het oprichten van een speeltuin.

Hiervoor is geen ruimte in de bestaande wijk. Als dit initiatief nog actueel is kan het ruimtelijk meegenomen worden in de volgende fase van modelontwikkeling. Hierbij wordt er van uitgegaan dat ontwikkeling, investering en beheer hiervan particulier blijft. Het zal geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie van het project Grote Buitendijk/Hofgeest, met uitzondering van de grondverkoop.

Inhakend op de trend van natuurlijk spelen en sporten denkt het gemeentebestuur voor de planlocatie verder aan fiets-, wandel- en trimroutes (fietsplan) maar ook toegankelijk, verbonden water dat mogelijkheden biedt om bijvoorbeeld te schaatsen en te kanoën.

Onderwijs

Er zijn voldoende basisscholen in de buurt (Beekvliet, Hoeksteen, Molenweid, Anker). Bij uitbreiding van de wijk zijn geen nieuwe onderwijsvoorzieningen nodig.

Gezondheidsvoorzieningen

Afhankelijk van de groei van het aantal bewoners moet blijken of de huidige gezondheidsvoorzieningen (f5e huisartsen) toereikend zijn. Voor deze functie is sprake van vrije huisvesting, zodat er in de modelstudies geen rekening mee gehouden hoeft te worden.

Overige

Tot slot is aandacht voor kunst in de wijk. Net als voor spel gelden ook voor kunst de bepalingen en inrichtingsvoorwaarden uit de Leidraad voor Inrichtingswerken in de Openbare Ruimte (LIOR).

4. CIVIELTECHNISCHE ASPECTEN

a. Water

In overleg met het Hoogheemraadschap (HHS) Rijnland gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat voor De Grote Buitendijk/Hofgeest inhoudt dat 15% van de toename van het verhard oppervlak (wegen/daken) in het plangebied als water gecompenseerd moet worden. Er is geen verdere claim voor bergingscapaciteit. Wel moet een waterhuishoudkundig plan opgesteld worden.
2. Te realiseren waterlopen moeten aan tenminste 1 zijde een natuurvriendelijke oever hebben.
3. Er mogen in het plangebied geen duikers toegepast worden: het Hoogheemraadschap gaat uit van open watergangen.
4. Te realiseren watergangen moeten minimaal 1 meter diep zijn, waarbij de verhouding van de taluds maximaal 1:3 mag zijn.

Daarnaast gelden de volgende aandachtspunten:

1. Bij het opstellen van de modellen wil het Hoogheemraadschap bezien of ontsnippering van peilvakken mogelijk is.
2. Het Hoogheemraadschap Rijnland beheert het gebied, maar onderhoudt het momenteel niet. Als een akkoord wordt gesloten over het waterhuishoudingplan vindt overdracht van het water plaats in het binnenstedelijk gebied. Beheer en onderhoud binnen de bebouwde kom worden dan na oplevering van de werkzaamheden overgenomen door het Hoogheemraadschap. Voor water buiten de bebouwde kom neemt Rijnland alleen het beheer, maar niet het onderhoud over.

De terreinhoogte is nauwkeurig bekend. Of de planlocatie gaat aansluiten op de Velsbroek of op het polderpeil is van grote invloed op de groundbalans. In het eerste geval zijn grote hoeveelheden grond/zand nodig, die niet binnen de locatie zelf beschikbaar zijn of komen.

In de fase van modellenstudie wordt het functioneren van het helofytenfilter onderzocht. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en daarmee voor het beheer en onderhoud van het filter. Alleen als het onderzoek daar voldoende aanleiding toe geeft, worden ook de plek en functie van dit filter in de modellenstudie meegenomen.

b. Infrastructuur

Toename verkeer

Toename autoverkeer bij een bandbreedte van 400-600 woningen:

Uitgaande van 2,5 aankomsten en 2,5 vertrekken per woning vertrekken dagelijks i. 000-1.500 extra motorvoertuigen uit de wijk en komen er evenzovele weer terug: in totaal 2.000-3.000 motorvoertuigen. Het 50 km/uur wegennet van Velsertbroek kan deze toename zonder problemen verwerken. Zowel de Broekeroog als De Kamp zijn relatief rustige 50 km/uur wegen met voldoende restcapaciteit. Minder wenselijk is een grote toename van verkeer op de Grote Buitendijk en de Langemaad (zie ook onder Verkeersstructuur).

Belangrijker zijn de gevolgen voor de kruispunten die cruciaal zijn voor de ontsluiting van Velsertbroek. Omdat de wijk aan de noordzijde van Velsertbroek ligt gaat het dan vooral om de kruispunten Velsertbroekse Dreef-De Kamp-A208 en Rijksweg-Parkweg-Amsterdamseweg. Aangenomen dat 1 aankomst en vertrek een interne bestemming heeft, dan is dagelijks sprake van 600-900 vertrekkende motorvoertuigen met een externe bestemming en eenzelfde aantal terugkerende: in totaal 1200-1800 motorvoertuigen. Naar verwachting de helft (600-900) zal via Broekeroog rijden, de andere helft via De Kamp. Op deze beide kruispunten is de middagspits het drukst: voor het middagspitsuur uitgaande van gemiddeld 10% van de etmaalintensiteit, betekent een toename per kruispunt van 60-90 motorvoertuigen. Beide kruispunten kunnen deze toename zonder problemen verwerken. Ter indicatie: bij de recente herinrichting van beide kruispunten is voor de toekomst rekening gehouden met een intensiteit in het maatgevende middagspitsuur van resp. 2.650 en 3.850 motorvoertuigen.

Verkeersstructuur

Een grote toename van verkeer op de Grote Buitendijk en de Langemaad is niet wenselijk. Bij ontwikkeling van de planlocatie zal het aantal verkeersbewegingen zeker toenemen. Om dit in goede banen te leiden kan het externe verkeer direct van en naar de Broekeroog en De Kamp worden geleid. Dit kan bijvoorbeeld door een 50 km/uur weg aan te leggen om de planlocatie heen, die aansluit op de hoek Broekeroog/De Kamp. Het is dan logisch om ook aan de zuidzijde van Velsertbroek een 50 km/uur schakel te maken naar de Dammerboog, zodat de zuidelijke wijken beter bereikbaar worden vanaf de Broekeroog.

Verbetering van de bovenliggende wijkontsluiting door het optimaliseren van de kruispunten met de op- en afritten naar de snelwegen en provinciale wegen zijn als project al opgenomen in de meerjarenplanning van de Provincie. Uitvoering wordt binnen enkele jaren verwacht.

CRM-tunnel

Het recreatieschap Spaarnwoude onderzoekt of een nieuwe langzaamverkeersverbinding gerealiseerd kan worden tussen Spaarnwoude en de Oostlaan/Velserbroek. Het tracé loopt onder de A9 door via de zogenaamde CRM-tunnel. Als deze tunnel sociaal veilig ontworpen kan worden, is de gemeente Velsen voornemens met deze verbinding in te stemmen. Een verbinding voor langzaamverkeer ter hoogte van deze tunnel, in aansluiting op het Koertersterspad, wordt bij de ontwikkeling van de modellen meegenomen.

c. Ondergrondse infrastructuur

Uitgangspunten na overleg met de Gasunie:

- De circulaire van '84 is nog steeds actueel voor de toetsings- en bebouwingsafstanden ten opzichte van leidingen. Er liggen 4 gasleidingen en 1 leiding van Unocal in de strook langs de A9/A22 (zie inventarisatiekaart).
- De minimale bebouwingsafstanden vanaf deze leidingen bedragen, volgens de standaardbeoordeling, 5 meter voor incidentele bebouwing en 35 m voor woningbouw (bebouwing waar langer dan 8 uur per dag mensen aanwezig zijn).
- Bij de beoordeling is alleen het groepsrisico (GR) relevant. De gemeente is het bevoegd gezag voor beoordeling van de risico's. De Gasunie voert een GR- berekening uit die de bebouwingsafstand voor deze locatie exact zal bepalen. Bij het ontbreken van deze gegevens wordt uitgegaan van 35m. De verantwoordelijkheid van de regionale inspectie VROM is het toetsen van de afweging (115 meter toetsingsafstand, 35 meter minimale bebouwingsafstand).
- Minimale gronddekking boven de leiding is 1 meter tussen bodem water en bovenkant leiding. De maximale dekking is moeilijk aan te geven door de aanwezigheid van zinkers ter plaatse van aanwezige sloten. Als voorzieningen worden getroffen kan grond boven de leidingen worden aangebracht.
- Geluidsschermen en fundering kunnen in principe op 1 meter van leidingen worden geplaatst.
- Op leidingen kunnen geen (tijdelijke) gronddepots worden aangebracht.
- Grondwateronttrekking of grondwaterverhoging heeft geen nadelige gevolgen voor de leidingen.
- Sportvelden zijn toegestaan binnen het leidingtracé, ook kunstgras is mogelijk. Als er na aanleg van sportvelden onderhoud noodzakelijk is aan de in het tracé gelegen leidingen worden door Gasunie geen garanties afgegeven voor de staat van aangelegde velden of voorzieningen.
- Kantines en sportvoorzieningen gelden als incidentele bebouwing en kunnen 5 meter uit de leidingen worden gebouwd.

d. Archeologie

Er zijn twee kaarten die cultuurhistorische waarden in het gebied aangeven:

1. de cultuurhistorische waardenkaart (chw) van de provincie (zie bijlage)
2. de archeologische waardenkaart die de gemeentelijke archeoloog heeft opgesteld op basis van eigen bevindingen in de afgelopen 25 jaar.

De tweede kaart is bij de provincie angeleverd als onderlegger voor de cultuurhistorische waarden kaart. De provincie heeft deze informatie gefilterd en geabstraheerd opgenomen in de CHW-kaart.

Huis te Speyk, gelegen in het gebied wordt in de chw-kaart aangemerkt als:

- archeologisch van zeer grote waarde
- historisch geografisch van grote waarde
- rijksmonument

Anderen delen van het gebied worden aangemerkt als 'archeologisch van waarde'. De vraag is: wat betekent deze waardering voor de ontwikkeling van het plangebied Grote Buitendijk/Hofgeest?

Met de gemeentelijke archeoloog zijn de mogelijkheden besproken om archeologie een thema te maken bij de modelontwikkeling, bijvoorbeeld door het terugbrengen van oude landschapslijnen/-richtingen. Ook een mogelijk aanknopingspunt is de oude, door klimatologische catastrofe ontstane kustlijn/strandwal als monding van het oer-IJ, die min of meer oost-west loopt in het zuiden van het plangebied, tussen het sportpark en het helofytenfilter. Deze lijn heeft honderden jaren lang een grote rol gespeeld in de bewoning van het gebied.

In de modelontwikkelingsfase is, op basis van huidige informatie, beperkt archeologisch bureauonderzoek beschikbaar. Dat geeft vooral antwoord op vragen als: wat zou er kunnen liggen in het gebied (met name in het gebied 'van waarde'), uit welke tijd zullen mogelijke sporen te vinden zijn en hoe diep zullen deze sporen zich bevinden. Het onderzoek moet zodanig worden opgezet dat het als basis kan dienen voor een volwaardig bureauonderzoek dat voldoet aan de relevante wetgeving. Op basis daarvan is te bepalen of vervolgonderzoek nodig is: levert bijvoorbeeld booronderzoek nog extra informatie op voor de planontwikkeling? Hierbij wordt dan mogelijk een extern bureau betrokken.

5. MILIEUTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

De Milieudienst IJmond heeft in december 2007 op verzoek een integraal advies afgegeven over de milieutechnische randvoorwaarden. De belangrijkste uitgangspunten:

a. Geluid

Het uitgeoefende verkennend akoestisch onderzoek geeft inzicht in de geluidsbelastingen op woningen met en zonder maatregelen (geluidswallen en geluidsschermen)

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder gaat uit van geluidszones rond wegen. Voor de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in zulke zones is akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting die optreedt.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. In een buitenstedelijke situatie kan ontheffing worden gevraagd van 49 tot en met 53 dB. Geluidszones langs rijkswegen vallen onder buitenstedelijke situaties, zodat de grenswaarde voor woningen in de Grote Buitendijk 53 dB is. Bij hogere geluidsbelastingen worden vaak maatregelen aan de gevel genomen, bijvoorbeeld een dove gevel (een gevel zonder te openen ramen of deuren) of een vliesgevel, met een voorzetgevel als geïntegreerd geluidsscherm waar de eigenlijke gevel achter zit.

Resultaten akoestisch onderzoek (concept)

Het conceptonderzoek geeft inzicht in de geluidsbelastingen op woningen met en zonder maatregelen (geluidswallen of geluidsschermen). Er is een aantal varianten doorgerekend, waarbij steeds de uitkomst met maatregelen is afgezet tegen die zonder maatregelen, en er is onderscheid gemaakt tussen geluidsbelastingen van de A9/A22 en de A208 (zie laatste bullet).

- De geluidsbelastingen vanwege de A9 (zonder maatregelen) blijken op de eerste lijns bebouwing fors hoger dan de grenswaarde van 53 dB. Zonder maatregelen kan hier dus niet worden gebouwd.
- Waar de geluidswal als maatregel is meegenomen blijken de geluidsbelastingen op alle woningen (4 bouwlagen) lager dan de grenswaarde van 53 dB. De geluidswal is dus relatief effectief, maar de hoogte moet dan wel tenminste 12 meter bedragen.
- Ook geluidsschermen blijken de geluidsbelasting effectief te verlagen. Op een aantal punten is de geluidsbelasting echter nog hoger dan de grenswaarde.

- De geluidsbelastingen voor appartementen op de 5e tot 7e bouwlaag in de eerstelijns bebouwing zijn ook in de maatregelvarianten hoger dan 53 dB. Deze woningen moeten dus met dove gevels of vliesgevels worden uitgevoerd.
- Er is nog een aantal varianten voor de A208 doorgerkend, onder meer met inbegrip van het verlagen van de maximumsnelheid van 100 naar 70 km per uur. In het conceptonderzoek is nog geen rekening gehouden met actuele informatie (6 maart 2008) over de maximumsnelheden op dit traject. Omdat verlagings van de maximumsnelheid veel invloed heeft op de geluidsbelastingen zal met het definitieve onderzoek meer duidelijkheid moeten ontstaan. Het ziet er naar uit dat bij de 70 km per uur-variant de geluidsbelasting voor de meeste woningen lager binnen de grenswaarde zal blijven: de woningen hoeven dan dus niet te worden voorzien van dove gevels of vliesgevels.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek toont aan dat er zonder maatregelen geen woningen kunnen worden gebouwd. De forse hoogte van 7,5 meter leidt tot grote windbelastingen die weer hoge eisen stellen aan de fundering. Het is niet duidelijk of de funderingen zullen conflicteren met de leidingenstrook langs de A9.

Een geluidswal is voor de grondgebonden woningen (4 bouwlagen) een relatief effectieve maatregel, maar door de hoogte van 12 meter is sprake van een zeer groot grondbeslag van wel 40 tot 50 meter.

Appartementen op de 5e tot 7e bouwlaag in de eerstelijns bebouwing langs de A9/A22 moeten (ook bij toepassing maatregelen) met een dove gevel of een vliesgevel worden uitgevoerd.

De geluidssituatie voor de woningen nabij de A208 blijkt nog niet uit het conceptonderzoek. Bij de 70 km per uur-variant blijft de geluidsbelasting voor de meeste woningen naar verwachting beneden de grenswaarde.

b. Lucht

Het plan voor Grote Buitendijk/Hofgeest omvat onder meer de bouw van nieuwe woningen in het nu nog onbebouwde gebied tussen Velsertroek en de A9/A22. Aangenomen dat meer dan 500 woningen worden gebouwd (meer dan het NIBM-criterium, bepaald in de regeling Niet In Betrekkende Mate bijdragen (NIBM)) en draagt (mogelijk) meer dan 1% van de grenswaarde bij aan de luchtverontreiniging. Dit betekent dat de luchtkwaliteit in het plangebied beoordeeld dient te worden.

Volgens Car 2, versie 6.1.1, bedraagt de achtergrondconcentratie van fijn stof in het plangebied 28 microgram in 2008 en 27 microgram in 2010 (exclusief zeezoncorrectie). De achtergrondconcentratie van stikstofdioxide in 2010 is 23 microgram.

Bij beoordeling van de luchtkwaliteit in het plangebied zijn alleen de A9 en de A22 van belang. De gemeentelijke verkeerswegen liggen op aanzienlijke afstand van de A9/A22 en hebben bovendien een vrij lage verkeersintensiteit, zodat naar verwachting geen cumulatieve effecten optreden.

Rijkswaterstaat levert jaarlijks gegevens aan om de luchtkwaliteit langs verkeerswegen dient te beoordelen (Rijkswaterstaat rapportage Blk 2006, zie bijlage). Op 100 meter ten westen van deze rijkswegen bedraagt de concentratie van stikstofdioxide 25 - 27 microgram/m³; de concentratie van fijn stof bedraagt 28 - 29 microgram/m³ (exclusief zeezoutcorrectie).

De wet luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor invulling van het plangebied. Uit deze gegevens blijkt dat in 2006 op zeer korte afstand (nabij de wegrand) van de A9 en A22 ter hoogte van het plangebied, al kan worden voldaan aan de normen. Dit wijkt sterk af van het advies van 2005. De verschillen worden veroorzaakt doordat in 2003 er gerekend is met veel hogere achtergrondconcentraties voor NO₂ en fijn stof. Daarnaast zijn de afgelopen jaren de verkeersemissies naar beneden bij gesteld, waardoor er gerekend wordt met een veel lagere uitstoot van uitlaatgassen.

c. Externe veiligheid

DSM Agro ligt op 4.100 meter afstand. Het plan ligt niet binnen de Plaatsgebonden Risico- of PR-contour, maar wel binnen de 5.000 meter-contour waarin het groepsrisico verantwoord moet worden. Vanwege de grote afstand verwacht de Milieudienst geen knelpunten bij verantwoording van het groepsrisico.

Transporten via de A22/A9 zijn op dit moment niet van een dergelijke omvang dat een PR-contour over het plangebied ligt. Zolang een afstand van tenminste 85 meter tussen de woonbebouwing en de rijbaan van de A9 wordt aangehouden is het groepsrisico (GR) voor LPG-transporten acceptabel (de norm is dat buiten de 85 meter geen slachtoffers meer vallen).

d. Ecologie, flora & fauna en groen

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van een Habitat-, Vogelrichtlijn- of Natuurbeschermingswetgebied.

Soortbescherming

Er wordt nieuwbouw gerealiseerd in een plangebied met een relatief groot oppervlak, met natte landschapselementen waar mogelijk beschermde flora en fauna voorkomt. Waarschijnlijk is geen sprake van zgn. externe effecten op de natuurterreinen in de omgeving van het plan. Voordat het plan ten uitvoer wordt genomen zal tijdig een flora- en faunaonderzoek worden opgesteld. Omdat dergelijke onderzoeken snel verouderen is het daarvoor nu nog te vroeg.

Ecologische verbindingzones

Zone oost-west

Op 19 november 2007 hebben Provinciale Staten ingestemd met de gedragslijn compensatie natuur en recreatie. Deze gedragslijn zal worden opgenomen bij de partiële streekplannerzieningen Noord-Holland Noord en Zuid. Als een ingreep volgens het streekplan, gezien de aanwezige waarden, in beginsel met toelaatbaar is maar na een 'nee, tenzij'-afweging alsnog wordt toegeestaan, is sprake van onvermijdelijk verlies van waarden.

De provincie Noord-Holland acht compensatie nodig bij onvermijdelijk verlies van natuurwaarden in de Ecologische HoofdStructuur (EHS), in de ecologische verbindingzones en de weidevogelgebieden, alsmede van recreatiewaarden in EHS-gebieden die (mede) voor de openluchtrecreatie zijn aangelegd, ingericht en beheerd. De provincie streeft primair naar fysieke compensatie, en voor zover dat niet mogelijk is naar financiële compensatie. De wijze van uitvoering van de compensatie is vastgelegd in de 'beleidsregel compensatie natuur en recreatie' en is gekoppeld aan de planologische besluitvorming.

Voor de locatie Grote Buitendijk blijkt deze compensatieregul in het noorden van het plangebied (Biezen/Hofgeest) van toepassing te zijn. Wanneer in dit gebied nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, zal met de beleidsregel rekening gehouden moeten worden.

Zone noord-zuid

Volgens het streekplan moet er een Ecologische Verbindingzone (EVZ) gemaakt worden die het duingebied met Westbroek verbindt. Het stopzetten van de drinkwaterwinning in het duingebied heeft de grondwaterstand

verhoogd, zodat het hier gaat om een zgn. natte verbinding. De verbinding valt in de categorie 'algemene natuurkwaliteit', waarvoor in het plangebied een zone van gemiddeld 5 à 10 meter breed wordt aangehouden. Deze hoeft niet volledig aaneengesloten te zijn en kan overal in het projectgebied gerealiseerd worden. Bij een ligging tussen woonbebouwing moet er voor voldoende kwaliteit en rust worden gezorgd ten behoeve van rietvogels. Het projectgebied krijgt géén fysieke verbinding met het gebied ten oosten van de A9/A22.

Groen

In het plangebied moeten twee belangrijke routes met een bomenrij begeleid blijven. Het gaat om de Grote Buitendijk en de Broekeroog. Behoud van de huidige bomen of boomsoorten is vanwege de beperkte levensduur niet noodzakelijk.

In Velsbroek is veel aangewezen speelruimte: veelal beperkt van oppervlakte en ingericht met speeltoestellen. Op initiatief van bewoners is er in de jaren '90 aan de Grote Buitendijk een speelplek gerealiseerd die minder netjes en formeel is en waar kinderen met meer fantasie kunnen spelen. Het terrein bestaat uit ruig grasland met hoogteverschillen en beplanting. De kinderen kunnen er een balletje trappen of een hut bouwen in de beplanting. Behoud van de functie van deze speelplek in het plangebied is voor het gemeentebestuur uitgangspunt.

e. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt dat nieuwe bedrijven een passende locatie krijgen ten opzichte van woningen, en dat nieuwe woningen op verantwoorde afstand van bedrijven worden gebouwd. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De overlast kan met maatregelen worden beperkt en in dat geval is afwijken van de afstanden mogelijk. Voorlopige conclusie op basis van onderstaande tabel is dat de mogelijkheden voor wonen in het gebied Hofgeest beperkt worden door de bestaande bedrijvigheid.

Tabel 1.1.: bedrijven en milieuzonering

Naam bedrijf	Adres	Sbi-code	Cat.	afstand	type bedrijf
Holleman	Hofgeesterweg 18	45 3	2	30 m	aannemer
Rutte	Hofgeesterweg 7	5157 0	32	100 m	autosloperij
Niissen	Hofgeesterweg 51	74A	1	10 m	kantoor
Kneppers	Hofgeesterweg 3	121	32	100 m	veehouderij
Van Neste	Hofgeesterweg 20	121	32	100 m	veehouderij
Schoorl	Hofgeesterweg 63	121	32	100 m	veehouderij
VSV	Hofgeesterweg 14	9261.2G	31	50 m	voetbalclub
Hagen Besse	Hofgeesterweg 2	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Lemmer	Hofgeesterweg 22	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Hagen Besse	Hofgeesterweg 2	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Willemsvloet	Hofgeesterweg 24	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Schoorl	Hofgeesterweg 10	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Wijkpost*	Riksweg 243A	9002.1B	31	50 m	wijkpost
Rutte	Hofgeesterweg 4	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
Thoolen	Riksweg 299	9261.2A	31	50 m	tennisshal
Tuincentrum	Riksweg 289	5247	2	30 m	tuincentrum
Tinholt	Oostaan 1	0122 1	31	50 m	paardenhouderij
The Smugglers	Broeklanden 3	9261.2G	31	50 m	rugbyclub
De Hofgeest	Broeklanden 5	9261.2F	31	50 m	tennisclub

* mogelijke uitbreiding activiteiten kan gevolgen hebben voor de zonering

f. Dubo

Conform het in 2007 vastgestelde Milieubeleidsplan en de doelstellingen van het klimaatbeleid dat in 2004 is vastgesteld stelt het gemeentebestuur een Energievisie op. Doelstelling is de reductie van CO₂ in de bebouwde omgeving. Nieuwbouwprojecten bieden een uitgelezen kans om een energievoorziening te realiseren die minder CO₂ uitstoot dan het reguliere systeem, en die bovendien economisch rendabel is en bewoners geen hogere energiekosten oplevert dan een conventioneel verwarmingssysteem.

Een Energievisie neemt de gehele keten van de energie-infrastructuur in ogenschouw en geeft aan hoe deze optimaal op de energievraag is af te stemmen: van productie tot en met eindgebruik.

In de Energievisie onderzoekt de gemeente verschillende varianten van duurzame energievoorziening naast de standaardreferentie (individuele hr-ketels met radiatoren). Deze varianten worden onderzocht op basis van vraagbeperking, inzet van duurzame energiebronnen en toepassing van energie-efficiënte installaties, zowel op gebouwniveau als voor een cluster van gebouwen. Per variant wordt een indruk gegeven van milieueffecten, economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Voor de Energievisie is inzicht nodig in het aantal woningen, het bruto vloeroppervlak en het type woningen (vrijstaand of rijtjeswoningen). Om een duurzame energievastant te realiseren zijn de volgende stappen noodzakelijk:

1. opstellen van een energievisie
2. eventueel vervolgonderzoek naar de best haalbare variant
3. keuze voor een energievastant
4. vastleggen van de energievoorziening in bijv. bestemmingsplan, overeenkomst, voorontwerp
5. uitvoering van de energievastant gelijk met de bouw

Bij ontwikkeling van de Grote Buitendijk zal de gemeente de doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en klimaat in acht moeten nemen: dit betekent dat op energie, met de 'GPR gebouw'-software, een score van 7 vereist is.

g. Bodem

Ingevolge de Wet bodembescherming mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. De bodemkwaliteit moet immers geschikt zijn voor het beoogde gebruik van de locatie. Voordat het plan ten uitvoer wordt genomen zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Omdat dergelijke onderzoeken snel verouderen is het daarvoor nu nog te vroeg. Als uit de resultaten van het verkenmend onderzoek te zijner tijd blijkt dat er geen belemmering voor het beoogde gebruik bestaat, kan een geschiktheidsverklaring worden afgegeven.

