

Locatieonderzoek AZC

Gemeente Velsen

Concept 2
Maart 2024



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Locaties.....	4
3	Aanpak.....	6
	3.1 Basiscriteria	6
	3.2 Analyse Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)	6
	3.3 Verdiepende analyse	7
4	Stap 1: Basisanalyse	9
5	Stap 2 en 3: Verdiepende analyse	10
6	Conclusies en aanbevelingen	12
	Bijlage 1: Basisanalyse	13
	B1.1 Driehuis/Velsen-zuid.....	13
	B1.1.1 Wolff en Dekenlaan	13
	B1.1.2 Piersonlaan	14
	B1.1.3 Waterloo	15
	B1.1.4 Action Planet	16
	B1.2 Velsen-Noord.....	17
	B1.2.1 De Schouw	17
	B1.3 Santpoort-Noord	18
	B1.3.1 Hoofdstraat.....	18
	B1.3.2 Santpoortse Dreef	19
	B1.3.3 Valckenhoeflaan	20
	B1.3.4 Paramaribostraat.....	21
	B1.4 Santpoort-zuid	22
	B1.4.1 Sportpark de Elta.....	22
	B1.4.2 Handgraaf.....	23
	B1.5 Velsbroek	24
	B1.5.1 Grote Buitendijk.....	24
	B1.5.2 Zadelmakerstraat	25
	B1.6 IJmuiden	26
	B1.6.1 Seaport Marina.....	26
	B1.6.2 Schoolpad	27
	B1.6.3 Troelstraweg.....	28
	B1.6.4 Hoek Zeeweg/Lange Nieuw	29
	B1.6.5 Kalverstraat	30
	B1.6.6 Venusstraat	31
	B1.6.7 Rijnstraat	32
	B1.6.8 Sportveld Vellesan College	33
	B1.6.9 Mercuriusstraat.....	34
	B1.6.10 Zeeweg/Binnenhaven.....	35
	B1.6.11 Grote Helmduin	36
	B1.6.12 Wouwenkoplaan.....	37
	B1.6.13 Cederstraat.....	38
	B1.6.14 Maasstraat.....	39
	B1.6.15 IJsselstraat	40
	B1.6.16 Kruitstraat	41
	B1.6.17 Bellatrixstraat.....	42
	B1.6.18 Pegasusstraat	43
	B1.7 Conclusie basisanalyse	44
	Bijlage 2: Verdiepende analyse	45
	Bijlage 3: BPL-analyse	46
	Bijlage 4: Locatieverkenningen AZC Velsen 2023	47

1 Inleiding

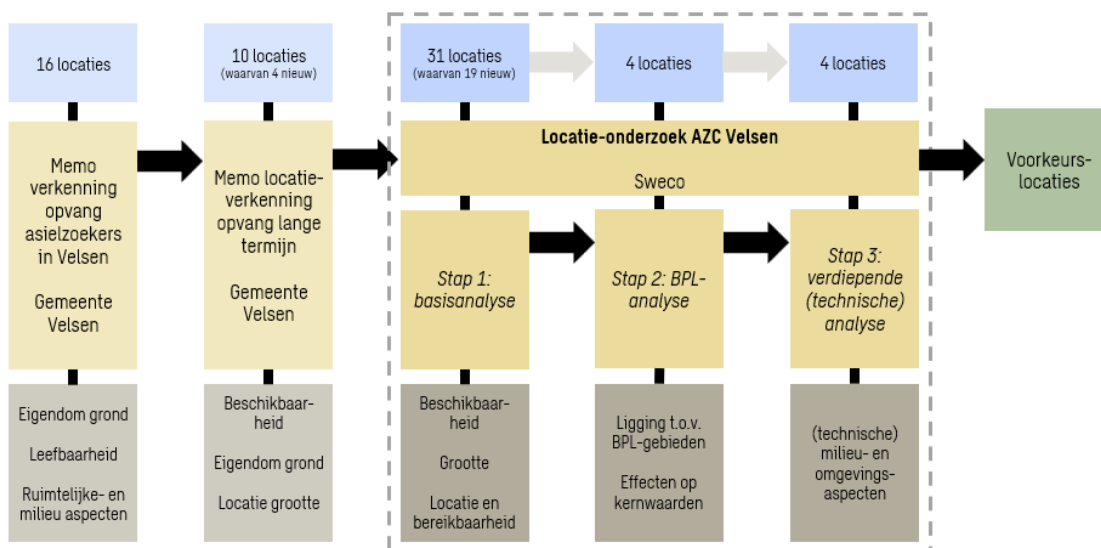
De gemeente Velsen heeft opdracht gegeven om een locatieonderzoek uit te werken voor de realisatie van een tijdelijk Asielzoekerscentrum (AZC).

Het locatieonderzoek bestaat uit 3 stappen:

1. Toets van locaties aan basiscriteria
2. BPL-analyse voor de locaties die voldoen aan basiscriteria
3. Verdiepende analyse van locaties die voldoen aan basiscriteria

Er is al een verkenning naar mogelijke locaties uitgevoerd voor een AZC (mei 2023 en september 2023), zie ook Bijlage 4. Hierbij zijn locaties over de gehele gemeente onderzocht. Deze lijst van locaties vormt de basis van de toets aan de basiscriteria. Hieruit volgen een aantal locaties die voldoen aan deze basiscriteria die verder onderzocht worden in stap 2 en 3. In onderstaand schema is e.e.a. wat betreft procesvorming gevisualiseerd.

De resultaten uit stap 2 zijn gebruikt als input voor de verdiepende analyse in stap 3. Uit de resultaten in stap 3 volgt welke locaties de meeste voorkeur hebben voor de realisatie van een tijdelijk AZC, gegeven de meegenomen toetsingskaders.



Onderzoekstappen locatieonderzoek AZC Velsen

2 Locaties

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de onderzochte locaties en in welke analyse deze zijn meegenomen (1: mei 2023. 2: sept 2023. 3: dit onderzoek).

Plaats	Locatie	Type locatie	Meegenomen in analyse
Driehuis/Velsen-Zuid	Wolff en Dekenlaan	Grasveld	2; 3
	Piersonlaan	Gras/speelveld	3
	Waterloo	Sportvelden	3
	Action Planet	Evenemententerrein	2; 3
Velsen-Noord	De Schouw	Braakliggend terrein	3
Santpoort-Noord	Hoofdstraat	Grasveld	1; 3
	Santpoortse Dreef	Weiland	1; 2; 3
	Valckenhoeflaan	Plantsoen/grasveld	3
	Paramaribostraat	Speelplaats / grasveld	3
Santpoort-Zuid	Sportpark de Elta	Sportvelden	1; 2; 3
	Handgraaf	Braakliggend terrein	1; 2; 3
Velserbroek	Grote Buitendijk	Weiland	1; 2; 3
	Zadelmakerstraat	Braakliggend terrein	2; 3
IJmuiden	Seaport Marina	Parkeerplaats	1; 2; 3
	Schoolpad	Braakliggend terrein	3
	Troelstraweg	Braakliggend terrein	3
	Hoek Zeeweg/ Lange Nieuw	Grasveld	3
	Kalverstraat	Braakliggend terrein	3
	Venusstraat	Braakliggend terrein	3
	Rijnstraat	Grasveld	3
	Sportveld Vellesan College	Sportvelden	1; 2; 3
	Mercuriusstraat	Grasveld	3
	Zeeweg/ Binnenhaven	Parkeerplaats	1; 3
	Grote Helmduin	Parkeerplaats	3
	Wouwenkoplaan	Grasveld	3
	Cederstraat	Grasveld	3
	Maasstraat	Grasveld	3
	IJsselstraat	Grasveld	3

	Kruitestraat	Parkeerplaats	3
	Bellatrixstraat	Plantsoen	3
	Pegasustraart	Speelplaats	2; 3

Naast de locaties in Tabel 1 zijn ook een aantal bestaande vastgoedlocaties aangedragen. Het gaat om gebouwen op de volgende adressen:

1. Tiberiusplein 2, IJmuiden (woning Velsen)
2. Ruysdaelstraat 47, IJmuiden (woning Velsen)
3. Heidestraat 47, IJmuiden (bedrijfspannend Velsen)
4. Spitsaak 70 Velsbroek (voormalig schoolgebouw Velsen)
5. Platbodem 197, Velsbroek (voormalig Schoolgebouw Velison Wonen)
6. Fahrenheitstraat 39, IJmuiden (parochiewoning Ichthuskerk)
7. Plein 1945 IJmuiden (voormalig ING kantoor)

Deze adressen worden echter momenteel bewoond door Oekraïners en zijn dus niet op korte termijn inzetbaar voor de opvang van asielzoekers. Deze locaties worden om die reden in deze analyse niet verder onderzocht.

3 Aanpak

De analyse is in een aantal stappen uitgevoerd. De locaties zijn eerst getoetst aan de basis criteria die vanuit het Centrale Orgaan opvang Asielzoekers (COA) zijn opgegeven¹. Daarnaast zijn er ook richtlijnen meegegeven vanuit de gemeente Velsen, waaraan is getoetst. Als de locatie hieraan voldoet is deze vervolgens nader beoordeeld op de ligging t.o.v. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en (technische) milieu- en omgevingsaspecten.

De criteria zijn hieronder genoemd.

3.1 Basiscriteria

Een locatie is als geschikt bevonden als het voldoet aan de volgende eisen:

Eis	Orgaan
1 Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Gemeente Velsen
2 Geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren. ^A	Gemeente Velsen
3 Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4.500 m ²	COA
4 Minimale oppervlakte: Minimaal 1,5 hectare groot ^B , voor een AZC van 3 bouwlagen. Er is ongeveer 0,2 ha grondoppervlak nodig om 300 opvangplekken te realiseren. Er kan dan 1,3 ha van het terrein ingericht worden met algemene ontmoetingsruimten, parkeerplaatsen, groen en sport- en spel functies.	Gemeente Velsen / COA
5 Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	COA
6 In of dichtbij een woonwijk	Gemeente Velsen
7 Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt	Gemeente Velsen

^A Er ligt een opgave om 261 opvangplekken te realiseren. Voor deze eis is dit vertaald naar een bandbreedte van 250 tot 300 plekken, om enige flexibiliteit hierin te bieden.

^B Het COA eist een terrein met een oppervlak van minimaal 3 hectare voor 1-laagse bebouwing. Een terrein met een dergelijk oppervlak is binnen de gemeente Velsen niet voorhanden. Er is daarom gekeken naar oppervlakten van AZC's met een vergelijkbaar aantal opvangplekken, zoals de opvang in Den Helder², Wageningen³ en Amsterdam⁴. De locatie in Den Helder heeft 372 plekken, is ca 2,4 hectare groot en heeft 1-laagse bebouwing. De locatie in Wageningen heeft 300 plekken, is ca 2,2 hectare groot en heeft deels 1-laags en deels 2-laagse bebouwing. De locatie in Amsterdam heeft 700 opvangplekken en is 2 hectare groot. Deze locatie bestaat uit 2- en 3-laagse bebouwing.

Zie ook Bijlage 1.

3.2 Analyse Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Een aantal locaties zijn gelegen buiten de randen van de dorpskernen. Vaak betekent dit dat deze locaties in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) zijn gelegen. Er wordt daarom voor deze locaties een analyse uitgevoerd van de kernwaarden die bij het BPL horen. De provincie Noord Holland stelt aanvullende eisen bij dergelijke locaties, om aantasting van de kernwaarden van het BPL te voorkomen.

Vervolgens is beschouwd op welke wijze het programma van het AZC ingepast kan worden, rekening houdende met deze kernwaardes. Hierbij is uitgegaan van het principe 'ontwerpend onderzoeken'. Het resultaat zijn globale schetsen. Daarin wordt helder welke impact er op de omgeving is en welke mogelijkheden de plek biedt. Zo kunnen we risico's en kansen identificeren. Via deze weg krijgen we scherper inzicht in de opgave en kunnen we de Provincie

¹ <https://www.coa.nl/nl/vastgoed>

² <https://www.coa.nl/nl/locatie/den-helder-nieuweweg>

³ <https://www.coa.nl/nl/locatie/wageningen-bosrandweg>

⁴ <https://www.coa.nl/nl/locatie/amsterdam-willinklaan>

goed bevragen op wat zij als bezwaren en mogelijkheden zien, zowel voor de periode dat het AZC er staat als daarna.

In de BPL-analyse is nut en noodzaak van de voorkeurslocatie nader toegelicht. Daarbij is op globaal niveau onderbouwd:

- of er sprake is van groot openbaar belang;
- of er geen reële alternatieven zijn en;
- of de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en/of wordt gecompenseerd.

De resultaten van de BPL-analyse zijn ingevoegd in de afwegingsmatrix in stap 3, zie ook Bijlage 2.

3.3 Verdiepende analyse

Als locaties voldoen aan de basiscriteria dan worden ze verder beoordeeld in stap 2 van het locatieonderzoek. In de nadere beoordeling worden locaties geanalyseerd op (technische) milieu- en omgevingsaspecten. Zie ook Bijlage 3. Deze aanvullende criteria zijn als volgt

1. Ecologie
 - a. Natuur Netwerk Nederland (NNN)
 - b. Natura-2000
 - c. Flora en Fauna
 - d. Stikstof
2. Water
 - a. Oppervlaktewater
 - b. Grondwater
 - c. Waterveiligheid
3. Bodem
 - a. Archeologie
 - b. Milieukwaliteit
 - c. Niet gesprongen explosieven of Ontploffbare Oorlogsresten
 - d. Asbest
4. Geotechniek
 - a. Hoogteligging
 - b. Bodemgesteldheid
5. Planologie
 - a. Bestemmingsplan
 - b. Provinciale Omgevingsverordening
 - c. Structuurvisie gemeente Velsen
 - d. Monitor plancapaciteit
 - e. Geluid
 - f. Externe veiligheid
 - g. Luchtkwaliteit
 - h. MER
 - i. Milieuzonering
 - j. Luchthavenindelingsbesluit
 - k. Planschade
6. Mobiliteit
 - a. Wegenstructuur
 - b. Parkeren
 - c. Rail
7. Civiele techniek
 - a. Kabels en leidingen
 - b. Riolering
 - c. Kunstwerken
 - d. Bouwrijpmaken (BRM) – ophogen

- e. Afwatering
- f. Ontwatering en drooglegging

De aspecten zijn aan de hand van een stoplichten-model gescoord. In Figuur 1 staat de afwegingsmatrix die is opgebouwd met de scores per criterium. Er is een afwegingsmatrix opgesteld om objectief een vergelijk te kunnen maken tussen de potentiële locaties. Deze methode is reeds toegepast bij dergelijke analyses, bijvoorbeeld “Locatieanalyse naar middelgrote locaties voor de huisvesting van buitenlandse werknemers” (Sweco 2021, in opdracht van Provincie Noord Holland en gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen).

Per criterium is een score tussen 0 en 5 punten gegeven. Hierbij is de score 0 representatief voor een hoog risico (rode kleur); de score 2 representatief voor enig risico (oranje kleur); en de score 5 representatief voor geen risico (donkergroene kleur). Indien er geen risico's zijn maar een vervolgstap nodig is wordt een score van 4 punten toegekend (lichtgroene kleur). Het verschil in score bij geen risico (4 en 5) is kleiner dan het verschil in score met enige of hoge risico's omdat hierbij enkel de vervolgstap het verschil maakt.

Voor iedere potentiële locatie is per criterium een score gegeven voor het totaal van de hoofdcriteria (zoals ecologie, water, bodem, etc.). Deze score is bepaald aan de hand van de slechtste score van alle subcriteria (zoals NNN, Natura 2000, flora & fauna, stikstof bij thema ecologie). Op deze wijze scoort de potentiële locatie op een hoofd criterium dus even goed als de laagste score van de bijbehorende subcriteria.

Indien op elk hoofd criterium een hoog risico wordt toegekend wordt en totale score van 0 gehaald. De maximaal haalbare score is 40. Dit is mogelijk indien op elk hoofd criterium (8 in totaal) geen risico's of belemmeringen zijn en geen vervolgstappen nodig zijn en dus een score van 5 wordt toegekend.

Afwegingsmatrix haalbare locaties AZC Velsen											
Weging	Ecologie	Water	Bodem	Geotechniek	Planologie	Mobiliteit	Civiele techniek	BPL			
Lage score	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0 Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en leidt tot aantasting van de kernwaarden van het landschap	
	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2 Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en leidt tot beperkte aantasting van de kernwaarden van het landschap	
	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4 Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap, maar kan zodanig landschappelijk worden ingepast dat het niet leidt tot de kernwaarden van het landschap	
Hoge score	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5 Locatie is gelegen buiten BPL	
Opmerking	NO GO indien risico stikstof zeer groot is										Zie aparte analyse

Figuur 1: Afwegingsmatrix AZC Velsen.

4 Stap 1: Basisanalyse

In onderstaande tabel is de basisanalyse voor het locatieonderzoek samengevat.
De basisanalyse staat in Bijlage 1.

Plaats	Locatie	Beoordeling	Reden van ongeschiktheid (indien van toepassing)
Driehuis/ Velsen-zuid	Wolff en Dekenlaan	Ongeschikt	Te klein
	Piersonlaan	Ongeschikt	Te klein
	Waterloo	Ongeschikt	Niet direct beschikbaar
	Action Planet	Ongeschikt	Niet direct beschikbaar; niet bij woonwijk
Velsen-Noord	De Schouw	Ongeschikt	Te klein
Santpoort-Noord	Hoofdstraat	Ongeschikt	Te klein
	Santpoortse Dreef	Ongeschikt	Te klein
	Valckenhoeftlaan	Ongeschikt	Te klein
	Paramaribostraat	Ongeschikt	Te klein
Santpoort-Zuid	Sportpark de Elta	Geschikt	
	Handgraaf	Geschikt	
Velserbroek	Grote Buitendijk	Geschikt	
	Zademakerstraat	Ongeschikt	Te klein
IJmuiden	Seaport marina	Ongeschikt	Te klein; niet bij woonwijk
	Schoolpad	Ongeschikt	Te klein
	Troelstraweg	Ongeschikt	Te klein
	Hoek Zeeweg/ Lange Nieuw	Ongeschikt	Te klein
	Kalverstraat	Ongeschikt	Te klein
	Venusstraat	Ongeschikt	Te klein
	Rijnstraat	Ongeschikt	Te klein
	Sportveld Vellesan College	Ongeschikt	Te klein
	Mercuriusstraat	Ongeschikt	Te klein
	Zeeweg/ Binnenhaven	Ongeschikt	Te klein
	Grote Helmduin	Ongeschikt	Te klein
	Wouwenkoplaan	Ongeschikt	Te klein; niet direct beschikbaar
	Cederstraat	Ongeschikt	Te klein
	Maasstraat	Geschikt	
	IJsselstraat	Ongeschikt	Te klein
	Kruitestraat	Ongeschikt	Te klein
	Bellatrixstraat	Ongeschikt	Te klein
	Pegasustraat	Ongeschikt	Te klein

Uit de basisanalyse volgt dat er vier locaties potentieel geschikt zijn om een AZC te vestigen, gegeven de criteria uit paragraaf 3.1.

5 Stap 2 en 3: Verdiepende analyse

Als locaties voldoen aan de basiscriteria dan worden ze verder beoordeeld in stap 2 van het locatieonderzoek. In de nadere beoordeling worden locaties geanalyseerd op (technische) milieu- en omgevingsaspecten. Zie ook Bijlage 2 en Bijlage 3.

In Figuur 2 is de ingevulde afwegingsmatrix weergegeven. Dit betreft een samenvatting van de ingevulde scans in Bijlage 3. De analyse en onderbouwing van elke score is uitgelegd in deze scans. In Bijlage 2 is de analyse van het onderdeel BPL weergegeven welke is meegenomen in deze matrix.

Afwegingsmatrix AZC Velsen		Criteria kansrijkheid								Kansrijkheid	
Locatie	Toelichting ligging in gemeente Velsen	Ecologie	Water	Bodem	Geotechniek	Planologie	Mobiliteit	Civiele techniek	BPL	Minimale score: 0, maximale score: 40	
Sportpark de Elta	In Santpoort-Zuid, nabij het treinstation. Beslaat een deel van het huidige sportterrein. Gelegen tussen flatgebouwen en agrarisch gebied.	2	4	4	4	2	4	4	4	28	
Handgraaf	Braakliggend terrein naast Sportpark de Elta in Santpoort-Zuid, nabij het treinstation. Liggt tussen particuliere percelen.	2	4	2	4	2	4	4	4	26	
Grote Buitendijk	Agrarische percelen aan de noordkant van Velsbroek, tussen de aanwezige woonwijk en de A22, nabij toekomstig sportpark.	2	2	2	2	0	2	2	5	17	
Maasstraat	Braakliggend terrein aan zuidkant Ijmuiden, tussen de huidige woonwijken en een Natura 2000-gebied.	0	4	4	5	2	4	2	5	26	

Figuur 2: Ingevulde afwegingsmatrix voor potentiële AZC-locaties in gemeente Velsen.

Uit de matrix volgt dat er drie locaties zijn met een relatief hogere score en één locatie is met een lagere score. Hieronder zijn de bevindingen opgesomd:

- Locatie Grote Buitendijk
 - Scoort relatief laag op diverse thema's, zoals water; bodem; geotechniek; planologie; mobiliteit en civiele techniek. De locatie betreft een aantal agrarische percelen in een zettingsgevoelig gebied waarbij de locatie voorbelast en bouwrijp gemaakt dient te worden om als geschikte locatie te gelden. Gezien de korte termijn waarop een locatie beschikbaar dient te zijn geeft dit mogelijk knelpunten en hogere kosten dan de andere locaties.
 - Daarom is het advies om deze locatie te laten afvallen in verdere analyses.
- Locatie Maasstraat
 - Hier dient vermeld te worden dat deze locatie zéér dicht bij een Natura 2000-gebied ligt (op circa 20 meter). Deze locatie heeft hierdoor een zeer hoog risico op de haalbaarheid van realisatie van een AZC omdat de nabijheid van het Natura 2000-gebied belemmeringen oplevert wat betreft stikstofdepositie. Uit de stikstofmodellering in de AERIUS Calculator blijkt dat er zeer snel sprake is van een te hoge toename aan stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied. Het onderbouwen van een AZC op deze locatie kan niet zonder meer (extern salderen, ecologische toets, passende beoordeling, ADC-toetsing) en lijkt hierdoor (vrijwel) onmogelijk.
 - Daarom is het advies om deze locatie te laten afvallen in verdere analyses.

- Locatie Handgraaf
 - Locatie Handgraaf scoort relatief minder dan locatie Sportpark de Elta op het criterium bodem, vanwege een mogelijke asbestverontreiniging op het terrein.
 - Op andere criteria scoren de twee locaties identiek.
 - Hierdoor heeft locatie Sportpark de Elta een voorkeur t.o.v. locatie Handgraaf.

Gegeven de meegenomen criteria gaat er dus een voorkeur uit naar het terrein Sportpark de Elta als potentiële AZC locatie. Hierbij wordt benadrukt dat er niet naar overige criteria is gekeken.

6 Conclusies en aanbevelingen

In dit locatieonderzoek is de geschiktheid van potentiële locaties voor een tijdelijke AZC in gemeente Velsen geanalyseerd. In deze analyse zijn een drietal stappen doorlopen:

1. Een analyse van de basiscriteria opgesteld door COA en gemeente Velsen;
2. Een analyse van de kernkwaliteiten behorend bij het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en de effecten hierop door realisatie van een AZC, indien toepasbaar op de locatie; en
3. Een verdiepende analyse van (technische) milieu- en omgevingsaspecten.

Indien een potentiële locatie voldoet aan de basiscriteria in stap 1 zijn stap 2 en stap 3 tevens doorlopen. Stap 2 is toepasbaar op de potentiële locaties binnen BPL.

Resultaten analyse basiscriteria

Uit de analyse van basiscriteria volgt dat er 4 locaties potentieel geschikt zijn voor een AZC. Dit zijn locaties Maasstraat, Grote Buitendijk, Handgraaf en Sportpark Elta. Deze locaties zijn meegenomen in stap 2 en stap 3.

Resultaten BPL-analyse

Uit de BPL-analyse volgt dat de locaties Handgraaf en Sportpark Elta binnen BPL-grenzen liggen. Uit de analyse blijkt dat een tijdelijke AZC op beide locaties inpasbaar is en er geen onomkeerbare effecten optreden op de kernkwaliteiten van het BPL. Locaties Maasstraat en Grote Buitendijk zijn niet beschouwd omdat deze buiten BPL-grenzen liggen.

Resultaten verdiepende analyse

Uit de verdiepende analyse naar (technische) milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat locatie Grote Buitendijk meer risico's/ belemmeringen kent dan de andere locaties. Locatie Maasstraat heeft (ongeveer) een even hoge score als locaties Handgraaf en Sportpark Elta, maar kent een (veel) groter risico ten aanzien van stikstof door de nabije ligging van een Natura 2000-gebied. Locaties Grote Buitendijk en Maasstraat lijken daarom minder geschikt als AZC-locatie, ten opzichte van de andere twee onderzochte locaties.

Locatie Sportpark Elta heeft een voorkeur als potentiële locatie ten opzichte van locatie Handgraaf, omdat op de locatie Handgraaf een risico op asbest-verontreiniging aanwezig is. Locatie Sportpark Elta lijkt daarom de meest voor de hand liggende locatie voor een tijdelijke AZC, gegeven de meegenomen criteria.

Vervolg

Er wordt aanbevolen de beide locaties Sportpark Elta en Handgraaf verder te analyseren op geschiktheid voor een tijdelijke AZC. Hierbij kan onder meer een verdere afwegingsanalyse gemaakt worden gegeven bijvoorbeeld financiën en participatie.

Bijlage 1: Basisanalyse

B1.1 Driehuis/Velsen-zuid

B1.1.1 Wolff en Dekenlaan

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar. Is gemeentelijk eigendom.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,5 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Om minimaal 250 plekken te realiseren moet het BVO over minstens 3 bouwlagen verdeeld worden. Dit lijkt mogelijk.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	Ja, nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Wolff en Dekenlaan ingegraven langs de weg.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	Er ligt een NS-treinstation op loopafstand. De supermarkt in Velsersbroek ligt op ca. 8 minuten fietsafstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.1.2 Piersonlaan

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar. In eigendom van de gemeente. Maar het veld doet nu wel dienst als sportveld Gymnasium Felisenum.
Een minimale oppervlakte van 1,6 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van ca. 0,7 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En Geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Om minimaal 250 plekken te realiseren moet het BVO over minstens 2 bouwlagen verdeeld worden. Dit lijkt mogelijk.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	Ja, nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Verloren van themaatlaan, de Piersonlaan of de Van Hogendorp laan ingegraven langs de weg.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	Het stadscentrum van Velsen ligt op ca. 6 minuten fietsafstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.1.3 Waterloo

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is niet direct beschikbaar vanwege het gebruik als voetbalveld een initiatief van buurtbewoners om moestuinen aan te leggen.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,6 hectare. Dit is voldoende.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein heeft ruimte om een gebouw of containercomplex van 4500 m ² BVO te realiseren.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Waterloolaan of de Driehuizerkerkweg ingegraven. Deze straten liggen wel op enige afstand. Ontsluiten op nutsvoorzieningen
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	Het stadscentrum van Velsen ligt op ongeveer 6 minuten fietsafstand.

Conclusie

Het terrein is niet direct beschikbaar. Het voldoet daarom niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt. Deze locatie is ook aangemerkt als woningbouwlocatie en locatie voor Flexwonen en valt op basis daarvan af, als tenminste die criteria door de Raad bepalend worden geacht.

B1.1.4 Action Planet

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van Staatsbosbeheer. Het gebruik ervan is onbekend. Het wordt mogelijk gebruikt door het evenementenbedrijf.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,7 hectare. Mogelijk kan er samen met Staatsbosbeheer verkend worden of er in de omgeving andere locaties kunnen worden betrokken bij dit terrein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein heeft ruimte om een gebouw of containercomplex van 4500 m ² BVO te realiseren.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Laaglandersluisweg ingegraven. In principe dient Action Planet momenteel ook voorzien te zijn van water en elektra. Dit dient echter nader uitgezocht te worden.
In of dichtbij een woonwijk	Nee, de locatie ligt niet dichtbij een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	Het centrum van Velsbroek ligt op ongeveer 8 minuten fietsafstand.

Conclusie

Het terrein is niet direct beschikbaar, en ligt niet dichtbij een woonwijk. Het voldoet daarom niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.2 Velsen-Noord

B1.2.1 De Schouw

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	De locatie ligt braak, en is in eigendom van de gemeente Velsen. Het is direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,6 hectare. Dit is niet voldoende.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein heeft ruimte om een gebouw of containercomplex van 4500 m ² BVO te realiseren. Dit wel in meerdere woonlagen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Bleyenhoevelaan ingegraven. Hierop kan worden aangesloten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt op de rand van een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	Het centrum van Velsen-Noord ligt op loopafstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.3 Santpoort-Noord

B1.3.1 Hoofdstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar en in eigendom van de gemeente.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,1 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m ² . En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is slechts 1,1 ha groot. In theorie kan daar wel een containercomplex op worden gerealiseerd wat uit meerdere verdiepingen bestaat. Er blijft dan echter weinig ruimte over voor parkeren en groen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Hoofdstraat ingegraven. Nutsvoorzieningen aansluiten is mogelijk.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 10 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.3.2 Santpoortse Dreef

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar en in eigendom van de gemeente.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,8 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is slechts 0,8 ha groot. In theorie kan daar wel een containercomplex op worden gerealiseerd wat uit meerdere verdiepingen bestaat. Er blijft dan echter weinig ruimte over voor parkeren en groen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de zuidkant van de Santpoortse dreef ingegraven. Nutsvoorzieningen aansluiten wordt daardoor meer arbeidsintensief en daardoor ook kostbaarder.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 10 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.3.3 Valckenhoeflaan

Kaartbeeld



Basiseisen

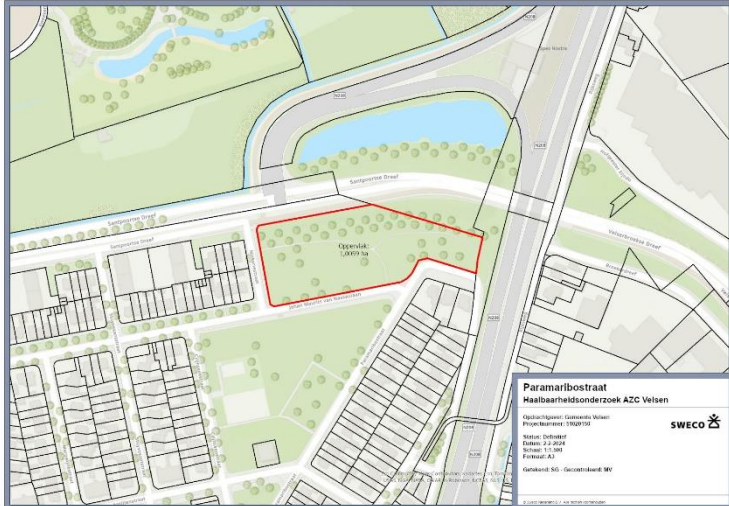
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar. Maar kan bij procedures op bezwaar rekenen van Stichting Santpoort. Daarom wordt beschikbaarheid op korte termijn wel een uitdaging.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,8 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is slechts 0,8 ha groot. In theorie kan daar wel een containercomplex op worden gerealiseerd wat uit meerdere verdiepingen bestaat. Er blijft dan echter weinig ruimte over voor parkeren en groen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Bickerlaan ingegraven.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 8 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.3.4 Paramaribostraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,0 hectare. Het is daarom te klein.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 1,0 hectare groot. In theorie kan daar wel een containercomplex op worden gerealiseerd. Er blijft dan echter weinig ruimte over voor parkeren en groen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Paramaribostraat ingegraven.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 10 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.4 Santpoort-zuid

B1.4.1 Sportpark de Elta

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in gebruik als voetbalveld door V.V. Terrasvogels, maar in eigendom van de gemeente. Er zijn minimaal 3 velden nodig. Er is in de nabij omgeving geen terrein beschikbaar in gemeentelijk eigendom waarop een nieuw veld gerealiseerd kan worden. Het alternatief is om ruimte over te laten voor het voetbalveld.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 2,2 hectare. Dit voldoet aan de basiseis. Als een voetbalveld moet blijven dan blijft er 1,5 hectare over voor de realisatie van het AZC. Ook dat voldoet.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het beschikbare terrein is 2,2 hectare groot. Dit is voldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en de randvoorzieningen zoals recreatieruimten, groen en parkeerplaatsen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Van Den Bergh van Eysingaplantsoen ingegraven en daardoor goed toegankelijk.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 6 minuten loop afstand.

Conclusie

Er is op dit terrein 1,5 hectare beschikbaar. Dat is voldoende ruimte om 300 opvangplekken te realiseren. Het terrein voldoet aan de basiseisen en is daarom geschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.4.2 Handgraaf

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein ligt momenteel braak. Het eigendom is niet van de gemeente, maar is wel beschikbaar in overleg.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,6 hectare. Dit voldoet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het beschikbare terrein is 1,6 hectare groot. Dit is voldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en de randvoorzieningen zoals recreatieruimten, groen en parkeerplaatsen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Van Den Bergh van Eysingaplantsoen ingegraven en daardoor goed toegankelijk.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt naast een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 6 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is minstens 1,5 hectare groot en heeft voldoende ruimte op 300 opvangplekken te realiseren. Het terrein voldoet aan de basiseisen en is daarom geschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.5 Velsersbroek

B1.5.1 Grote Buitendijk

Kaartbeeld



Basiseisen

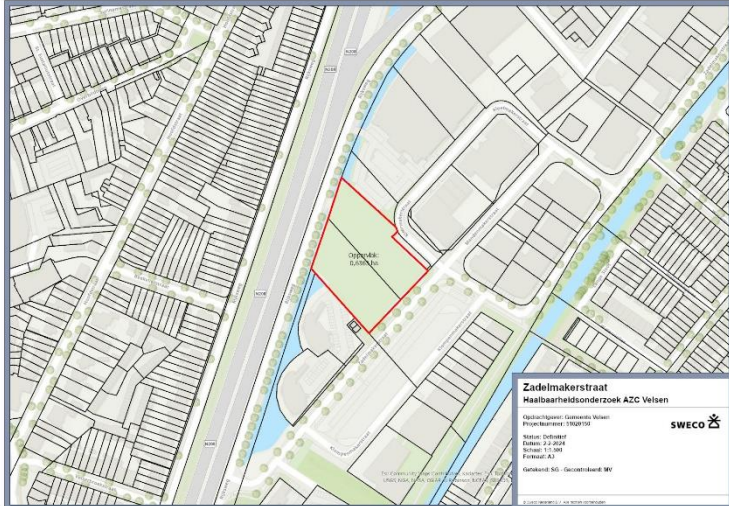
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente in principe direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 5,3 hectare. Dit voldoet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 5,3 hectare groot. Dit is voldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en de randvoorzieningen zoals recreatieruimten, groen en parkeerplaatsen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Grote Buitendijk en de Oostlaan ingegraven. Het zal relatief kostbaar zijn om hierop aan te sluiten vanwege de afstand.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, de locatie ligt dichtbij woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 10 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is 5,3 hectare groot en heeft voldoende ruimte op 300 opvangplekken te realiseren. Het terrein voldoet aan de basiseisen en is daarom geschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.5.2 Zadelmakerstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van Briljant vastgoed. Daarom in overleg beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,6 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,6 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Klompenmakerstraat en de Zadelmakersstraat ingegraven.
In of dichtbij een woonwijk	De locatie ligt in een bedrijventerrein. Woonwijk ligt op ca. 125 meter afstand.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 11 minuten loop afstand.

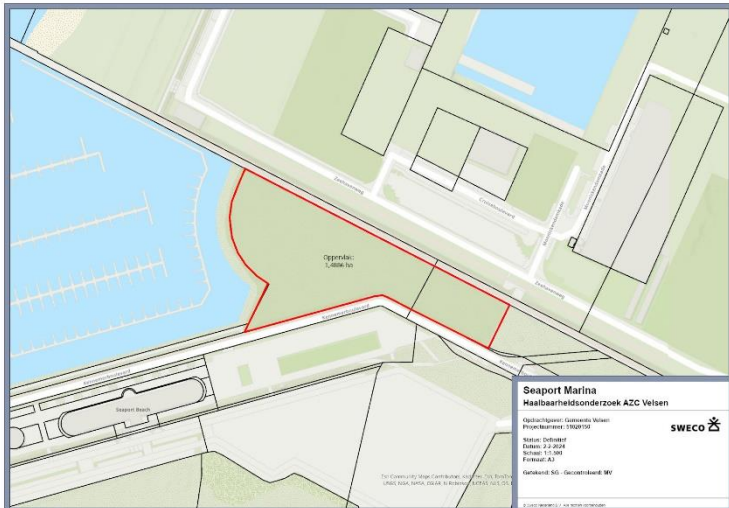
Conclusie

Het terrein is te klein om een AZC te realiseren en voldoet daarmee niet aan de basiseisen. Locatie is daarom ongeschikt.

B1.6 IJmuiden

B1.6.1 Seaport Marina

Kaartbeeld



Basiseisen

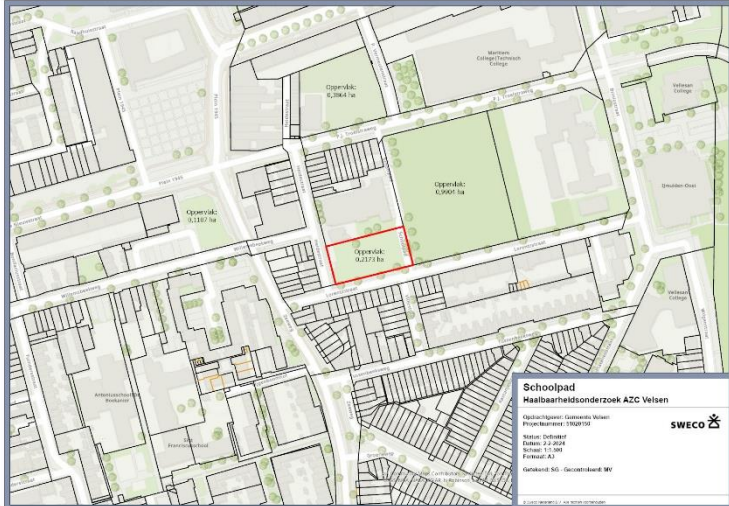
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van Seaport, de Staat en gemeente Velsen. Terrein is daarom in overleg beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,4 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 1,4 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Kennemerboulevard ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Nee, het terrein ligt hemelsbreed op ca. 1,3 km afstand tot de dichtstbijzijnde woningen.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 8 minuten fietsafstand en 29 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en ligt ook niet nabij een woonwijk. Het terrein voldoet daarom niet aan de basiseisen en is ongeschikt voor de realisatie van een AZC.

B1.6.2 Schoolpad

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,2 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,2 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Lorentzstraat ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 5 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.3 Troelstraweg

Kaartbeeld



Basiseisen

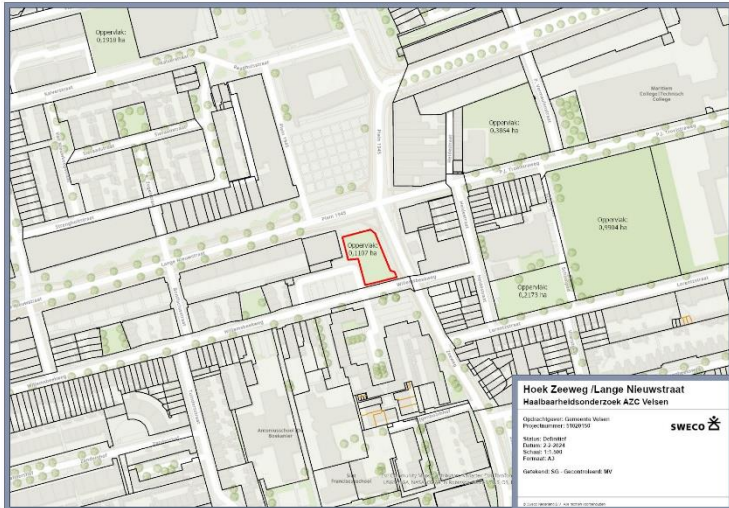
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,4 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,4 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseis.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de P.J. Troelstraweg ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 3 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.4 Hoek Zeeweg/Lange Nieuw

Kaartbeeld



Basiseisen

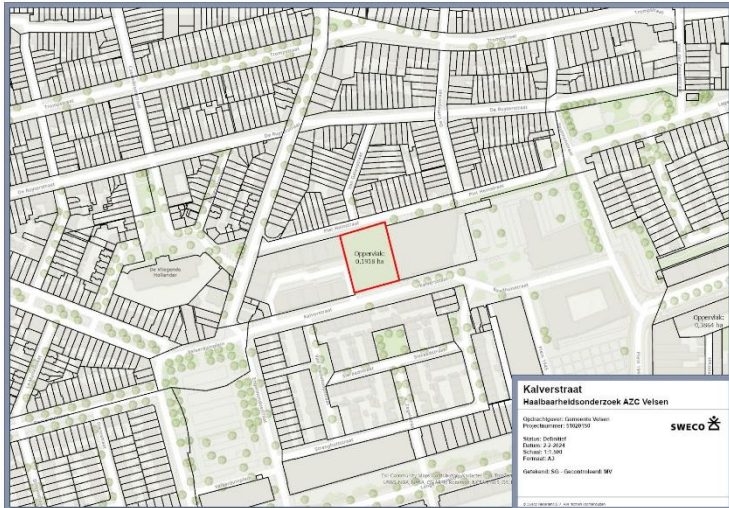
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,1 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met een bruto vloeroppervlak van maximaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 500 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,1 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 1 minuut fiets- en loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.5 Kalverstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

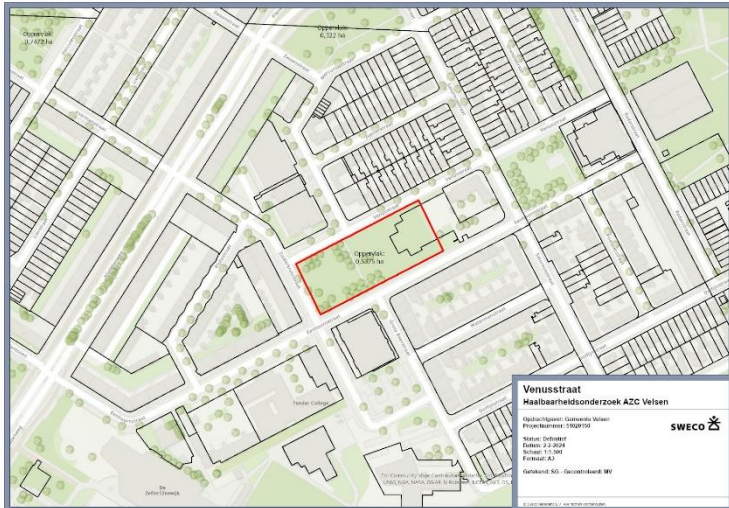
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,2 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,2 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 1 minuut fiets- en loopafstand. (terrein ligt direct naast een supermarkt)

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.6 Venusstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,5 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,5 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseis.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 3 minuten fietsafstand en 12 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.7 Rijnstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

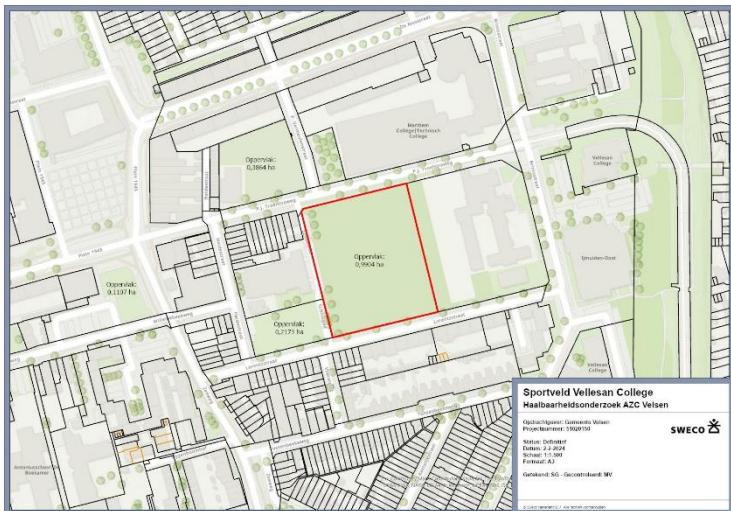
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,2 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,2 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseis.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 8 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.8 Sportveld Vellesan College

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen maar is in gebruik als sportveld door het Vellesan college. Het terrein is daarom niet direct beschikbaar, tenzij er een alternatieve locatie voor het sportveld gevonden kan worden.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,0 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 1,0 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op ca. 2 minuten fietsafstand en 3 minuten loop afstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.9 Mercuriusstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen en daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,3 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,3 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 1 minuut fiets- en loopafstand (ligt aan de overkant van de weg).

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.10 Zeeweg/Binnenhaven

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen en daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlakte van 0,4 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,4 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 3 minuten fietsafstand en op 8 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.11 Grote Helmduin

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Het naastgelegen terrein is in gebruik als parkeerterrein voor de naastgelegen school en sportvelden. Voor deze functies moet er parkeergelegenheid blijven bestaan. Het braakliggende terrein is beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,8 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,8 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in woonwijk.
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 1 minuut fietsafstand en op 4 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.12 Wouwenkoplaan

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom gemeente Velsen. Er is echter een principebesluit genomen om op dit terrein een nieuw wooncomplex te bouwen. Het terrein is daarom niet beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,5 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,5 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom de kavel ingegraven. Hier is relatief gemakkelijk op aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt aan de rand van een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 1 minuut fiets- en loopafstand.

Conclusie

Deze locatie is niet beschikbaar voor de realisatie van een AZC en is bovendien te klein. Het terrein voldoet daarom niet aan de basiseisen en is daarom ongeschikt voor de realisatie van een AZC.

B1.6.13 Cederstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente Velsen en is direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,2 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,2 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom het terrein ingegraven. Het zal waarschijnlijk relatief makkelijk zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 4 minuten fiets- en 11 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.14 Maasstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

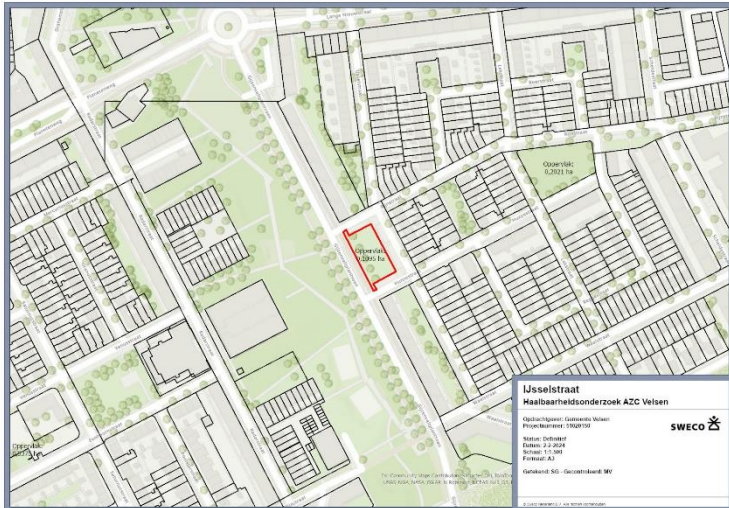
Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente Velsen en is direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 1,7 hectare. Dit voldoet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 1,7 hectare groot. Dit is voldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en de randfuncties zoals parkeren, recreatieruimten en groen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom het terrein ingegraven. Het zal waarschijnlijk relatief makkelijk zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt aan de rand van een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 2 minuten fiets- en 4 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is 1,7 hectare groot en heeft voldoende ruimte op 300 opvangplekken te realiseren. Het terrein voldoet aan de basiseisen en is daarom geschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.15 IJsselstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente Velsen en is direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,1 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,1 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom het terrein ingegraven. Het zal waarschijnlijk relatief makkelijk zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 2 minuten fiets- en 4 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.16 Kruidenstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van IJmuider Delta en is daarom pas na overleg beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,7 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,7 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk langs de Margadantstraat en Kruidenstraat ingegraven. Deze liggen wel op iets grotere afstand en daarom zal het relatief kostbaar zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt aan de rand van een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 4 minuten fiets- en 12 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.17 Bellatrixstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente en is daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,2 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,2 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom het terrein ingegraven. Het zal daarom relatief gemakkelijk zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 1 minuut fietsafstand en 4 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.6.18 Pegasusstraat

Kaartbeeld



Basiseisen

Basiseis	Analyse
Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024	Het terrein is in eigendom van de gemeente en is daarom direct beschikbaar.
Een minimale oppervlakte van 1,5 hectare.	De locatie heeft een oppervlak van 0,7 hectare. Dit voldoet niet aan de basiseis.
Ruimte voor een gebouw of tijdelijke bebouwing met containers met een bruto vloeroppervlak van minimaal 4500 m². En geschikt om minimaal 250 en maximaal 300 opvangplekken te realiseren.	Het terrein is 0,7 hectare groot. Dit is onvoldoende voor het realiseren van het benodigde aantal opvangplekken en voldoet daarom niet aan de basiseisen.
Gemakkelijk aan te sluiten op nutsvoorzieningen	De nutsvoorzieningen liggen waarschijnlijk rondom het terrein ingegraven. Het zal daarom relatief gemakkelijk zijn om hierop aan te sluiten.
In of dichtbij een woonwijk	Ja, ligt midden in een woonwijk
Op maximaal 20 minuten fietsafstand van basisvoorzieningen zoals een supermarkt.	De supermarkt ligt op 2 minuten fietsafstand en 7 minuten loopafstand.

Conclusie

Het terrein is niet groot genoeg en voldoet daarom niet aan de basiseisen. Het terrein is ongeschikt voor de ontwikkeling van een AZC.

B1.7 Conclusie basisanalyse

De volgende terreinen voldoen aan de basiseisen:

1. Sportpark de Elta in Santpoort-Zuid
2. Handgraaf in Santpoort-Zuid
3. Grote buitendijk in Velserbroek
4. Maasstraat in IJmuiden

Deze terreinen zijn minimaal 1,5 hectare groot, zijn beschikbaar, zijn goed aan te sluiten op nutsvoorzieningen, liggen nabij een woonwijk en liggen op loop- en fietsafstand van voorzieningen.

Er wordt daarom geadviseerd deze vier terreinen verder te onderzoeken op haalbaarheid.

Bijlage 2: BPL-analyse

Haalbaarheidsonderzoek AZC locaties

Stap 3

Analyse AZC locaties
Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
Zuid-Kennemerland

Aanleiding

De gemeente Velsen heeft opdracht gegeven om een haalbaarheidsonderzoek uit te werken voor de realisatie van een tijdelijk Asielzoekerscentrum (Azc). Dit haalbaarheidsonderzoek bestaat uit 3 stappen. Uit stap 1 en 2 van het haalbaarheidsonderzoek zijn 3 potentiële locaties gekomen die verder onderzocht worden. Voorliggend document betreft stap 3 van het haalbaarheidsonderzoek: de analyse van deze locaties vanwege ligging in het Bijzondere Provinciale Landschap Zuid-Kennemerland, te weten; locatie bij sportpark de Elta en locatie Handgraaf. Beide zijn gelegen in Santpoort-zuid.

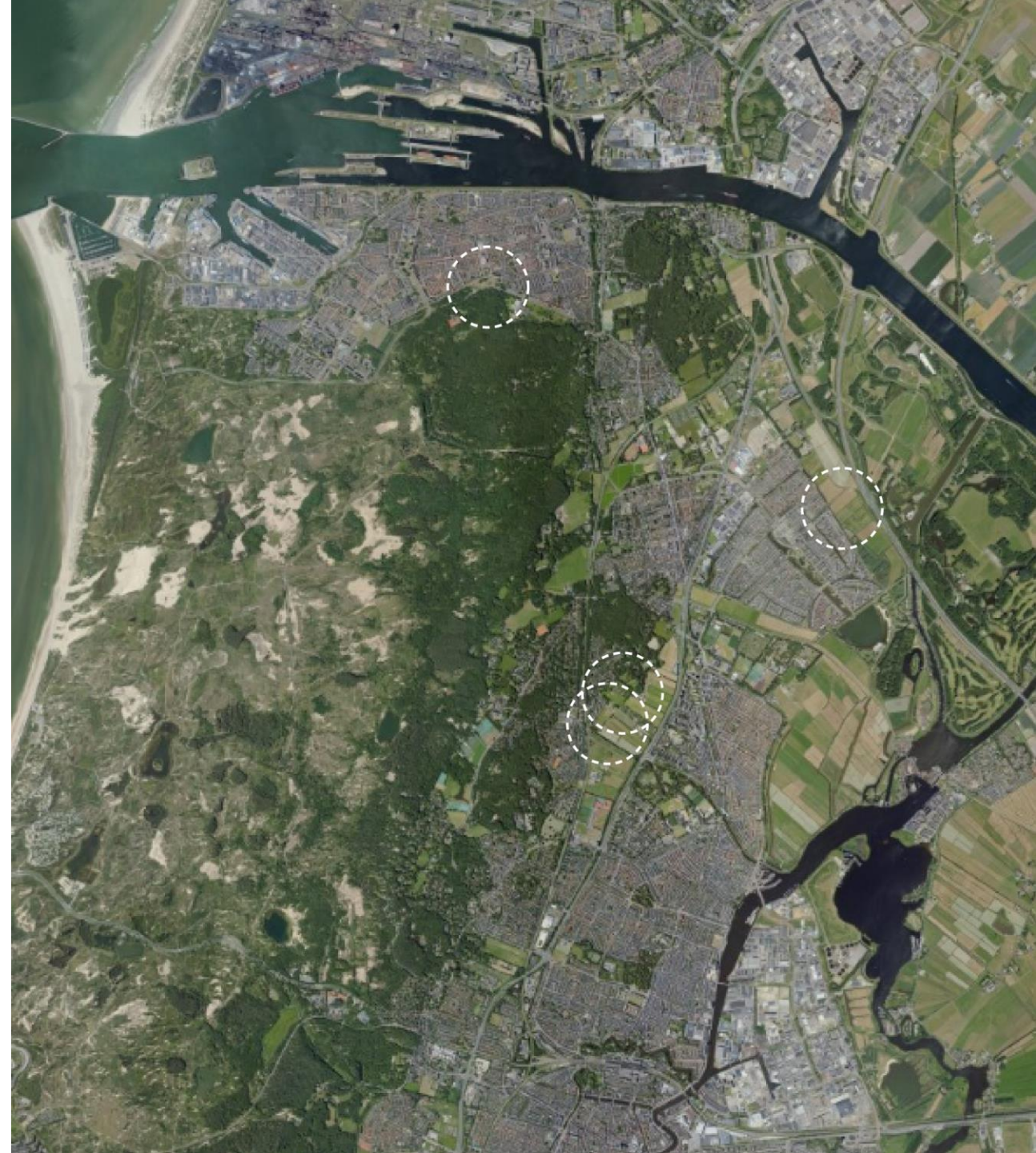
Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden toegestaan binnen een BPL, zolang de kernkwaliteiten niet worden aangetast en er met de ontwikkeling sprake is van:

1. *groot openbaar belang*
2. *geen reële alternatieven*
3. *aantasting van het landschap wordt zo veel mogelijk beperkt en gecompenseerd*

Voor dit onderzoek worden de eerste twee voorwaarden op pagina 4 toegelicht. Daarna wordt de derde voorwaarde 3 beschouwd.

Om de beperking en compensatie van eventuele aantasting van het landschap inzichtelijk te maken moeten eerst de bestaande kwaliteiten in beeld worden gebracht. Dat doen wij middels een landschappelijke analyse. Hier worden de kernkwaliteiten en hun aanwezigheid op locatie ruimtelijk aangegeven, resulterend in een randvoorwaarden kaart voor beide locaties.

Aan de hand van deze kaart wordt een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt waarmee de ruimtelijke kwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.



Voorwaarden voor ontwikkeling in BPL

Zoals op de vorige pagina is toegelicht moet een ontwikkeling voldoen aan 3 voorwaarden:

- 1. Er moet sprake zijn van groot openbaar belang*
- 2. Er zijn geen reële alternatieven*
- 3. Aantasting van het landschap wordt zo veel mogelijk beperkt en gecompenseerd*

1. Groot openbaar belang

De opvang van asielzoekers is al jarenlang een groot probleem in Nederland. In februari 2023 berichtte het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) dat er eind dit jaar ca. 77.000 opvangplekken nodig zijn. Voor Noord-Holland betekent dit een opgave van het creëren van 11.072 nieuwe opvangplekken. Elke gemeente wordt geacht om hiervoor (nood)ruimte beschikbaar te stellen. Gemeente Velsen wil hier proactief aan bijdragen door zelf op zoek te gaan naar geschikte locaties voor een nieuw Asielzoekers Centrum (Azc). Het is dus van groot openbaar belang dat de gemeente Velsen een van de twee locaties in BPL ontwikkelt om bij te dragen aan de opvang van asielzoekers.

2. Er zijn geen reële alternatieven

In eerdere stappen van het haalbaarheidsonderzoek is reeds een groot aantal locaties onderzocht op haalbaarheid. Daar zijn vervolgens 3 potentieel geschikte locaties uitgekomen, waarvan 2 in BPL liggen (Elta en Handgraaf). De andere locatie ligt aan de Grote Buitendijk in Velsbroek. Nadere onderzoeken moeten echter nog uitwijzen of dit een reëel alternatief is.

3. Beperking en compensatie van mogelijke aantasting van landschap

Deze voorwaarde wordt vanaf pagina 4 verder beschouwd met een landschappelijke analyse.

Analyse BPL

Wat betekent BPL status voor een gebied?

Gebieden die onder Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) vallen worden beschermd, omdat zij landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast. Per locatie is het mogelijk om d.m.v. een zorgvuldige afweging te bepalen of een ontwikkeling wel of niet wenselijk is op locatie.

Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing gemaakt waarmee aangetoond wordt dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

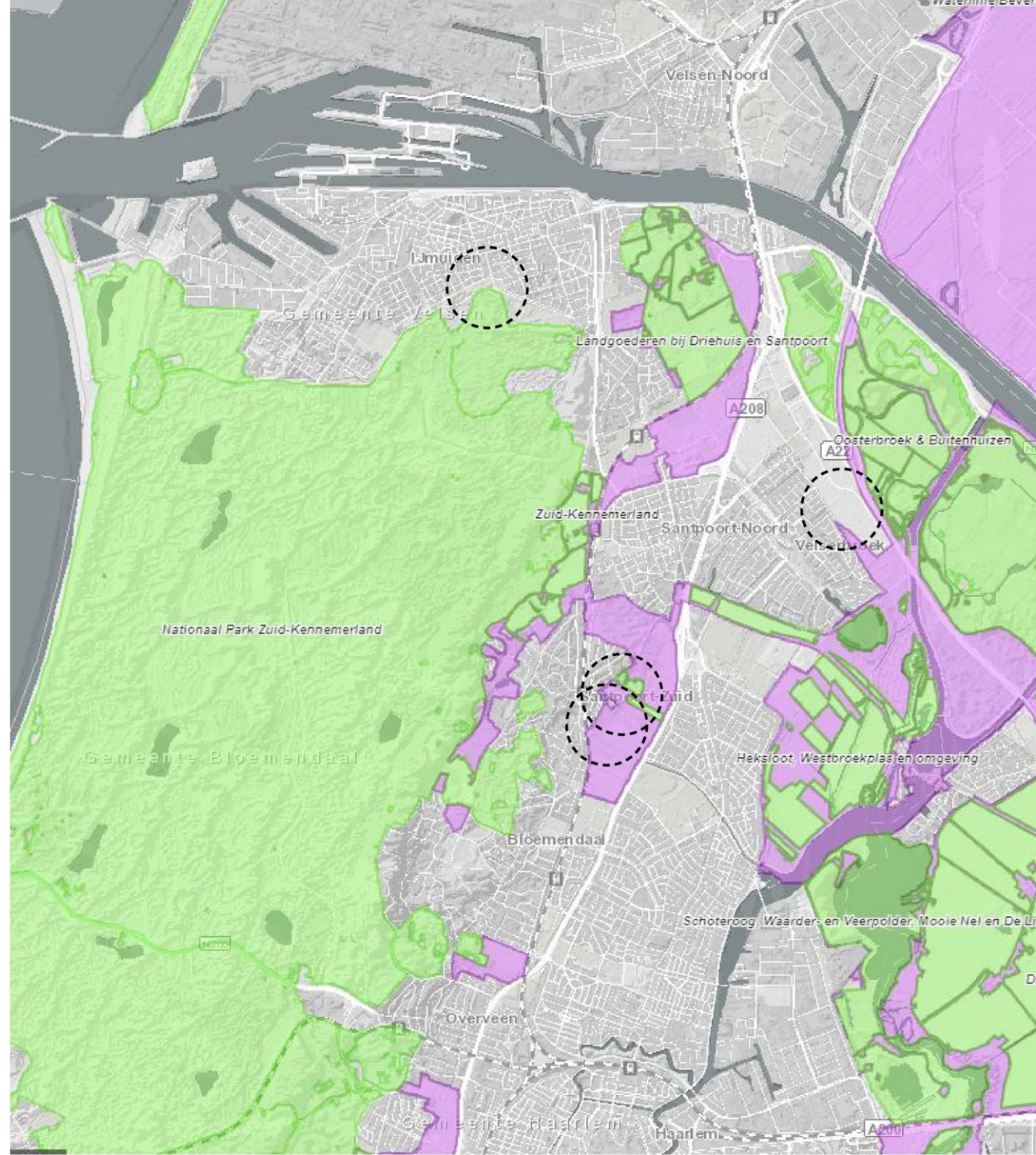
De Kernkwaliteiten worden beschreven onder de thema's:

- *Aardkundige en landschappelijke karakteristieken;*
- *Openheid en ruimtebeleving;*
- *Ruimtelijke dragers.*

Deze kernkwaliteiten zijn te zien op sheet 7 en 8.

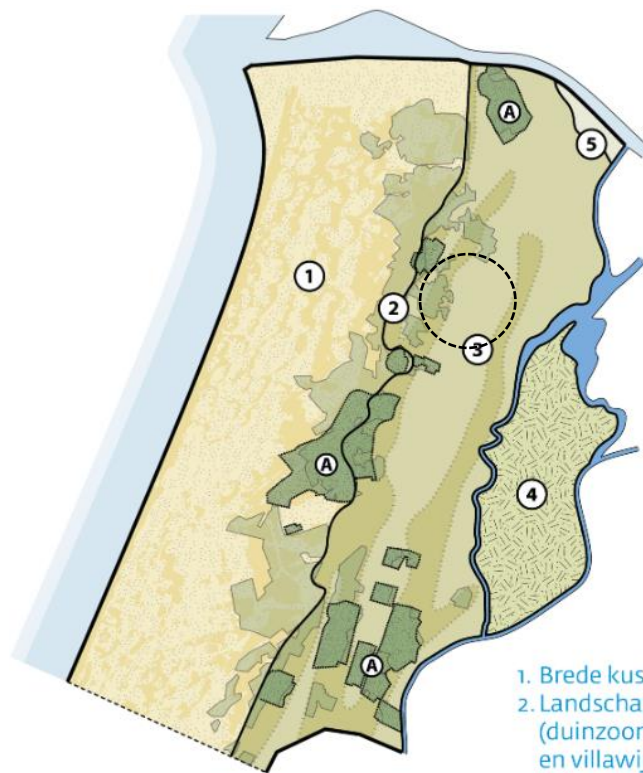
Ook liggen de zoeklocaties in de buurt van, maar niet binnen NNN-gebied.

- BPL-gebied
- NNN-gebied



Landschap Zuid-Kennemerland

(leidraad landschap en cultuurhistorie, provincie Noord-Holland)



1. Brede kuststrook, jonge duinlandschap
2. Landschappelijke overgangszone (duinzoom) met bossen, landgoederen en villawijken
- A. Landgoederenzones
3. Strandwallen- en vlaktenlandschap
4. Veenpolderlandschap
5. Droogmakerijenlandschap



BPL

Zuid-Kennemerland

Algemeen

Het BPL Zuid-Kennemerland bestaat uit restanten van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap tussen de duinen en de bebouwde gebieden van Santpoort, Haarlem en Heemstede.

Het is opgebouwd uit een reeks van noord-zuid georiënteerde versnipperde open gebieden, voornamelijk bestaande uit graslanden.

Het gebied kent een groot aantal buitenplaatsen die, gebruikmakend van landschappelijke overgangen aan de voet van de duinen, het groene karakter van het landschap mede hebben bepaald.

- Jong Duinlandschap
- Strandwallen- vlaktenlandschap
- Droogmakerijenlandschap
- Veenpolderlandschap

NNN-gebied



BPL

Zuid-Kennemerland

Santpoort-Zuid

- Santpoort ligt op meest westelijke van 3 strandwallen die door BPL heen liggen.
- Tussen de strandwallen liggen open langgerekte strandvlakten.
- Onderzoekgebied valt binnen dit 'strandwallen- en vlaktenlandschap'.
- Historisch werden de strandwallen gebruikt voor tuinbouw en de strandvlakten voor veeteelt.
- Vanaf de jaren '60 zijn strandvlakten benut voor woonwijken (met name Haarlem deed dit). Hier werden stadsrandfuncties als sportvelden, maneges en volkstuinten aan toegevoegd.

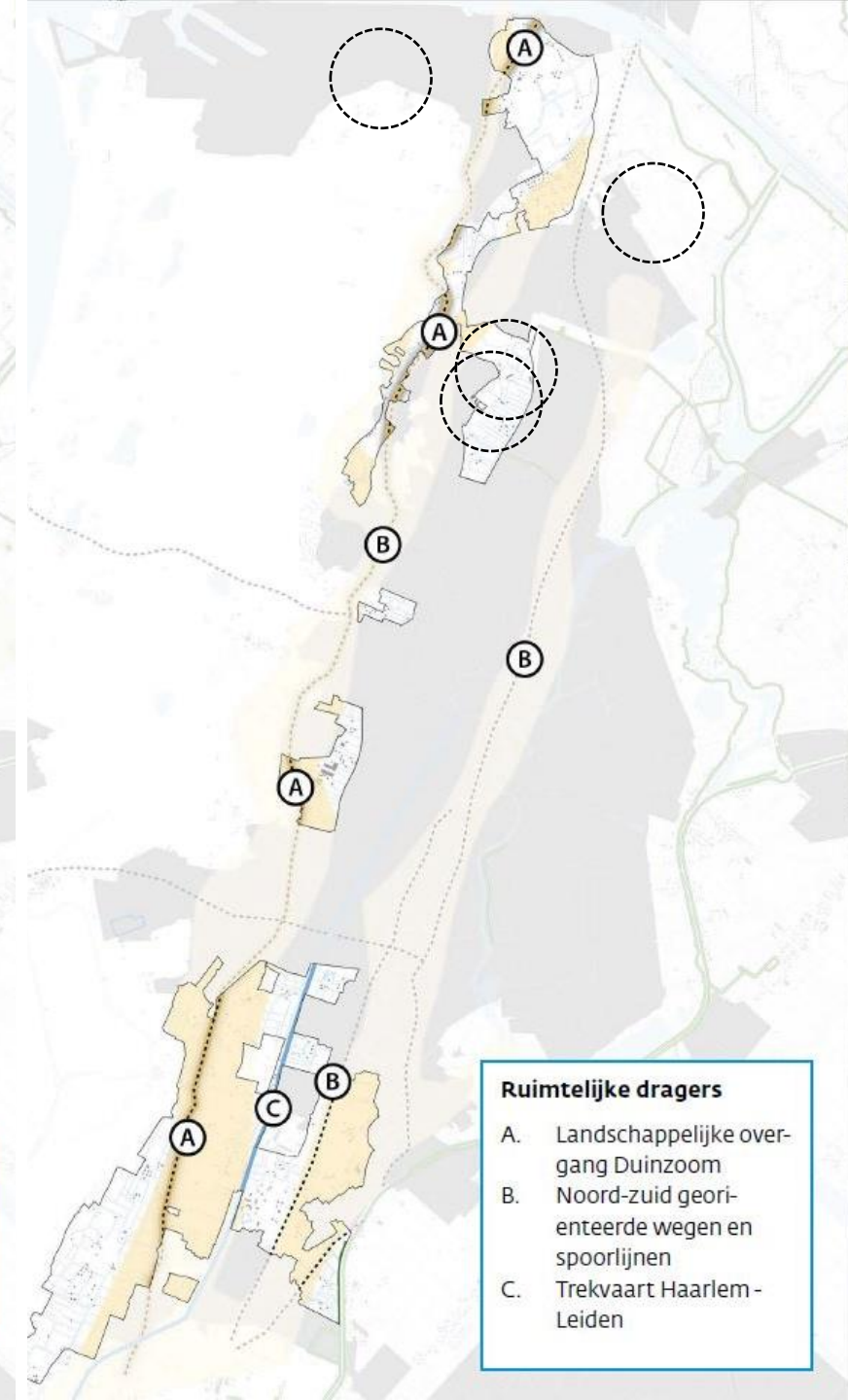
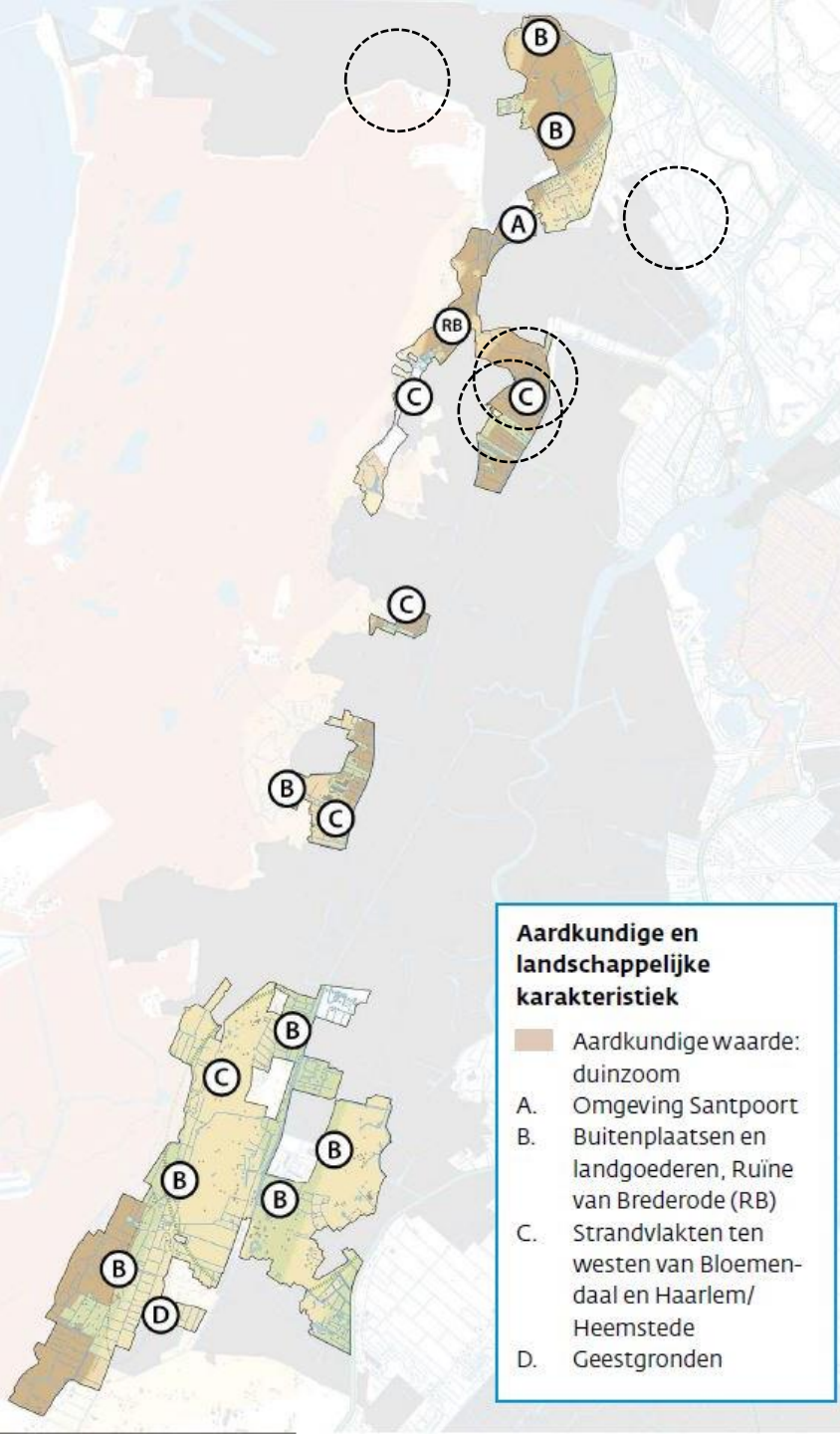
Landgoederen bij Driehuis en Santpoort

- Vlak bij het Onderzoekgebied ligt een stuk NNN-gebied wat bestaat uit bestaande en voormalige landgoederen.
- Het huidige gebruik is als begraaasd grasland en kan vanaf omliggende paden worden beleefd.
- De afwisseling van bos, bosranden en opener terrein draagt bij aan een samenhangend groen karakter en de kleinschalige afwisseling van landgoederen.

-  Jong Duinlandschap
-  Strandwallen- vlaktenlandschap
-  Droogmakerijenlandschap
-  Veenpolderlandschap

 NNN-gebied





BPL

Vertaling kernkwaliteiten naar onderzoeksgebied

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

- Strandvlakte eindigt bij de Slaperdijk in Santpoort
- Voor de aanlegging van deze dijk stond de strandvlakte in open verbinding met het Oer-IJ en later het Wijkermeer
- Het gebied heeft een smalle veenweideverkaveling

Toetsing:

- De landschappelijke kenmerken, het verkavelingspatroon en de waterlopen mogen niet significant gewijzigd worden

Openheid en ruimtebeleving

- De strandvlakte heeft een open karakter en contrasteert zo met het aangrenzende meer verdichte stedelijk gebied, zo wordt de afwisseling tussen open strandvlaktes en verdichte strandwallen inzichtelijk.
- De open gebieden zijn vanaf de woonomgeving snel te bereiken
- De samenhang tussen strandvlaktes is goed zichtbaar vanaf de noord-zuid lopende N208 (Delftlaan/Westelijke randweg) en vanaf de spoorlijnen.
- De strandvlakte bij Santpoort-Zuid is veel ontwikkeld en de ruimte is opgedeeld door kavels volkstuinten en sportvelden.
- Er is een zichtrelatie met het (voormalige) landgoed Boschbeek/Spaarnberg

Toetsing

- De open ruimtes op de strandvlakten hebben een belangrijke landschappelijke waarde.
- Verdichting of verrommeling van het landschap is een aantasting
- Belemmering van de zichtlijnen zijn een aantasting

Ruimtelijke dragers

- De noord-zuid lopende infrastructuur is bepaald door de landschappelijke opbouw van het gebied
- De N208 (Delftlaan/Westelijke Randweg) en de spoorlijnen zijn ruimtelijke dragers

Toetsing

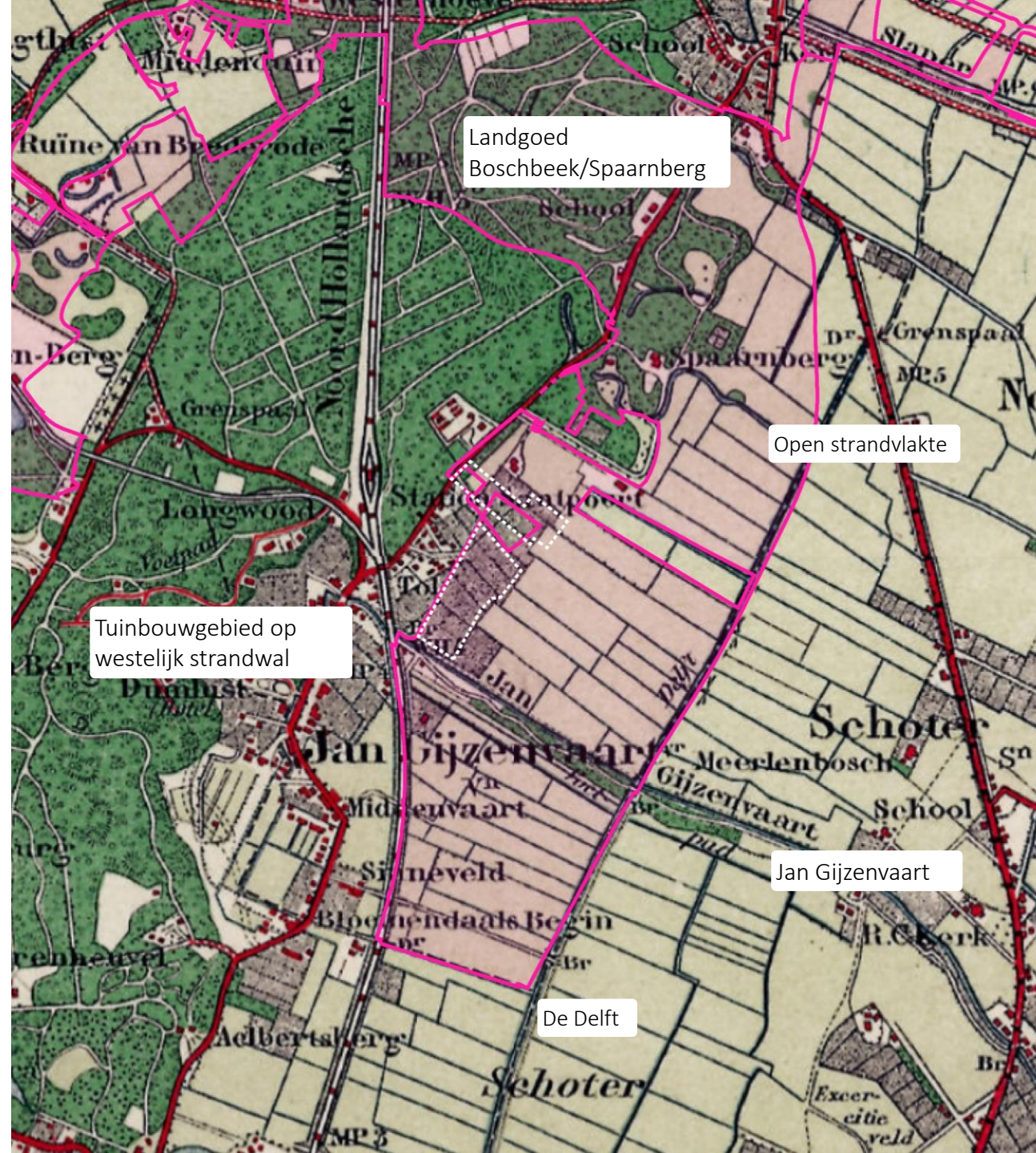
- De lange en rechtlijnige wegen en spoorlijnen in N-Z richting zijn belangrijk voor de beleving van de strandvlakten en helpen de samenhang.
- De strandvlakten moeten zichtbaar blijven vanuit deze dragers

Onderzoekgebied

Historische structuur

Historische elementen

- Het onderzoekgebied ligt tussen de westelijke strandwal en de Delft
- Het onderzoekgebied bestaat uit open strandvlakte (langgerekte veenweideverkaveling) en meer gesloten strandwal met geestgronden (kleinschalig tuinbouwgebied)
- De verkavelingsstructuur van strandvlakte en strandwal verschillen
 - langgerekte veenweideverkaveling met sloten als begrenzing
 - Onregelmatige en deels blokvormige verkaveling van de geestgronden (deels omzoomd met beplanting).
- Landgoed Boschbeek/Spaarnberg heeft uitzicht over het open strandvlakte
- De Jan Gijzenvaart loopt van oost naar west door het gebied

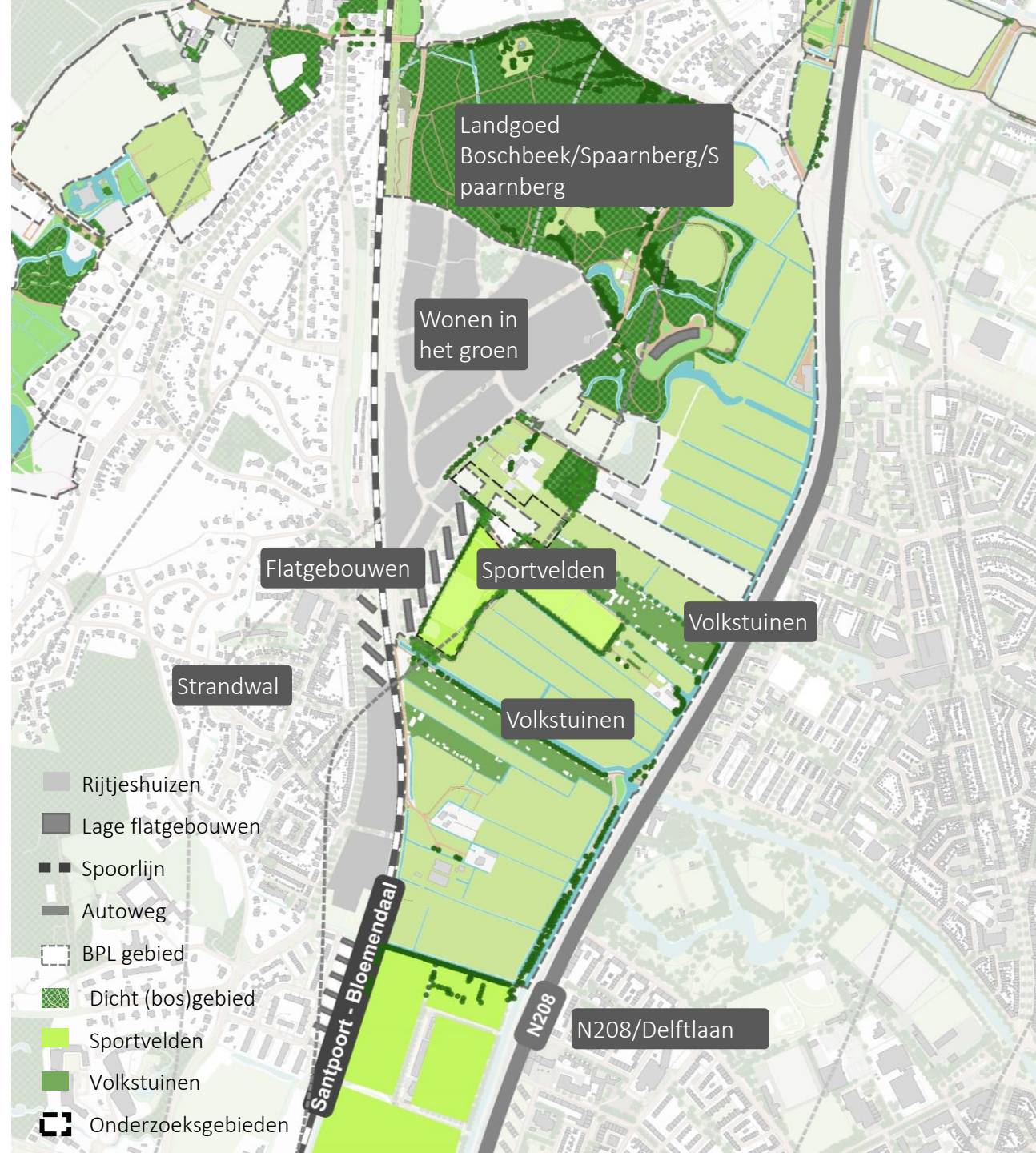


Onderzoekgebied

Huidige kenmerken en elementen

Aanwezige karakteristieken

- Het onderzoekgebied bestaat grotendeels uit open strandvlakte tussen twee bebouwde gebieden
- Een aantal volkstuincomplexen dwars op de strandvlakte, onderbreken de oorspronkelijke noord-zuid georiënteerde open en langgerekte strandvlakten.
- De (open) strandvlakte wordt aan de oostzijde ruimtelijk en fysiek begrensd door de N208/Delftlaan met de achterliggende bebouwing. Dit is een heldere doorgaande rand.
- Vanuit de Delftlaan/N208 aan de oostkant is de cohesie tussen strandvlaktes zichtbaar en is de open ruimte te ervaren
- De (open) strandvlakte wordt aan de westzijde begrensd met een rafelige stads-/dorpsrand. Bosrand boerderijen, landgoed, volkstuinen en sportvelden wisselen zich af.
- De rafelige westrand met open en gesloten gebieden vormt de overgang van de open strandvlakte naar de meer gesloten en kleinschalige strandwal.
- Rondom flatgebouwen/sportvelden is sprake van verrommeling van de structuren, deze zijde van de strandwal is ruimtelijk samengesteld uit verschillende stadsrandfuncties
- In de westelijke stads-/dorpsrand staan rijtjeswoningen en lage flatgebouwen van 3 (max 4) lagen.
- Vanuit het spoor aan de westzijde is slechts op een kort traject de open strandvlakte te beleven
- Vanuit de woningen is het zicht op het open landschap geblokkeerd door bomenrijen die de 'woonzone' afsluiten
- 11 Vanuit de sportvelden wordt het zicht op het open landschap door bomenrijen beperkt.



Onderzoekgebied

Huidige kenmerken en elementen



Luchtfoto strandvlakte



Overzicht over open veenweidestructuur



Zicht vanuit stadsrand over sportvelden

Onderzoekgebied

Aanwezige kwaliteiten (BPL)

- **Contrast** met aangrenzende **dichte gebied** maakt de afwisseling tussen (strand)vlakte en –wal zichtbaar
- Er is een **zichtrelatie** met het voormalige landgoed Boschbeek/Spaarnberg
- **Open karakter** strandvlakte
- De **verkavelingsstructuur** van de smalle **veenweideverkaveling** is nog steeds duidelijk zichtbaar in het landschap
- Open vlakte is opgedeeld in **volkstuinen** en **sportvelden**
- **Verdere verrommeling/verdichting** is een aantasting van het landschap
- Strandvlaktes zijn snel **bereikbaar** vanuit de woonomgeving
- Sterk **noord-zuid lopende infrastructuur** in spoor en weg
- **Zichtlijnen** (en samenhang) gebied is zichtbaar vanuit ruimtelijke dragers

■ Aardkundige en landschappelijke
karakteristiek

■ Openheid en ruimtebeleving

■ Ruimtelijke dragers

■ Dicht (bos)gebied

■ Sportvelden

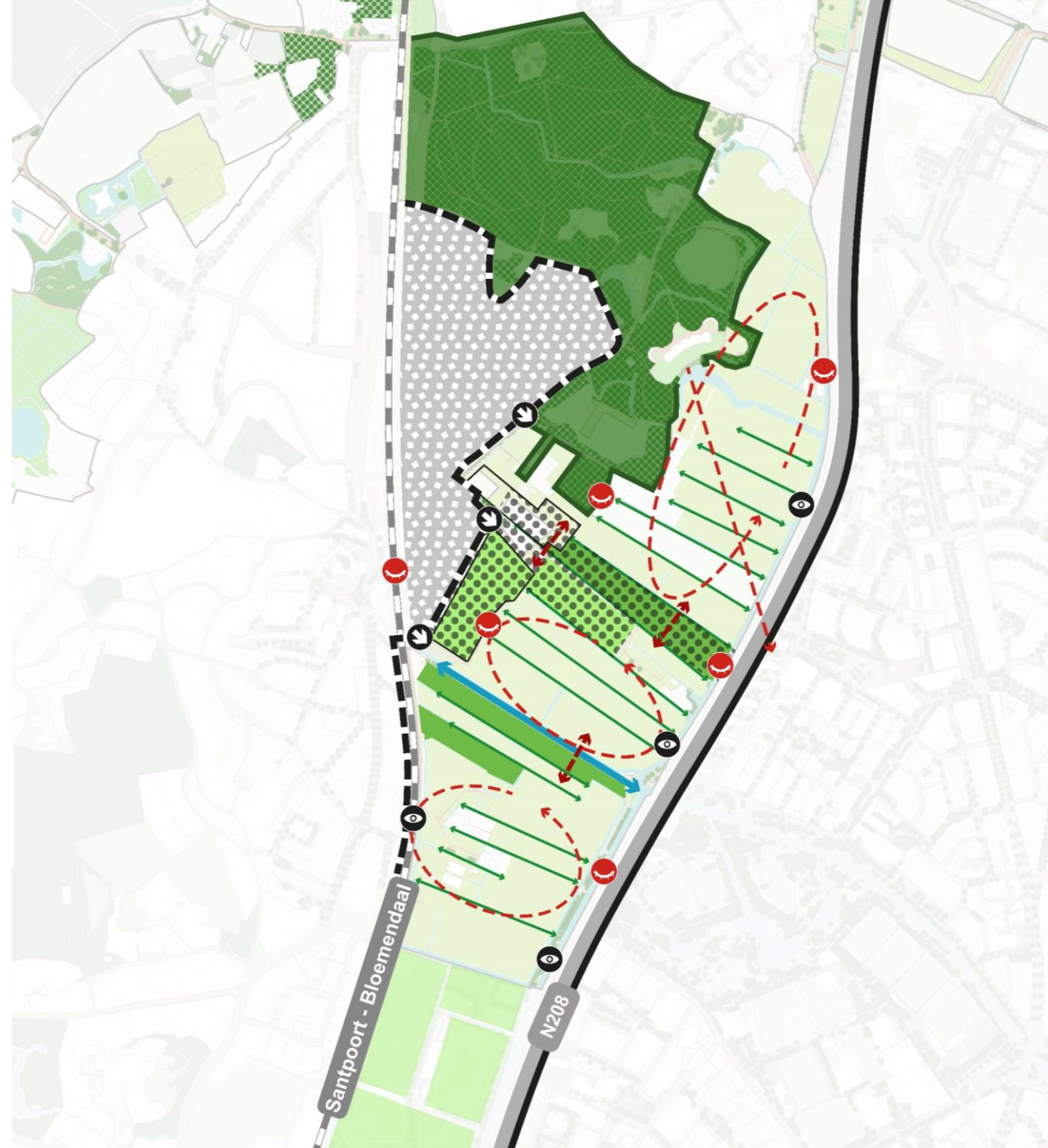
■ Volkstuinen

○ Zichtlijnen



Onderzoekgebied Randvoorwaarden (BPL)

-  Contrast met verdichte (overgang open gesloten) westrand en open strandvlakte behouden
-  Contrast met gesloten oostrand en open strandvlakte behouden
-  Zichtlijn vanuit landgoed behouden
-  Open ruimtes behouden, en als mogelijk verbinden
-  Verkavelingsstructuur met langgerekte veenweideverkaveling behouden.
-  Geen verdere verrommeling en verdichting van het open landschap
-  Bereikbaar houden/maken van de strandvlakte vanuit de woonomgeving
-  Behouden en eventueel versterken zichtlijnen vanuit ruimtelijke dragers (N208 en Spoor)
-  Zichtlijnen naar strandvlaktes zijn geblokkeerd



Zoeklocatie 1

Huidige kenmerken en kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal landschap

- Gebied ligt op de strandwal aan de westelijke rand van de strandvlakte, waar een variatie aan verschillende functies aanwezig zijn.
- In de jaren '60 is de omgeving van de zoeklocatie getransformeerd van tuinbouwgebied naar woongebied (flatgebouwen) en sportterrein. De zoeklocatie zelf is een sportterrein (voetbal en voormalig soft/honkbal terrein)
- De zoeklocatie ligt in een ruimtelijk en functioneel gevarieerde omgeving. Het is een dorpsrandzone met beperkte onderlinge samenhang, verrommeling ligt op de loer.
- De langgerekte veenweideverkaveling ligt tot aan de zoeklocatie, dit markeert ook de oorspronkelijke overgang van strandvlakte naar strandwal.
- Rondom de sportvelden/zoeklocatie zijn singelbeplantingen aangebracht.
- Van oost naar west gaat het onderzoeksgebied van open naar meer gesloten, grote ruimtes naar steeds kleinere ruimten naar bebouwd gebied.
- De strandvlakte is beperkt zichtbaar vanuit het sportveld vanwege een boomsingel.

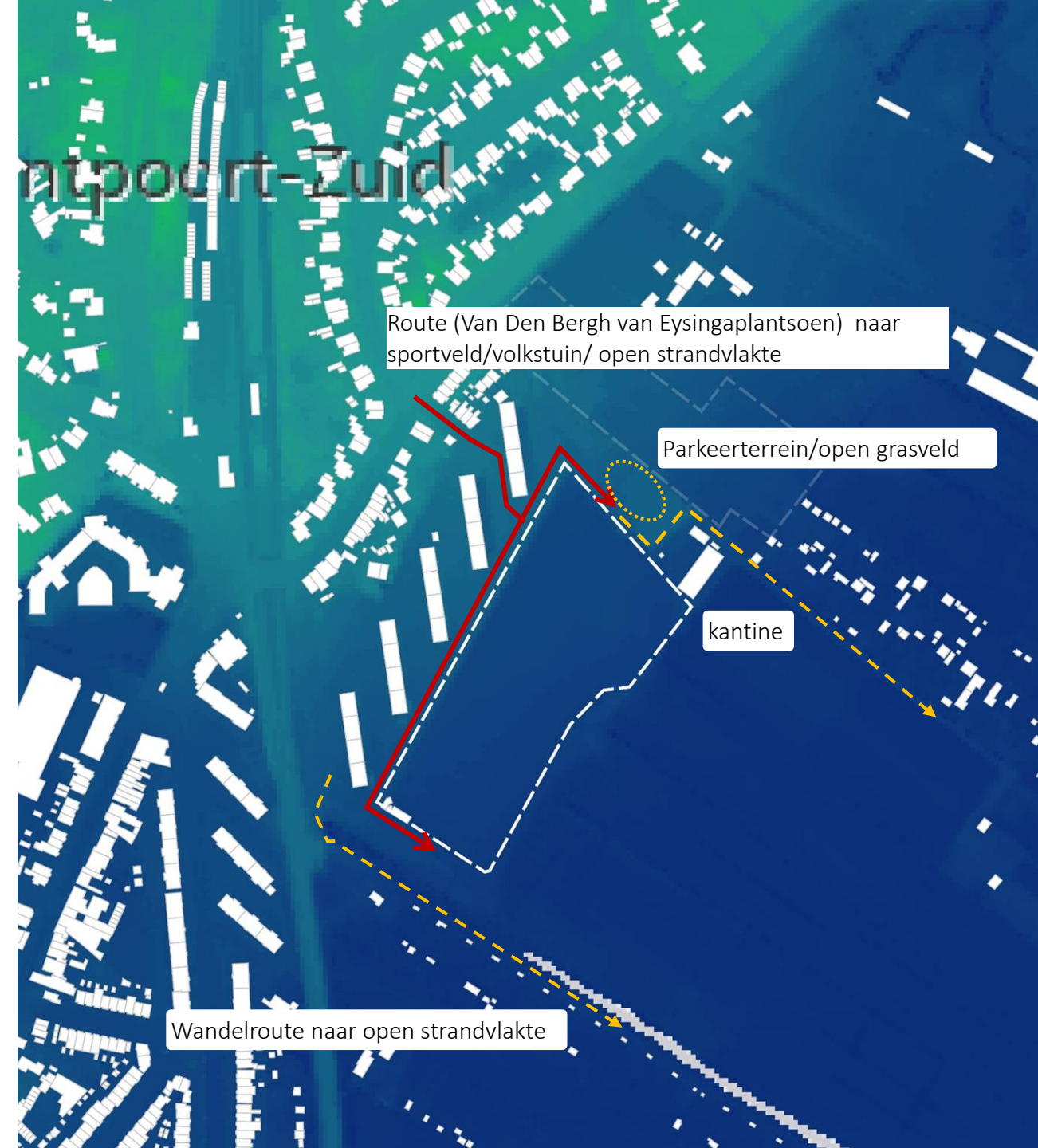


Zoeklocatie 1

Huidige kenmerken en elementen

Huidige kenmerken en kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal landschap

- De sportvelden/zoeklocatie liggen duidelijk lager dan het maaiveld rond de flatgebouwen
- Via een pad ten zuiden en ten noorden van de zoeklocatie kan vanuit de woonomgeving snel via een wandelroute bij de open strandvlakte komen.
- Ten noorden van de zoeklocatie staat de kantine van de sportvereniging (S.V. Terrasvogels) en ligt een open grasveld en een parkeerterrein.
- De zoeklocatie is bereikbaar via de Van Den Bergh van Eysingaplantsoen, die overgaat in de Sportlaan. Deze weg loopt door naar de volkstuinten.



Zoeklocatie 2

Huidige kenmerken en kernkwaliteiten

Huidige kenmerken en kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal landschap

- Gebied ligt op de strandwal aan de westelijke rand van de strandvlakte, waar een variatie aan verschillende functies aanwezig zijn.
- In de jaren '60 is de omgeving van de zoeklocatie getransformeerd van tuinbouwgebied naar woongebied (flatgebouwen) en sportterrein
- De zoeklocatie ligt in een ruimtelijk en functioneel gevarieerde omgeving. Het is een dorpsrandzone met beperkte onderlinge samenhang, verrommeling ligt op de loer.
- De langgerekte veenweideverkaveling ligt tot aan de zoeklocatie, dit markeert ook de oorspronkelijke overgang van strandvlakte naar strandwal.
- Van oost naar west gaat het onderzoekgebied van open naar meer gesloten, grote ruimtes naar steeds kleinere ruimtes naar bebouwd gebied.
- De zoeklocatie ligt in een meer gesloten ruimte in de overgang naar bebouwd gebied. Het bestaat uit een kleinschalige afwisseling van bos, bosranden en open terrein.
- De zoeklocatie ligt aan een stuk NNN-gebied wat bestaat uit historische Landgoederen.
- De zoeklocatie ligt in het verlengde van een volkstuintencomplex die binnen de langgerekte veenweideverkaveling ligt.
- De strandvlakte is beperkt zichtbaar vanuit de zoeklocatie vanwege een bomenrij en de volkstuinten.

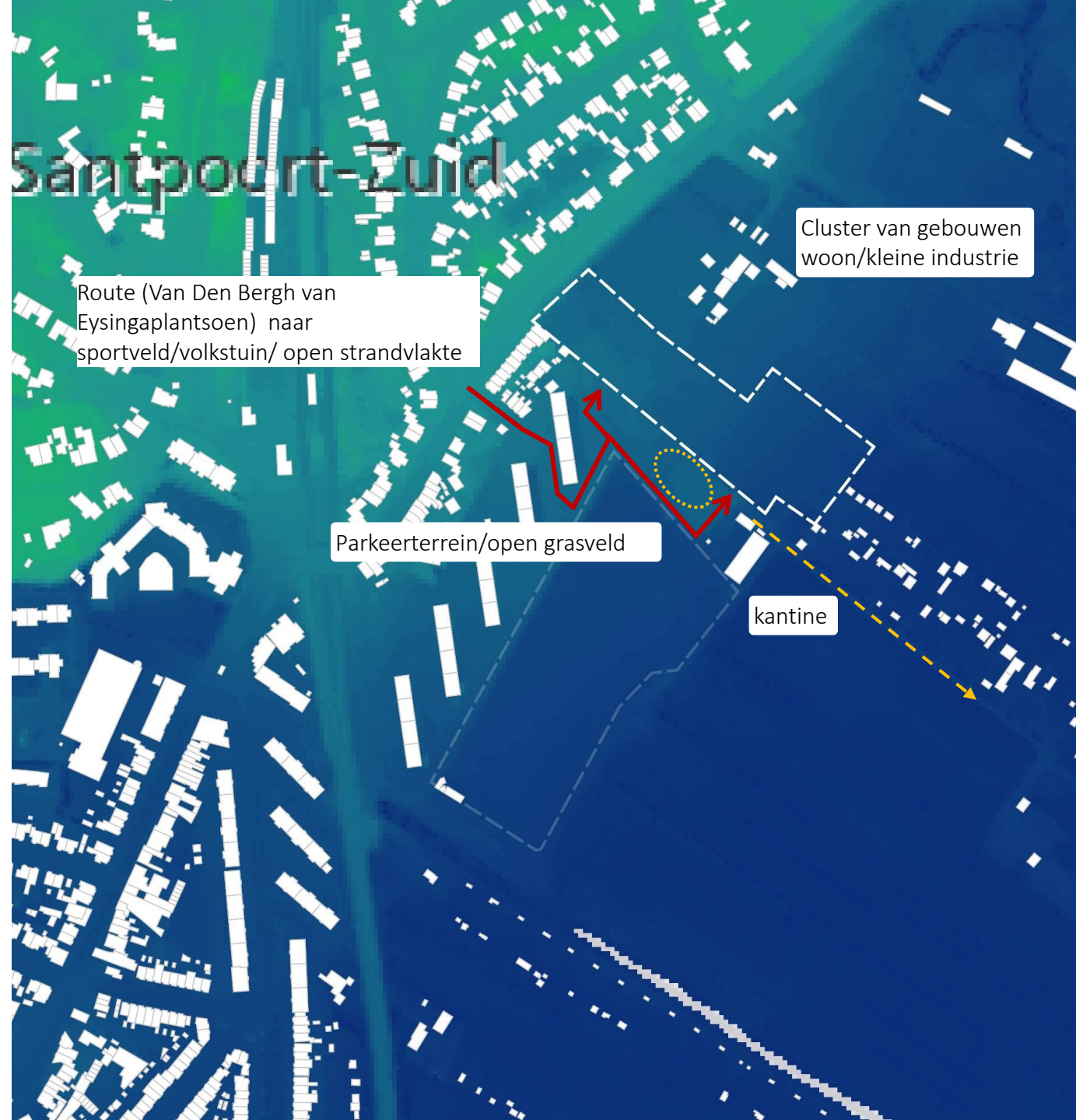


Zoeklocatie 2

Huidige kenmerken en elementen

Huidige kenmerken en kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal landschap

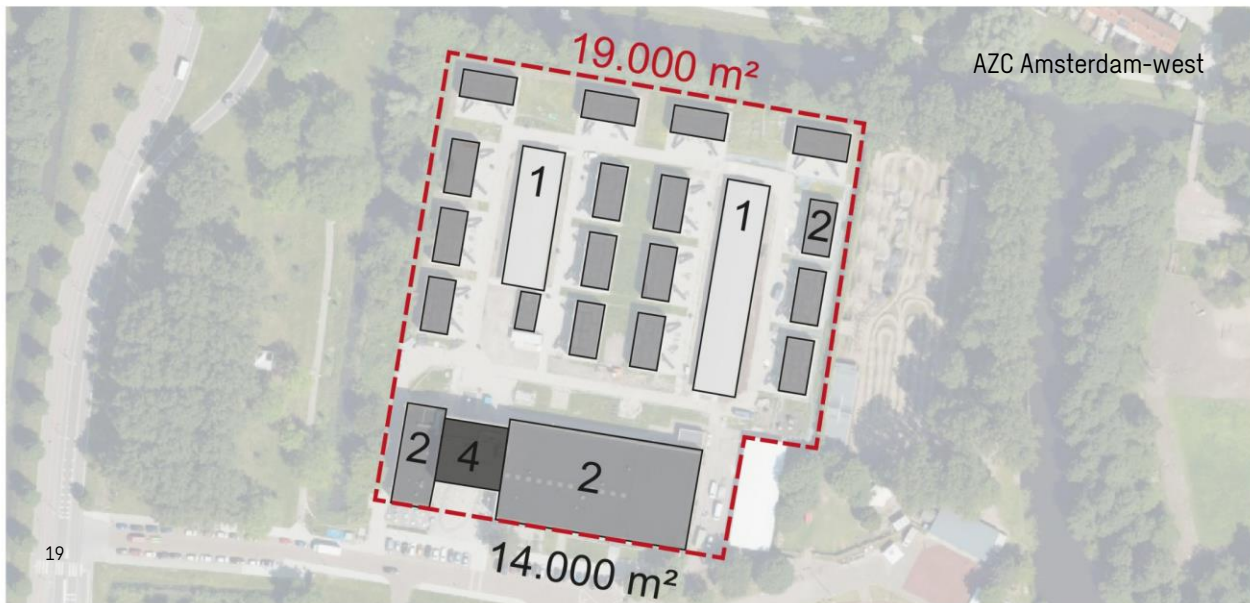
- De zoeklocatie ligt duidelijk lager dan het maaiveld van het woongebied.
- Via een pad ten zuiden van de zoeklocatie kan vanuit de woonomgeving snel via een wandelroute bij de open strandvlakte komen.
- Ten noorden van de zoeklocatie ligt een cluster van gebouwen, bestaande uit woningen, kleine industrie en een kunstatelier.
- Ten zuiden van de zoeklocatie staat de kantine van de sportvereniging (S.V. Terrasvogels) en ligt een open grasveld en een parkeerterrein.
- De zoeklocatie is bereikbaar via de Van Den Bergh van Eysingaplantsoen, die daarna overgaat in de Sportlaan



Programma AZC

Maatvoering

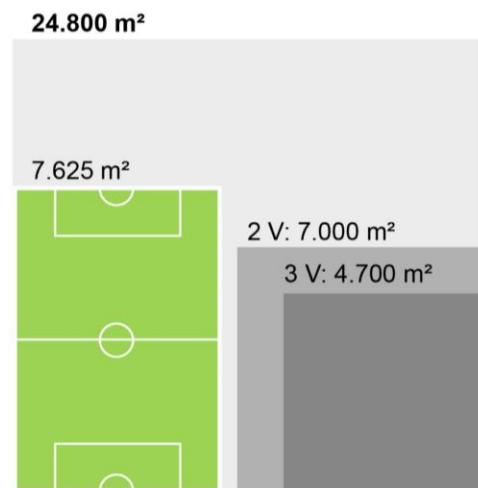
- Voor het PvE van een AZC is de voorbeeldlocatie in Amsterdam West aangehouden (zie hieronder).
- Hier is een oppervlak van 19.000 m², en een totaal bebouwd programma van 13.500 m² neergezet.
- De woningen zijn verdeeld over 2 lagen
- De algemene gebouwen zijn 1 laag, of in het geval van een eerder bestaand gebouw, 2-4 lagen.
- Op zoeklocatie 1 ligt een voetbalveld dat voor de club behouden moet blijven.



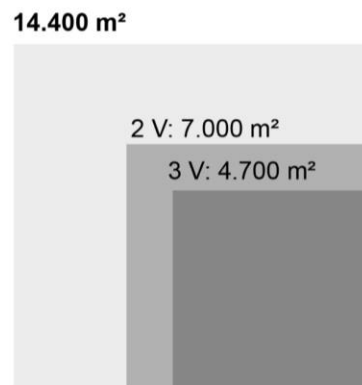
Programma AZC

Maatvoering

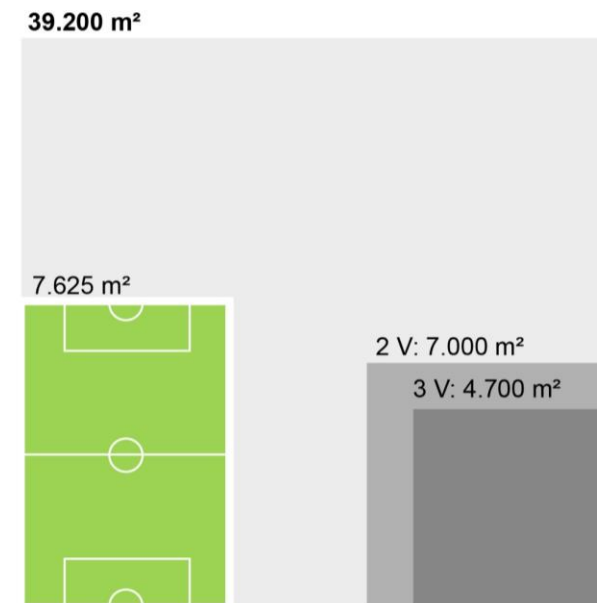
- De AZC moet een goede uitbreiding van de stadsrand vormen. Dit betekent iets voor de structuur, maar het heeft ook betekenis voor de logische hoogtes van de gebouwen, in een omgeving waar woningen maximaal 2-3 lagen zijn.
- Het gebied gaat van strandwal naar strandvlakte van hoog en dicht naar laag met besloten, kleine open gebieden, naar open gebied. Dit kan doorgezet worden in de hoogtes van de gebouwen. In dit onderzoek is een maximale hoogte van 3 lagen aangehouden.
- Uitgaande van 3 lagen, wordt op zoeklocatie 1 **31 %** ingenomen door het te verplaatsen voetbalveld, **19 %** van het oppervlak ingenomen door gebouwen. **50%** is voor de overige inrichting en functies (plein, infra, groen etc)
- Op zoeklocatie 2 wordt bij 3 lagen wordt **33%** van het oppervlak ingenomen door gebouwen. En bij 2 lagen **49%**. De rest van de oppervlakte is de overige inrichting en functies
- Als het gecombineerde oppervlak van beide locaties wordt genomen, is bij drie lagen **12%** bebouwd, **20%** door het voetbalveld. De rest van de oppervlakte kan worden ingericht voor functies en inpassing



Locatie 1



Locatie 2



Combinatie

Programma AZC

randvoorden en uitgangspunten inpassing in BPL (voorstel)

Randvoorwaarden

- De nieuwe bebouwing moet ruimtelijk aansluiten op de bestaande stadsrand, en moet bijdragen aan een soepele overgang van dichte strandwal naar open strandvlakte. De bouwhoogte moet lager zijn dan die van de omliggende gebouwen, wat de maximale hoogte vaststelt op 3 lagen
- S.V. de Terrasvogels heeft in dit gebied 2 wedstrijdvelden, en heeft op zoeklocatie 1 een trainingsveld. Als wens is meegegeven dat de sportvereniging alle drie deze velden kan behouden.
- In ieder geval 1 van de sportvelden zal verplaatst moeten worden
- Het ruimtelijke ontwerp mag de genoemde kernkwaliteiten van het BPL niet aantasten. Het ontwerp moet daarom rekening houden met de aanwezige kernkwaliteiten, en nu en naar de toekomst toe (het AZC is een tijdelijk gebruik) deze versterken. De huidige verrommeling biedt kansen daartoe.
- Na het verdwijnen van het tijdelijke AZC moet het contrast in de overgang van de open strandvlakte naar de gesloten westelijke (rafel) rand helder worden vormgegeven.
- Er moet een goede ruimtelijke kwaliteit zijn voor bewoners van het AZC.

Uitgangspunten

Een aantal uitgangspunten zijn van belang voor een integraal samenhangend ontwerp en inpassing voor de tijdelijke functie van het AZC en de ruimtelijke situatie na opheffen daarvan (deze zijn schetsmatig weergegeven op de volgende slides):

Door op voorhand goed na te denken over het verplaatsen het voetbalveld of het sportcomplex, kan ingespeeld worden op de eindsituatie van het BPL. Zo kunnen de lange lijnen van de strandvlakte versterkt worden, komen mogelijk nieuwe zichtlijnen vrij, kan de zone langs de volkstuinen vrijgemaakt worden en kunnen verkavelingstructuren worden hersteld.

Bij de inrichting van de terreinen kan door beplanting en het open laten van ruimtes alvast gewerkt worden aan het eindbeeld zonder AZC, passend binnen het BPL.

Door de verschillende ligging van de kavels hebben beide zoeklocaties profijt bij het toepassen van een ander type bebouwing en volume. Op zoeklocatie 1, liggend tussen de hogere flats en de open strandvlakte, zouden 3-laagse gebouwen met zichtlijnen toegepast kunnen worden. Op zoeklocatie 2, dat meer afgezonderd in het groen ligt en omgeven is door een woonwijk is lage (geclusterde) bebouwing geclusterd om een centrum meer passend.

Programma AZC

voorbeelden verplaatsen Voetbalvelden S.V. Terrasvogels



Principe 1: opschuiven voetbalveld, behouden huidige kantine. Voorplein ligt langs as huidige route Volkstuinen



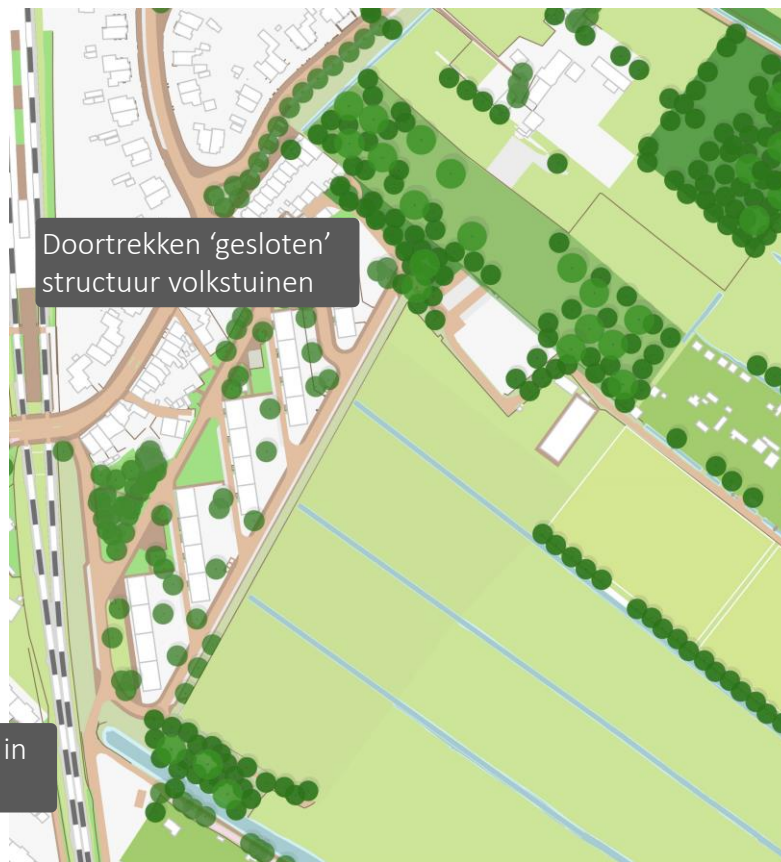
Principe 2: Voetbalveld ligt in verlengde van andere velden, strandvlakte wordt doorgetrokken tot stadsgrens

Programma AZC

voorbeelden herinrichting BPL na opheffen AZC



Principe 1: terugbrengen oude verkaveling tuinbouw



Principe 2: doortrekken bestaande veenweideverkaveling tot stadsgrens

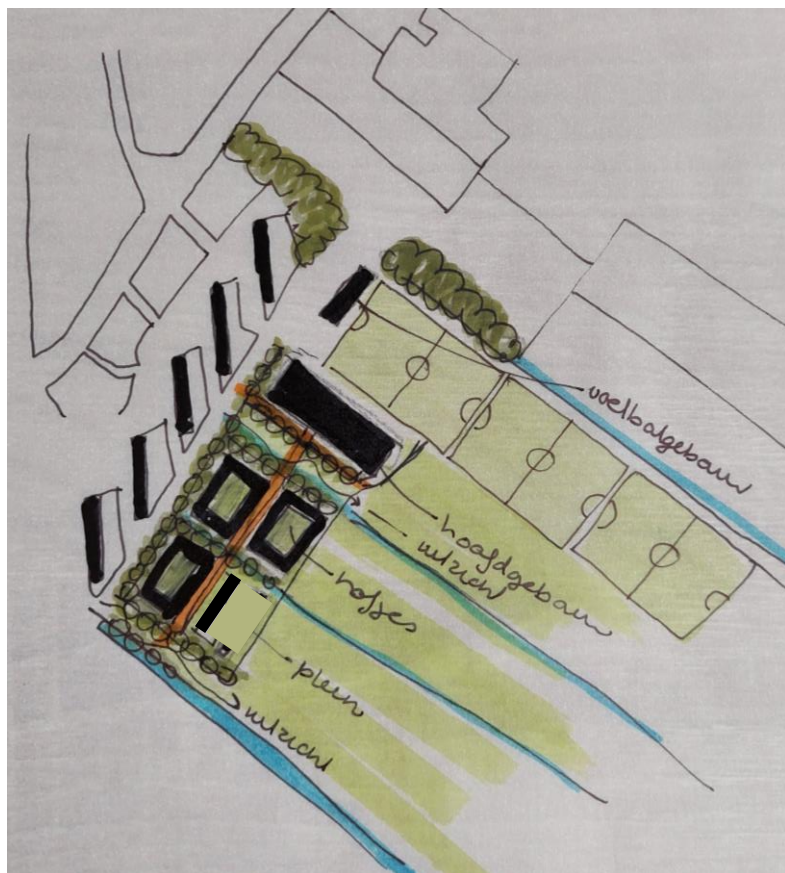


Principe 3: creëren contrast met open strandvlakte door afwisselingen van kleine open ruimtes, bosgrens en bosgebied

Verkennde schetsen en ontwerpstudies

Ontwerpstudie

Bebouwing kavel zuid



Principe 1: landgoedstructuur, met doorgaande routes naar open strandvlaktes. Hogere (3-4 lagen) bebouwing met interne hofjes



Principe 2: bebouwing in oude bollenstructuur, hogere (3-4 lagen) flatgebouwen en open ruimtes aan open strandvlaktes



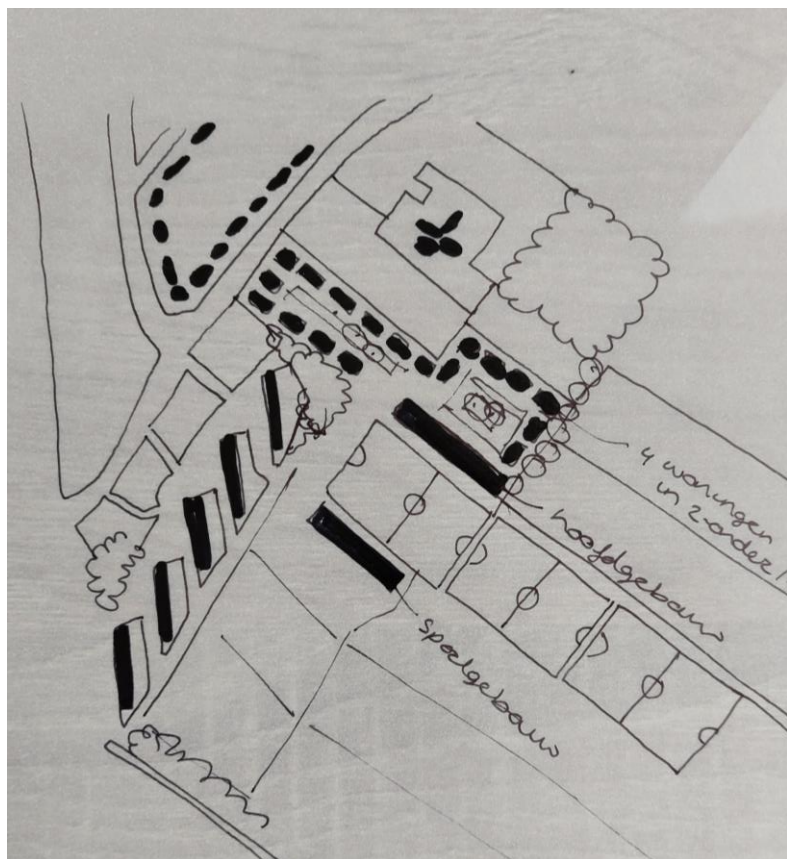
Referentie principe 1: landgoed met hofjes



Referentie principe 2: flatgebouwen in het groen

Ontwerpstudie

Bebouwing kavel noord



Principe 1: Villa's in het groen, kleine gebouwen (2-3 lagen), vormgegeven als 2-onder-1 kap of dergelijke, die opgesplitst zijn in kleinere (tot 6) woningen



Principe 2: boerderijenerven, kleine gebouwen (2-3 lagen), vormgegeven als 2-onder-1 kap of dergelijke, die opgesplitst zijn in kleinere (tot 6) woningen

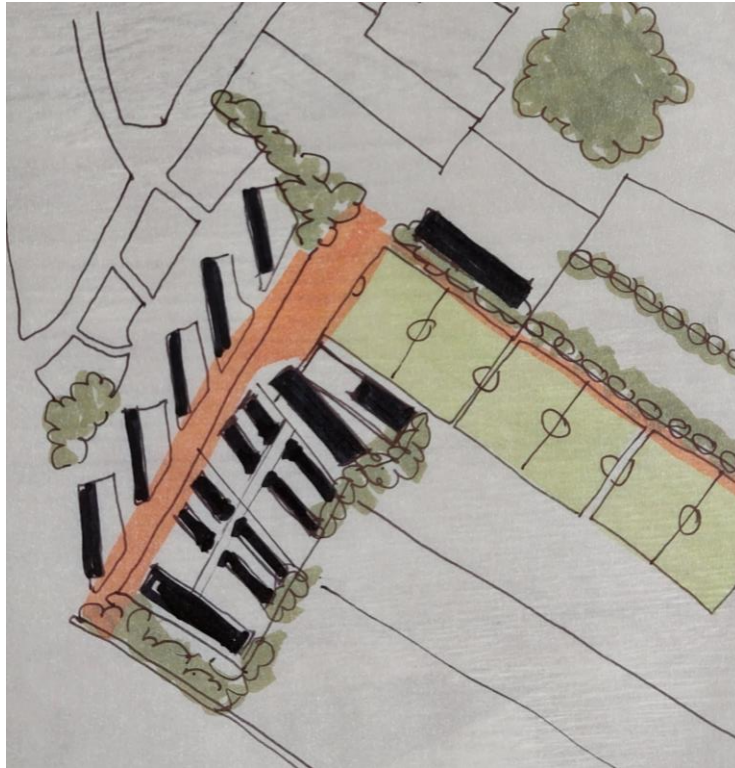


Referentie principe 1: villa's in het groen



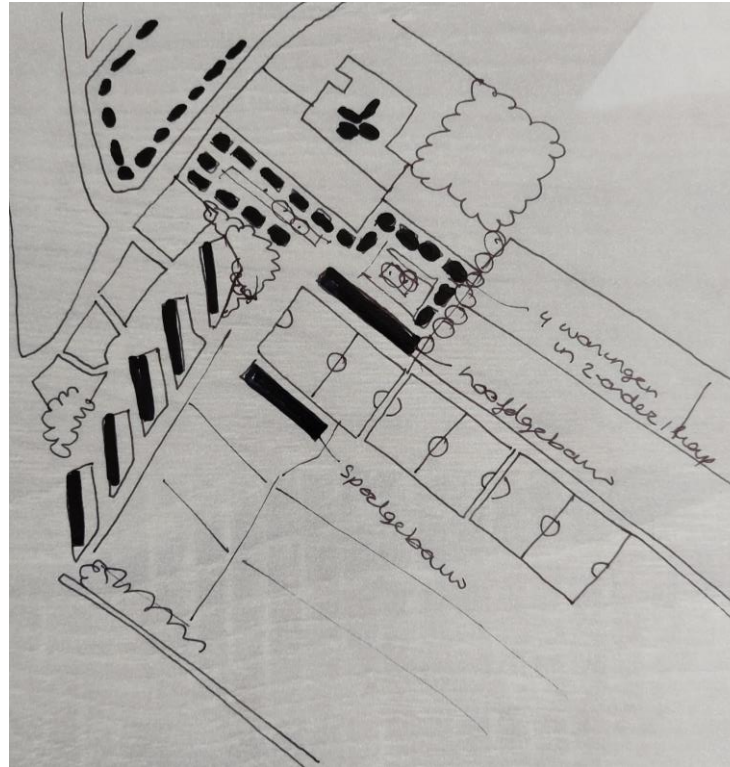
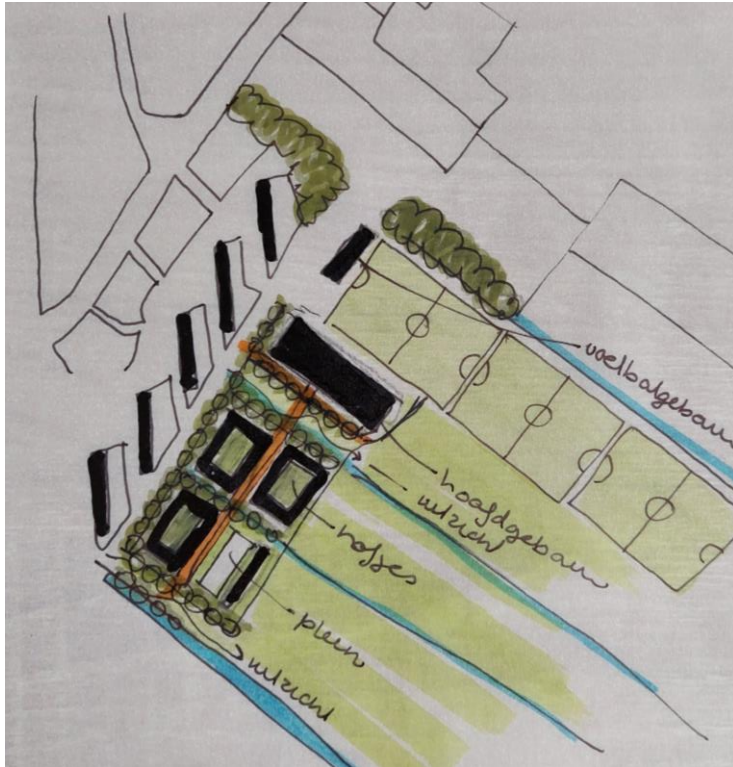
Referentie principe 2: gegroepeerde erven

Combinaties verkaveling – programma - bebouwing



Ontwerpstudie

Combinaties verkaveling – programma – bebouwing

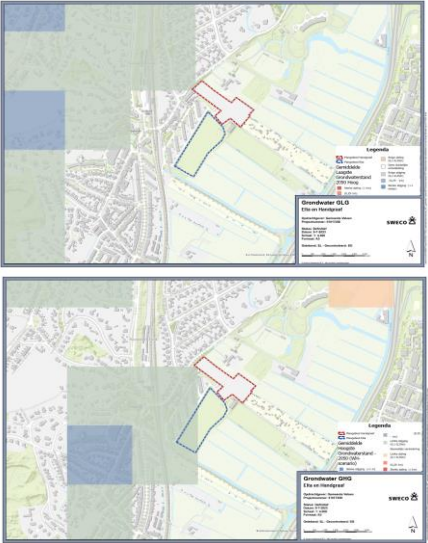
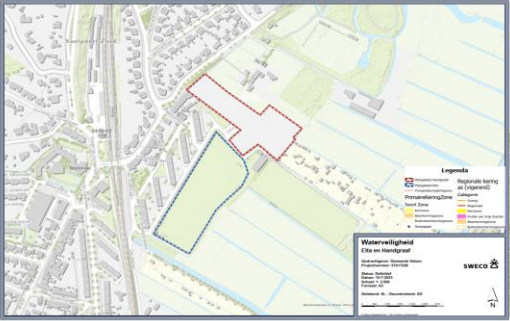
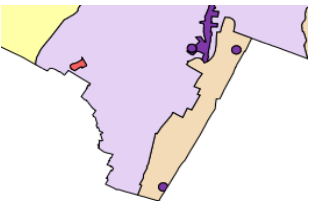


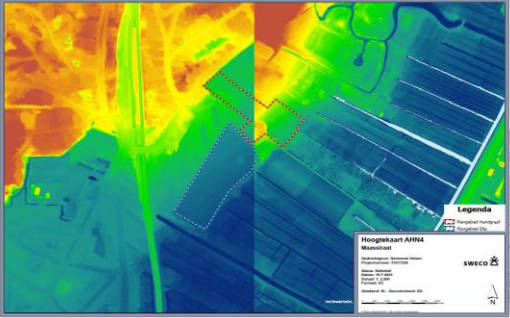
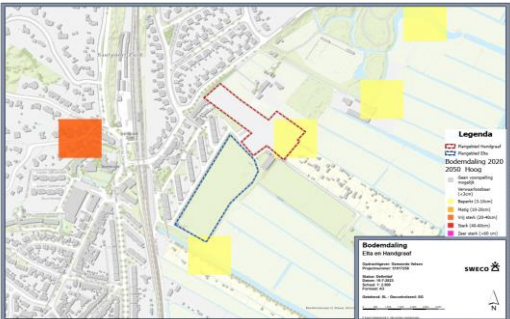
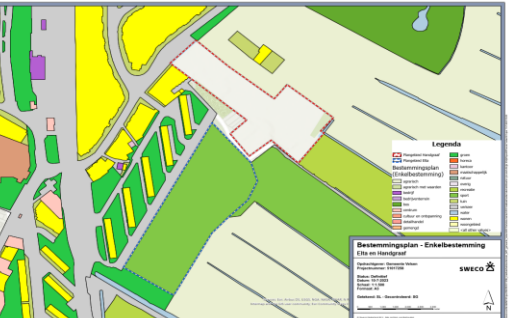
Bijlage 3: Verdiepende analyse

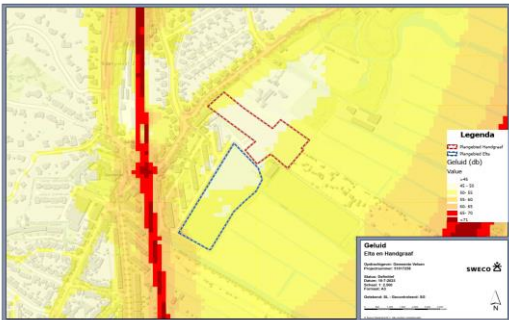
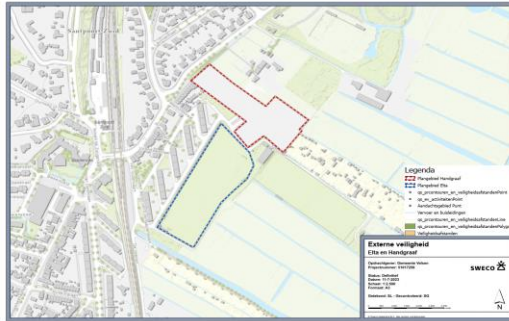
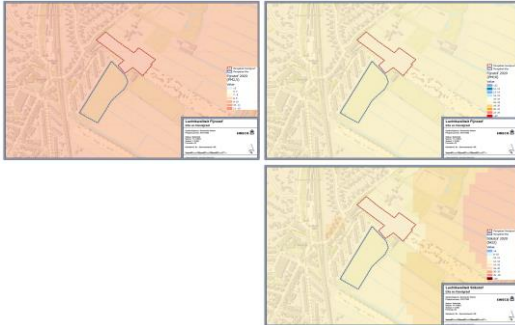
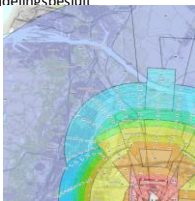
Pre-Scan: Handgraaf Velsen
Projectnummer: 51017258
Datum: 11-03-2024

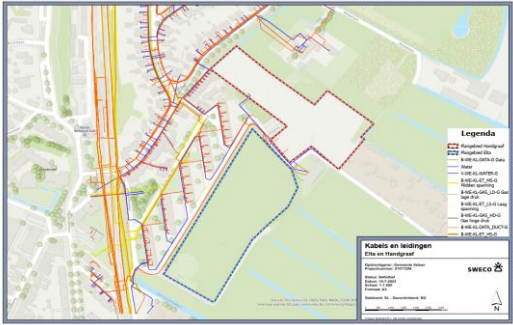
Legenda resultaat pre-scan	
Geen aanvullend onderzoek nodig	
Bij verdere planvorming aanvullend onderzoek nodig	
Kleine kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project	
Grote kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project	

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN	Er is gekeken naar de beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland. Het terrein ligt niet in Natuur Netwerk Nederland. Op circa 40 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt het eerste NNN-gebied.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland ook uitgesloten. Er dient wel een algemene verkennend natuuronderzoek te worden opgesteld. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.	
	Natura-2000	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal Natura2000-gebieden. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 600 meter. Dit gebied is stikstofgevoelig.	Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een directe invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee niet te verwachten. In een verkennend natuuronderzoek dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven. Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.	
	Flora-Fauna	Er is gekeken naar de Nationale Databank Flora en Fauna (NDDF) of er beschermd soorten in en rondom het projectgebied voorkomen. In het projectgebied komen geen beschermd soorten voor. Binnen circa 1 km rondom het projectgebied zijn de soorten hiernaast wel waargenomen. Daarnaast komen er nog algemene beschermde vrijgestelde soorten voor in de omgeving van het projectgebied. De NDDF geeft de volgende soorten aan: bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, groen kikker, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis en vos.	Aan het perceel grenzen bomenrijen is er risico op vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Deze bomen bieden ook geschikt broedbiotoop voor vogels. Grenzend aan het perceel zijn (dichte) groenstroken aanwezig, dus is er risico op kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en eventueel eekhoorn. Op circa 500 meter van projectgebied is ook de rugstreeppad aangetroffen. Afhankelijk van de staat van het perceel (tijdelijke ondiepe plassen) kan dit nog een risico zijn. Afhankelijk van de aanwezige boomsoorten kunnen er waardplanten van de grote vos voorkomen in het projectgebied (iep, wilg, populier). In het projectgebied kunnen daarnaast algemeen beschermde, vrijgestelde soorten voorkomen. In het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet uit te sluiten. Het uitvoeren van een soortgericht onderzoek is mogelijk noodzakelijk. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voorafgaand aan het uitvoeren van een soortgericht onderzoek dient door middel van een verkennend onderzoek te worden vastgesteld of het projectgebied daadwerkelijk potentieel geschikt is voor beschermde soorten. Het risico hierop wordt op laag ingeschat.	
	Stikstof	Ter beschouwing van het risico op de haalbaarheid van het plan op basis van aspect stikstof is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2022. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Dit komt te hoog uit (0,09 mol/ha/jaar). Gebruiksfase: Uitgangspunt is 230 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de kruising Wüstelaan-Willem de Zwijgerlaan. Dit komt niet uit (0,03 mol/ha/jaar). Intern salderen: dit lijkt niet mogelijk. Uit het bestemmingsplan blijkt dat er een bedrijfsfunctie geldt. Het terrein ligt echter al enkele jaren braak. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van intern salderen.	De berekening van de gebruiksfase komt niet uit. Er dient onderbouwd te worden in een stikstofonderzoek waarom er een lagere verkeersgeneratie geldt dan in eerdere onderzoeken. Er wordt verwacht dat dit wel onderbouwd kan worden. De aanlegfase komt niet uit. Er is niet uitgegaan van prefab bouw, wat mogelijk tot lagere uitstoot leidt. Hieruit volgt dat, indien er in één jaar gebouwd dient te worden, elektrisch materieel nodig is. Ook dient het aantal aan vrachtwagen bewegingen beperkt te worden in de aanlegfase. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Stikstof vormt mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling. T.o.v. de AERIUS 2022 zal de AERIUS 2023 geen andere conclusies opleveren.	

Water	Oppervlaktewater		Er is gekeken naar de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is. Zowel ten noorden als ten zuidoosten van het projectgebied zijn wel secundaire watergangen aanwezig. Deze watergangen hebben een open verbinding naar de Spaarne (boezem), en hebben daarom een vigerend waterpeil van circa NAP -0,61 m - NAP -0,64 m. Er zijn geen kunstwerken in of rondom het projectgebied aanwezig. Het projectgebied is momenteel onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.	Er hoeft geen rekening gehouden te worden met aanwezige watergangen of kunstwerken. Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door 1) nieuw water te graven in het projectgebied of de directe omgeving, of 2) water alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling. Er wordt aangeraden om de watergangen te verlengen welke tegen de grenzen van het projectgebied aan reiken. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (watertoets) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Grondwater		In de Klimaat-effectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied scheelt tussen de >2 m onder maaiveld in de noordwesthoek, naar 0,6 - 0,8 m onder maaiveld in de rest van het projectgebied. Richting het zuidoosten neemt de GHG toe (afstand naar maaiveld wordt minder). De GHG verandert nihil in de komende decennia. GLG - De gemodelleerde GLG in het projectgebied scheelt tussen de >2 m onder maaiveld in de noordwesthoek, naar 1-1,5 m onder maaiveld in de rest van het projectgebied. De GLG neemt af richting het zuidoosten. De GLG verandert nihil in de komende decennia.	Er is een groot verloop van de grondwaterstand vanaf het noordwesten naar het zuidoosten. Dit door de zandrug waar het projectgebied tegenaan ligt. Ondanks het verschil tussen GHG en GLG worden er geen grote problemen verwacht. De variatie van het grondwater lijkt normaal. Richting het zuidoosten ligt de GHG rond de 0,7 meter onder maaiveld. Mogelijk blijkt uit vervolgonderzoek dat dit te dicht onder het maaiveld ligt. Dan dient 1) het projectgebied te worden verhoogd, of 2) het projectgebied beter te worden ontwaterd door bijvoorbeeld het aanbrengen van een DT-riool. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Er bestaat wel een kans om de infiltratie/vertraagd afvoer te verhogen door het aanbrengen van een zandlaag ter ophoging.	
	Waterveiligheid		Er is gekeken naar de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen waterkering in de directe buurt van het gebied ligt. Het projectgebied ligt hoger dan de directe omgeving. Zie ook aspect hoogteligging.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Bij overstromingen lijkt het projectgebied door de hogere ligging ook bij extreme overstromingen droog te blijven (bron: klimaat-effectatlas). Er is geen vervolgonderzoek nodig. Waterveiligheid dient mogelijk wel beknopt te worden meegenomen binnen de watertoets/onderbouwing water bij vergunningsaanvraag.	
Bodem	Archeologie	 LEGENDA Cat. 1 Bij alle bodemversturende activiteiten dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 2 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 75 m² en dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 3 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 100 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 4 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 500 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 5 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 60 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 6 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 0 cm - Mv of > 250 m² en dieper dan 6 m + NAP dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd.	Er is gekeken naar de archeologische beleidskaart van de gemeente Velsen. De kaart biedt geen duidelijke informatie over het geldende beschermingsregime. Het projectgebied lijkt te vallen in categorie 3. In deze categorie gelden er regels aangaande het roeren in de bodem zonder onderzoek. Archeologisch onderzoek is nodig bij bodemversturende activiteiten die groter zijn dan 100 m2 en dieper reiken dan 40 cm.	Er is een archeologisch onderzoek nodig indien er in >100 m2 wordt geroerd. Onderzoek is dus nodig. Uit dit onderzoek zal blijken of er inderdaad een kans is op archeologische waarden. Dit levert mogelijk verdere vervolgonderzoeken en vertraging op. Ook kan dit extra kosten met zich meebrengen. Dit wordt echter niet als risico op de haalbaarheid van het project gezien, gegeven de reeds bestaande functie binnen een huidige woonwijk. Indien er wordt verhard door de ontwikkeling is er een watercompensatie nodig, zie aspect oppervlaktewater. Het graven van de watergangen is mogelijk in strijd met het archeologisch regime. Daarom dient er een goede afweging te worden gemaakt of het graven van water zinvol is, of dat er op een alternatieve manier water moet worden geborgen.	
	Milieuqualiteit (Verontreiniging/ sanering)		Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket (afbeelding) en de website van Omgevingsdienst IJmond. In Bodemloket zijn geen eerdere onderzoeken naar voren gekomen. Op de website van de OD komt naar voren dat ter hoogte van het projectgebied drie eerdere onderzoeken zijn geweest. 1) Verkennend bodemonderzoek 1995, gehele projectgebied, onvoldoende onderzocht. 1) Verkennend bodemonderzoek 1999, gehele projectgebied. Geen vervolgonderzoek nodig. 2) Historisch bodemonderzoek 2006, gehele projectgebied. Tank aanwezig geweest, mogelijk vervolg nodig. projectgebied verdacht op asbest, potentieel ernstig en urgent. Voormalig is het terrein gebruikt als buitenopslag voor bedrijven.	Uit de openbare informatie volgt dat er mogelijk een asbest verontreiniging aanwezig is in het projectgebied. Het projectgebied is wel verdacht hierop. De precieze locatie, grootte en ernst is onduidelijk. Ook is onduidelijk of het projectgebied op alle typen verontreinigingen is onderzocht. Door het opvragen van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt scherper of en in welke mate er risico is op bodemverontreiniging. Mogelijk komt hieruit nog een vervolg. Dit kan eventueel de kosten doen oplopen (sanering) en kan consequenties hebben voor de planning.	
	Ontpofbare Oorlogsresten		Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er een historisch vooronderzoek ontpofbare oorlogsresten is opgesteld voor de gehele gemeente Velsen.	Uit het vooronderzoek OO volgt of het plangebied een verdacht gebied betreft. Dit onderzoek dient te worden ingezien. Voor de ontwikkeling is OO geen groot risico vanwege de huidige functie in een woonwijk.	
	Asbest		Dit onderzoek is nog niet ingezien. Zie ook aspect milieuqualiteit.	Zie ook aspect milieuqualiteit.	

Geotechniek	Hoogteligging 	Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN-3). Hieruit volgt dat het projectgebied afloopt vanaf het noordwesten richting het zuidoosten. Tegen de Wüstelaan aan ligt het maaiveld op circa NAP +2,4 m. In het zuidoosten ligt het maaiveld op circa NAP +0,4 m. Het verloop is dus 2,0 m. De Van Den Bergh van Eysingaplantsoen ligt circa 1 m hoger dan het zuidoosten van het projectgebied.	Er wordt niet verwacht dat het verloop van de hoogte van het maaiveld een grote belemmering is voor de ontwikkeling. Mogelijk dient het zuidoosten van het projectgebied te worden verhoogd om goed aan te sluiten op de toegangsweg. Er dient wel rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak maar ook groen richting lager gelegen gedeeltes.	
	Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid) 	Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er in het zuidoosten van het plangebied een beperkte bodemdaling wordt verwacht (3-10 cm) tot aan 2050. In de rest van het projectgebied wordt geen bodemdaling verwacht. Uit DINOloket komt naar voren dat de bodem ter hoogte van het projectgebied bestaat uit een paar klei/veenlagen tot een diepte van circa 2 m onder maaiveld. Daaronder zijn zowel zandlagen als kleilagen aanwezig.	In het zuidoosten van het projectgebied kunnen zettingen ontstaan bij het belasten van de grond. Mogelijk is een voorbelasting nodig om hier de zettingen uit te lokken. Dit heeft een effect op de planning (meerdere maanden). In het noordwesten worden geen zettingen verwacht. De mate van zettingen en het ophoog advies dient in de uitwerking van de ontwikkeling te worden geanalyseerd. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.	
	Bestemmingsplan 	Het terrein valt in bestemmingsplan 'Santpoort-zuid' en heeft de bestemming Bedrijven-opslag. Een Azc is hierin niet toegestaan.	Voor de realisatie van een nieuw Azc is een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een ruimtelijke onderbouwing benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten.	
	Provinciale omgevingsverordening 	In de Provinciale omgevingsverordening is het projectgebied aangewezen als Bijzonder Provinciaal landschap. Er is daarom een ontheffing nodig op basis van artikel 6.46 lid 8. Er moet dan onderbouwd worden of er sprake is van groot openbaar belang; dat er geen reële alternatieven zijn; en dat de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Hier is nader onderzoek voor nodig. Vervolgens kan met dit onderzoek de ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.	Het projectgebied ligt in Bijzonder Provinciaal landschap. Er is nader onderzoek en een ontheffing nodig. Om de ontheffing te kunnen aanvragen is een landschapsanalyse nodig. Zie ook de aparte analyse naar BPL.	
	Structuurvisie Gemeente Velsen 	Het projectgebied ligt in gebied wat in de structuurvisie is aangewezen als 'groen landschap tussen de kernen behouden'. Dit houdt in dat de landschapstypen aan de randen van de dorpskernen worden versterkt en beter zichtbaar worden gemaakt. Ook worden cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk beter zichtbaar gemaakt. Hier zal bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden moeten worden.	Het projectgebied ligt in 'groen landschap'. Bij de uitwerking van het plan zal er rekening gehouden moeten worden met de landschappelijke waarden van het gebied en het versterken hiervan. Hierop dient een uitzondering te worden gemaakt. Dit kost tijd en heeft een klein risico op de uitvoerbaarheid van het project.	
	Monitor plancapaciteit 	Het projectgebied is in de monitorplan capaciteit opgenomen. Er zijn daarin 25 grondgebonden koopwoningen voorzien. Dit is echter nog niet verder uitgewerkt of planologische procedures voor gestart. Er zijn daarom nog geen directe belemmeringen.	Geen belemmeringen verwacht.	

Planologie	Geluid		Uit de monitoringsmodellen van het RIVM volgt dat ter hoogte van het projectgebied een geluidsbelasting van circa <55 dB aanwezig is. De maximale ontheffingswaarde van de gemeente Velsen is 63 dB. De voorkeurswaarde is 48 dB. De ontwikkeling betreft (hoogstwaarschijnlijk) een tijdelijke bestemming.	Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van de waarden voor geluid uit paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat. Er hoeft dus niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen. Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient wel te worden getoetst aan het aspect geluid. Gezien de verwachting van een lage geluidsbelasting (<55 dB) wordt niet verwacht dat dit een probleem vormt. Er is dan wel een toetsing nodig omdat mogelijk delen van het projectgebied hoger dan de voorkeurswaarde van gemeente Velsen komen.	
	Externe Veiligheid		In de directe omgeving zijn geen risicobronnen zoals buisleidingen, LPG tanks of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd aanwezig.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is wel een vervolganalyse nodig om te bevestigen dat het plangebied niet in invloedszones oid ligt.	
	Luchtkwaliteit		De luchtkwaliteit is voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd: - PM10: 16-18 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 12-14 ug/m3 De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer: - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3	De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	
	MER		De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit Mer. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een m.e.r. aanmeldnotitie.	Er is een m.e.r. aanmeldnotitie nodig. Geen belemmeringen verwacht.	
	Milieuzonering		Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied: - Sportvereniging S.V. Terrasvogels aan de Sportlaan 3. Richtafstand is 50 meter. Werkelijke afstand is 0 meter (direct aangrenzend). - Manege Maatschap P. en A. Heeremans aan de Wüstelaan 74. Richtafstand 50 meter. Werkelijk afstand is 250 meter. - NS Station Santpoort-zuid. Richtafstand is 100 meter. Werkelijke afstand is ca. 150 meter.	De bebouwing zal op tenminste 50 meter tot het dichtstbijzijnde sportveld gebouwd moeten worden. Hier moet rekening mee gehouden worden bij het uitwerken van het plan. Gezien de grootte van het plangebied is de verwachting dat dit inpasbaar is.	
	Luchthavenindeliningsbesluit		Er mag volgens het Luchthavenindeliningsbesluit ter hoogte van het projectgebied niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Het Azc wordt hoogstens 4 bouwlagen hoog (ca. 12 meter).	De toekomstige gebouwen blijven altijd onder de grens van het Luchthavenindeliningsbesluit. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Planshade		Omwonenden en de sportclubs kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.	Nader onderzoek nodig. Gegeven de locatie direct naast een woonwijk levert dit een klein risico op meerkosten op.	

Mobiliteit	Wegenstructuur <i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 200 units op het terrein worden geplaatst (sommigen voor families). Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers van het AZC (COA) dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (220 *1,0) + (5 * 2,0) = 230 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i>	Het zoekgebied ontsluit in de toekomstige situatie waarschijnlijk op de Van Den Bergh Van Eysingaplantsoen (ETW30), of direct op de Wüstelaan (ETW30). De maximumsnelheid voor autoverkeer bedraagt 30km/u. De wegen rondom de locatie zijn voorzien van fietsstroken.	Er wordt niet verwacht dat de ontsluiting via de Van Den Berg van Eysingaplantsoen een belemmering oplevert, gezien het aantal voertuigbewegingen en de type wegen. Er dient wel gekeken te worden waar de ontsluiting precies zal plaatsvinden, in verband met de aanwezigheid van de sportvereniging (inclusief parkeerplaats). Een ingerichte voetgangersoversteekplaats over de Wüstelaan is wel een aandachtspunt. Op het onderdeel mobiliteit worden geen directe grote belemmeringen gevonden voor locatie Handgraaf.	
	Parkeren	Afgaande op de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Velsen dient parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Voor aantallen parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat er op de terreinen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Er dient parkeren op eigen terrein te worden voorzien. Dit vormt echter waarschijnlijk geen directe belemmering voor de ontwikkeling.	
	Rail	Op circa 350 meter loopafstand ligt een treinstation. Dit is op loopafstand tot het projectgebied. Dit is positief voor de bereikbaarheid met OV.	Nader onderzoek nodig.	
Civiele Techniek	Kabels en Leidingen 	Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er geen grote kabels en leidingen in het projectgebied aanwezig zijn. Er is een laagspanningskabel welke in het westen het projectgebied in loopt. Ook lopen er een aantal datakabels ter hoogte van de sportvereniging het projectgebied in.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er liggen namelijk geen grote kabels en leidingen in het projectgebied of de omgeving. Het wordt aanbevolen om vroegtijdig met NUTS-partijen om tafel te zitten om aansluitingen op de netwerken te bewerkstelligen. Hier zit momenteel een lange procestermijn aan vast.	
	Riolering 	Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er geen riolering in het projectgebied aanwezig is. Langs de Van Den Bergh van Eysingaplantsoen is wel een Droogweerafvoer (DWA)-riolering aanwezig.	De toekomstige ontwikkeling kan mogelijk aansluiten op de aanwezige DWA-riolering. Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet. Er worden echter geen grote belemmeringen verwacht.	
	Kunstwerken	Zie ook aspect oppervlaktewater. Er zijn geen kunstwerken aanwezig in of direct rondom het projectgebied.	Geen vervolgstappen nodig.	
	BRM-ophogen	De hoogteligging verschilt met circa 2 m tussen het noordwesten (hoger) en het zuidoosten (lager). De Van Den Bergh van Eysingaplantsoen ligt circa 1 m hoger dan het zuidoosten van het projectgebied.	Bij de ontwikkeling dient het projectgebied in het zuidoosten mogelijk te worden verhoogd om goed aan te sluiten op de ontsluitingsweg. Hierbij zijn zettingen te verwachten. Er wordt aanbevolen een verdere analyse naar zettingen en het bouwrijp maken te maken. Dit is van invloed op de planning en kosten, maar vormt geen belemmering.	
	Afwatering	Zie ook aspect hoogteligging en BRM-ophogen. Door het hoogteverschil in het projectgebied is er de kans dat het hemelwater oppervlakkig afwatert richting het zuidoosten.	Er dient gekeken te worden naar hoe het hemelwater vanaf de Wüstelaan afwatert in de zuidoostelijke richting. Dit dient in het waterplan te worden opgenomen. Er worden echter geen belemmeringen verwacht.	
	Ontwatering en drooglegging	De GHG ligt in het zuidoosten op circa 0,6 m - 0,8 m onder het projectgebied. In het noordwesten is dit >2 m door het verschil in hoogteligging. In het zuidoosten is de drooglegging circa 1,0 m.	Er wordt verwacht dat, gezien de GHG, in het noordwesten de ontwatering voldoende is. In het zuidoosten van het projectgebied is de drooglegging van 1,0 m niet ruim voor de ontwatering. Mogelijk is het ophogen van het projectgebied hier nodig. Er zijn daarbij zettingen te verwachten. Ook dient hier gekeken te worden naar het plaatsen van bijvoorbeeld een DT-riool om de ontwateringsdiepte te vergroten. Dit behoeft een verdere analyse. Er worden echter geen belemmeringen verwacht.	

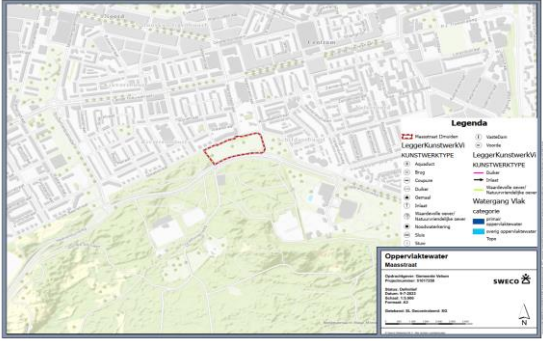
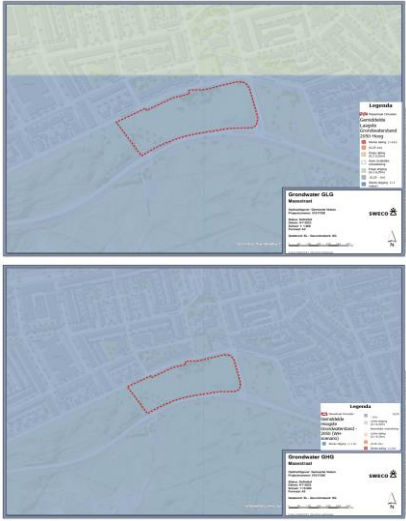
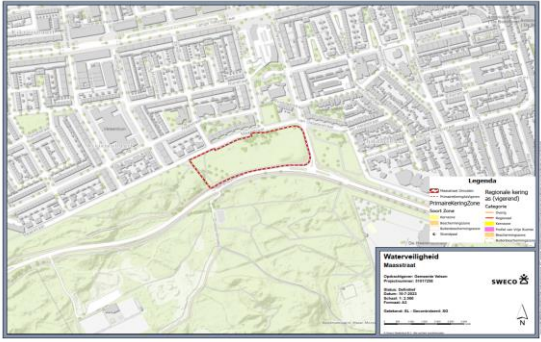
Pre-Scan: Maasstraat IJmuiden
Projectnummer: 51017258
Datum: 11-03-2024

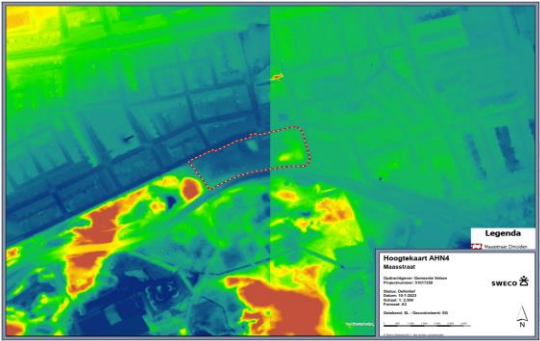
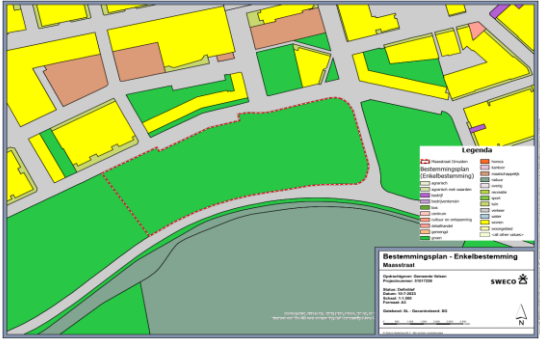


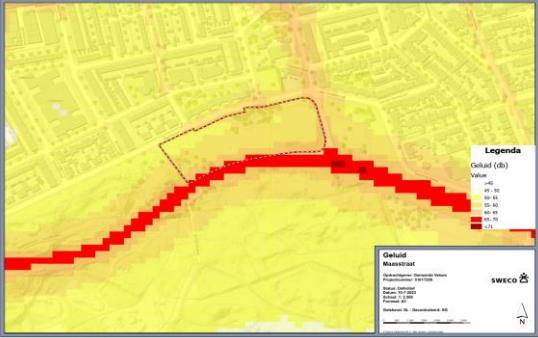
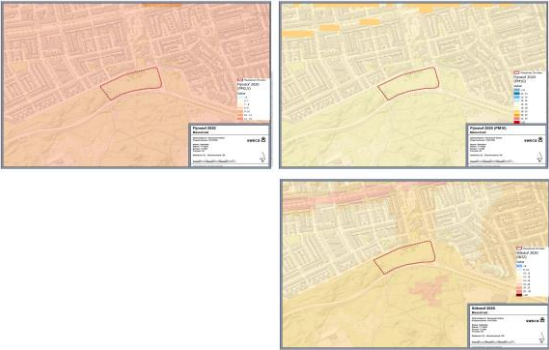
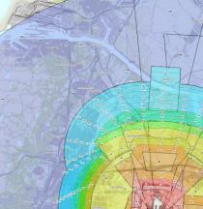
Legenda resultaat pre-scan

- Geen aanvullend onderzoek nodig
- Bij verdere planvorming aanvullend onderzoek nodig
- Kleine kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project
- Grote kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN	Er is gekeken naar de beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland. Het terrein ligt niet in Natuur Netwerk Nederland. Op circa 20 meter ten zuiden van het plangebied ligt het eerste NNN-gebied.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland ook uitgesloten. Er dient wel een algemene verkennend natuuronderzoek te worden opgesteld. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.	
	Natura-2000	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal Natura2000-gebieden. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 20 meter. Dit gebied is stikstofgevoelig.	Het plangebied ligt in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Een directe negatieve invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee niet uit te sluiten. Dit gaat om bijvoorbeeld invloed van licht, geluid, etc. In een verkennend natuuronderzoek dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven. Het gaat hierbij om een uitgebreidere toetsing dan normaal gesproken het geval is. Hier hangen risico's aan vast. Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.	
	Flora-Fauna	Er is gekeken naar de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) of er beschermde soorten in en rondom het plangebied voorkomen. In het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Binnen circa 1 km rondom het plangebied zijn de soorten hiernaast wel waargenomen. Daarnaast komen er nog algemene beschermde vrijgestelde soorten voor in de omgeving van het projectgebied. De NDFF geeft de volgende soorten aan: bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, groen kikker, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis en vos.	In het plangebied is een (kleine) bosschage aanwezig. Doordat er in de directe omgeving geschikter habitat aanwezig is, worden hier geen verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn, wezel) verwacht. De bomen bieden wel geschikt broedbiotoop voor broedvogels. In het plangebied kunnen foeragerende vleermuizen voorkomen. Afhankelijk van de aanwezige boomsoorten kunnen er waardplanten van de grote vos voorkomen in het plangebied (iep, wilg, populier). In het plangebied zouden daarnaast mogelijk algemeen beschermde, vrijgestelde soorten kunnen voorkomen. In het plangebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet uit te sluiten. Het uitvoeren van een soortgericht onderzoek is noodzakelijk. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voorafgaand aan het uitvoeren van een soortgericht onderzoek dient door middel van een verkennend onderzoek te worden vastgesteld of het plangebied daadwerkelijk potentieel geschikt is voor beschermde soorten. Het risico hierop wordt op laag ingeschat.	
	Stikstof	Ter beschouwing van het risico op de haalbaarheid van het plan op basis van aspect stikstof is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2022. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Dit komt te hoog uit (5,92 mol/ha/jaar). Gebruiksfase: Uitgangspunt is 230 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de kruising Heerenduinweg-Minister van Houtenlaan. Dit komt niet uit (0,56 mol/ha/jaar). Intern salderen: dit lijkt niet mogelijk. Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat er een groen functie geldig is. Het terrein is momenteel een speelplek.	De berekening van de gebruiksfase komt niet uit. Ondanks dat wellicht de verkeersgeneratie lager kan uitvallen, is de verwachting dat dit niet een toename van depositie oplevert die binnen de normen valt. De aanlegfase komt niet uit. Er is niet uitgegaan van prefab bouw, wat mogelijk tot lagere uitstoot leidt. Hieruit volgt dat, indien er in één jaar gebouwd dient te worden, elektrisch materieel nodig is. Ook dient het aantal aan vrachtwagen bewegingen beperkt te worden in de aanlegfase. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Stikstof vormt waarschijnlijk een grote belemmering voor de ontwikkeling. T.o.v. de AERIUS 2022 zal de AERIUS 2023 geen andere conclusies opleveren.	

Water	Oppervlaktewater		Er is gekeken naar de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat het plangebied niet in een polder ligt. Er zijn geen watergangen in de buurt van het plangebied. Er zijn geen kunstwerken aanwezig. Het plangebied is momenteel onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.	Er hoeft geen rekening gehouden te worden met aanwezige watergangen of kunstwerken. Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is, gegeven de afwezigheid van open water, in alternatieve vormen te realiseren, waarbij het water door de waterberging wordt vastgehouden en infiltrert in de bodem. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling. Er wordt aangeraden bijvoorbeeld wadi's te creëren. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (watertoets) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Grondwater		In de Klimaateffectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het plangebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG ligt in de omgeving van het plangebied op >2 m onder maaiveld. De GHG stijgt volgens het model enkele decimeters in de komende decennia. GHG - De gemodelleerde GHG ligt in de omgeving van het plangebied op >2 m onder maaiveld. De GHG stijgt volgens het model enkele decimeters in de komende decennia.	Door de ligging van het plangebied in de duinregio ligt de grondwaterstand relatief diep. Door de zandige bodemopbouw heeft de diepe grondwaterstand weinig effecten op de bodemgesteldheid. Wel kan de diepe grondwaterstand nadelig zijn voor (nieuwe) planten en bomen. Het maximaliseren van de waterberging en infiltratie wordt aanbevolen, gezien de toenemende droogtes en (grond)watertekorten. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Er bestaat wel een kans om de infiltratie/vertraagd afvoer te verhogen door het aanbrengen van een zandlaag ter ophoging.	
	Waterveiligheid		Er is gekeken naar de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen waterkering in de directe buurt van het gebied ligt. Het plangebied ligt in de duinen en ligt daarbij op circa NAP +6 m. Zie ook aspect hoogteligging.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Bij overstromingen lijkt het plangebied door de zeer hoge ligging ook bij extreme overstromingen droog te blijven (bron: klimaateffectatlas). Er is geen vervolgonderzoek nodig. Waterveiligheid dient mogelijk wel beknopt te worden meegenomen binnen de watertoets/onderbouwing water bij vergunningsaanvraag.	
Bodem	Archeologie		Het onderzoeksgebied heeft de dubbelbestemming 'archeologie 2'. Er is een archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 40 cm. De ontwikkeling is ca. 15.000 m2. Archeologisch onderzoek is dus noodzakelijk.	Er is een archeologisch onderzoek nodig. Uit dit onderzoek zal blijken of er inderdaad een kans is op archeologische waarden. Dit levert mogelijk verdere vervolgonderzoeken en vertraging op. Ook kan dit extra kosten met zich meebrengen. Dit wordt echter niet als risico op de haalbaarheid van het project gezien, gegeven de reeds bestaande functie binnen een huidige woonwijk.	
	Milieukwaliteit (Verontreiniging/ sanering)		Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket en de website van Omgevingsdienst IJmond. In Bodemloket zijn geen eerdere onderzoeken naar voren gekomen. Op de website van de OD komen de volgende onderzoeken ter hoogte van het plangebied naar voren: - Verkennend onderzoek 1999, t.h.v. Maasstraat 71. Locatie onderzocht omdat hier een bergbassing aanwezig was. Lichte verontreiniging met Cd, toluen en tetrachlooletheen. Geen aanleiding tot vervolg. - Historisch bodemonderzoek 2010, beslaat hele plangebied. Locatie is onderzocht omdat in de omgeving een oude stortplaats Maasstraat-Dolfijnstraat was. Conclusie: voldoende onderzocht, niet verontreinigd.	Gezien de conclusies uit de eerdere onderzoeken en de functies van de plek sinds het laatste onderzoek (2010) wordt niet verwacht dat er ter plaatse van het plangebied een nieuwe verontreiniging bevindt. Wel dient het gebied opnieuw te worden onderzocht op verontreinigingen die mogelijk in de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden. Dit levert extra kosten op en heeft invloed op de planning.	
	NGE		Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er een historisch vooronderzoek ontpofbare oorlogsresten is opgesteld voor de gehele gemeente Velsen. Dit onderzoek is niet ingezien.	Uit het vooronderzoek OO volgt of het plangebied een verdacht gebied betreft. Dit onderzoek dient te worden ingezien. Voor de ontwikkeling is OO geen groot risico vanwege de huidige functie in een woonwijk.	
	Asbest		Zie ook aspect milieukwaliteit. Uit onderzoeken komt naar voren dat er geen risico meer is op asbest. Er zijn ook geen (oude) gebouwen aanwezig in het plangebied.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	

Geotechniek	Hoogteligging 	Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN-4). Hieruit volgt dat het plangebied een hoogteligging heeft van circa NAP +6,7 m. Lokaal loopt dit op tot NAP +7,5 m. Het plangebied sluit hier aan op de directe omgeving. Het natuurgebied ten zuiden van het plangebied heeft een hogere ligging van circa NAP +7,5 m.	Er wordt niet verwacht dat de hoogte van het maaiveld een grote belemmering is voor de ontwikkeling. Mogelijk dient het plangebied te worden geëgaliseerd, maar er zijn geen belemmeringen te verwachten.	
	Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid) 	Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er in het gehele plangebied geen bodemdaling wordt verwacht tot aan 2050. Uit DINoloket komt naar voren dat de bodem ter hoogte van het plangebied bestaat uit een zandige opbouw.	Het plangebied is niet zettingsgevoelig. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Bestemmingsplan 	Het onderzoeksgebied ligt in bestemmingsplan 'Ijmuiden Oost' en heeft de enkelbestemming 'groen' en dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 2' en gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie'. Het realiseren van een Azc past niet in het bestemmingsplan.	Voor de realisatie van een nieuw Azc is een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een ruimtelijke onderbouwing benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten.	
	Provinciale omgevingsverordening 	In de Provinciale omgevingsverordening is het projectgebied gelegen in de milieucontour voor industrieterrein van provinciaal belang. Hier mogen alleen ontwikkelingen plaatsvinden als deze geen beperkingen opleveren voor de bestaande milieugebruiksruimte voor geluid, geur of omgevingsveiligheid voor bestaande bedrijven op het industrieterrein. Ook zal er bij de ontwikkeling rekening gehouden moeten worden met de bestaande milieuruimte van de bedrijven. Nadere milieuonderzoeken moeten uitwijzen of er effecten optreden.	Er moet rekening gehouden worden met de ligging in de milieucontour voor een industrieterrein van provinciaal belang. Nadere milieuonderzoeken moeten uitwijzen of er effecten optreden. Dit wordt echter niet verwacht vanwege de ligging van het plangebied t.o.v. de bedrijvigheid.	
	Structuurvisie gemeente Velsen 	Het projectgebied ligt in gebied wat in de structuurvisie is aangewezen als 'nationaal park'. Het uitgangspunt is om hier de unieke natuur- en landschapswaarden te beschermen. Het realiseren van een Azc past hier niet bij.	Het projectgebied ligt in Nationaal park. Het realiseren van een Azc past niet in gemeentelijk beleid. Hierop dient een uitzondering te worden gemaakt. Dit kost tijd en heeft een klein risico op de uitvoerbaarheid van het project.	
	Monitor plancapaciteit	Het projectgebied is niet opgenomen in de monitor plancapaciteit. Er zijn geen woningbouwafspraken gemaakt voor deze locatie.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	

Planologie	Geluid	 De kaart toont de geluidsbelasting in dB over een gebied. De belasting is laag (geel) in de meeste gebieden, maar stijgt naar rood (hogere belasting) in een gebied dat wordt afgesloten door een rood gestippelde lijn. De kaart is voorzien van een legenda met geluidsniveaus (L_{den}) en een SWECO logo.	Het projectgebied is gelegen langs een 50 km/uur weg, ten zuiden van het plangebied. Uit de modellering van RIVM volgt dat ter hoogte van het plangebied een geluidsbelasting van circa 55-65 dB aanwezig is. De maximale ontheffingswaarde van de gemeente Velsen is 63 dB. De voorkeurswaarde is 48 dB. De ontwikkeling betreft (hoogstwaarschijnlijk) een tijdelijke bestemming.	Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van de waarden voor geluid uit paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat. Er hoeft dus niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen. Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient wel te worden getoetst aan het aspect geluid. Mogelijk kan er nu al gekeken worden hoe de gebouwen te plaatsen gegeven de hogere geluidsbelasting richting de ontsluitingsweg. Geluid wordt echter niet als groot risico geacht gezien de tijdelijkheid van het plan.	
	Externe Veiligheid	 De kaart toont de externe veiligheid van het gebied. Het gebied is afgegrensd door een rood gestippelde lijn. De kaart is voorzien van een legenda met externe veiligheidsaspecten en een SWECO logo.	Nabij het havengebied zijn de eerste grote risicovolle bronnen. In de buurt van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is wel een vervolganalyse nodig om te bevestigen dat het plangebied niet in invloedszones oid ligt.	
	Lucht/ Geur	 Drie kaarten tonen de modellering van de luchtkwaliteit. De kaarten zijn voorzien van een legenda met luchtkwaliteitswaarden en een SWECO logo.	De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd: - PM10: 14-16 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 18-20 ug/m3 De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer: - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3	De waarden in het plangebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	
	MER		De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit MER. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een m.e.r. aanmeldnotitie.	Er is een m.e.r. aanmeldnotitie nodig. Geen belemmeringen verwacht.	
	Milieuzonering		Milieuhinder veroorzakende bedrijven en functies in de nabije omgeving: - Zwembad de Heerenduinen. Richtafstand 200 meter. Werkelijke afstand is ca. 260 meter. - Basisschool Waldorf aan Zee. Richtafstand 30 meter. Werkelijke afstand is ca. 160 meter. - Petrakerk. Richtafstand is 30 meter. Werkelijke afstand is ca. 70 meter. - kerk Baptisten Gemeente IJmuiden. Richtafstand is 30 meter. Werkelijke afstand is ca. 70 meter.	Er wordt aan alle richtafstanden voldaan. Er worden geen belemmeringen verwacht. Geen vervolgonderzoek nodig.	
	Luchthavenindulingsbesluit	 De kaart toont de luchthavenindulingsbesluit. Het gebied is afgegrensd door een rood gestippelde lijn. De kaart is voorzien van een legenda met luchthavenindulingsbesluit en een SWECO logo.	Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Het Azc wordt hoogstens 4 bouwlagen hoog (ca. 12 meter).	Geen belemmeringen verwacht.	
	Planschade		Omwonenden kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.	Nader onderzoek nodig.	

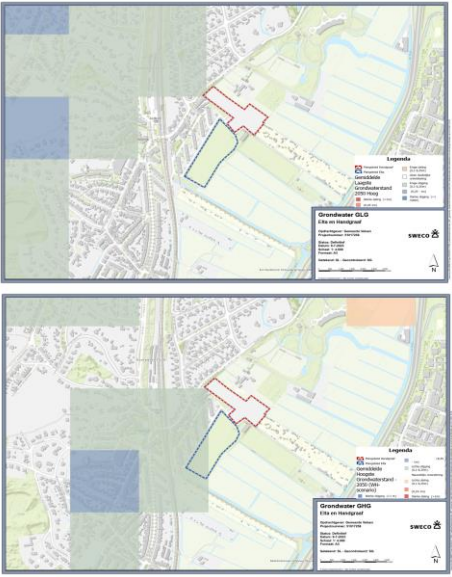
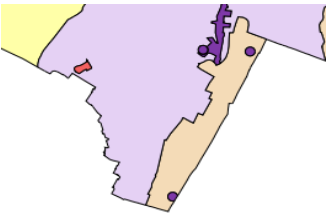
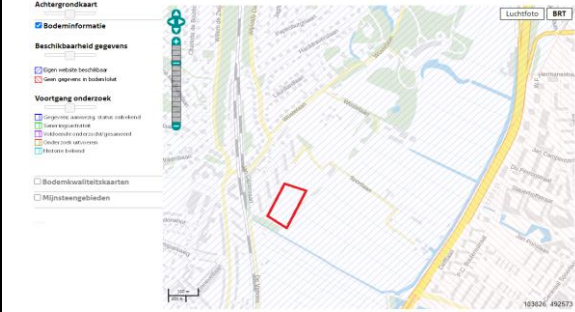
Mobiliteit	Wegenstructuur	Uitgangspunt dat er in totaal circa 200 units op het terrein worden geplaatst (sommigen voor families). Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers van het AZC (COA) dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op $(220 * 1,0) + (5 * 2,0) = 230$ mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.	Het zoekgebied ontsluit in de toekomstige situatie waarschijnlijk via de Maasstraat (ETW30). De maximumsnelheid voor autoverkeer bedraagt 30km/u. De wegen rondom de locatie zijn voorzien van fietsstroken. Het zoekgebied ligt aangrenzend aan een woonwijk. De voetgangers-voorzieningen zijn derhalve goed in orde.	Er wordt niet verwacht dat de ontsluiting via de Maasstraat een belemmering oplevert, gezien het aantal voertuigbewegingen en de type wegen. Er dient wel gekeken te worden waar de ontsluiting precies zal plaatsvinden, in verband met de aanwezigheid van de 50 km/uur ontsluitingsweg. Op gebied van mobiliteit worden voor deze zoeklocatie geen directe belemmeringen verwacht.	
	Parkeren		Afgaande op de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Velsen dient parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Voor aantallen parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat er op de terreinen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Er dient parkeren op eigen terrein te worden voorzien. Dit vormt echter waarschijnlijk geen directe belemmering voor de ontwikkeling.	
	Rail		Op circa 500 meter afstand ligt een treinstation. Dit is op loopafstand tot het projectgebied. Dit is positief voor de bereikbaarheid met OV.	Geen belemmeringen verwacht.	
Civiele Techniek	Kabels en Leidingen		Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er een aantal kabels en leidingen aanwezig zijn in het plangebied. Dit betreffen middenspanningskabels en hogedruk gasleidingen in het noorden en oosten van het gebied. Deze zijn van belang voor het stedelijk gebied in de omgeving. In het westen van het plangebied ligt een waterleiding en een laagspanningskabel. Ook onder de Heerenduinweg ligt een tracé. Dit betreft een datakabel van regionaal belang. De datakabel heeft een zonering van 2x 5 meter om de kabel heen. Dit reikt niet tot in het plangebied.	De middenspanningskabels en hogedruk gasleidingen dienen te worden ontzien in de toekomstige plannen. Er wordt namelijk vanuit gegaan dat deze niet of moeilijk te verleggen zijn. Dit geeft een gering risico op de haalbaarheid van het project. Er dient in overleg getreden te worden over de waterleiding en laagspanningskabel over hoe hiermee om moet worden gegaan. Er wordt niet vanuit gegaan dat de datakabel onder de Heerenduinweg van invloed is op het plan.	
	Riolering		Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Uit de KLIC-melding komt naar voren dat er een aantal riolering aanwezig is. De wijk ten noorden van het plangebied heeft ook een rioolsysteem.	De toekomstige ontwikkeling kan mogelijk aansluiten op de aanwezige DWA-riolering. Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet. Ook dient er te worden gekeken of er rekening moet worden gehouden met de aanwezige rioolstrengen.	
	Kunstwerken		Er zijn geen kunstwerken aanwezig in het plangebied.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	BRM-ophogen		Het plangebied hoeft niet te worden opgehoogd.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Afwatering		Afwatering is, gezien de zandige bodem en de gelijke maaiveldhoogte, geen probleem.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Ontwatering en drooglegging		Ontwatering en drooglegging is, gezien de hoogteligging van het maaiveld en de zandige bodemopbouw, en de GHG, geen probleem.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	

Pre-Scan: Elta
Projectnummer: 51017258
Datum: 11-03-2024

Legenda resultaat pre-scan

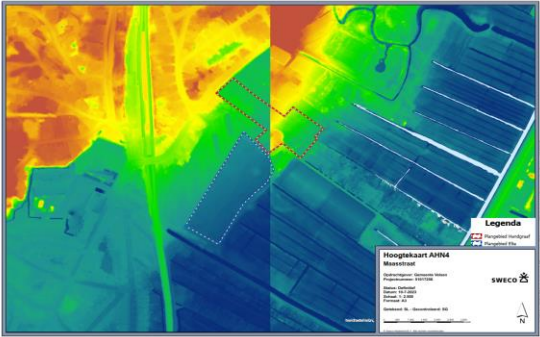
- Geen aanvullend onderzoek nodig
- Bij verdere planvorming aanvullend onderzoek nodig
- Kleine kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project
- Grote kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN	Er is gekeken naar de beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland. Het terrein ligt niet in Natuur Netwerk Nederland. Op circa 200 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt het eerste NNN-gebied.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland ook uitgesloten. Er dient wel een algemene verkennend natuuronderzoek te worden opgesteld. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.	
	Natura-2000	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied liggen een aantal Natura2000-gebieden. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 500 meter. Dit gebied is stikstofgevoelig.	Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een directe invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee niet te verwachten. In een verkennend natuuronderzoek dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven. Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.	
	Flora-Fauna	Er is gekeken naar de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) of er beschermde soorten in en rondom het projectgebied voorkomen. In het projectgebied komen geen beschermde soorten voor. Binnen circa 1 km rondom het projectgebied zijn de soorten hiernaast wel waargenomen. Daarnaast komen er nog algemene beschermde vrijgestelde soorten voor in de omgeving van het projectgebied. De NDFF geeft de volgende soorten aan: bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, groen kikker, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis en vos.	Aan het perceel grenzen bomenrijen dus moet je rekening houden met vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen. Deze bomen bieden ook geschikt broedbiotoop voor vogels. Grenzend aan het perceel zijn (dichte) groenstroken aanwezig, dus houdt rekening met kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en eventueel eekhoorn. Op circa 500 meter van projectgebied is ook de rugstreeppad aangetroffen. Afhankelijk van de staat van het perceel (tijdelijke ondiepe plassen) zou dit ook nog mee kunnen spelen. Afhankelijk van de aanwezige boomsoorten kunnen er waardplanten van de grote vos voorkomen in het projectgebied (iep, wilg, populier). In het projectgebied kunnen daarnaast algemeen beschermde, vrijgestelde soorten voorkomen. In het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet uit te sluiten. Het uitvoeren van een soortgericht onderzoek is mogelijk noodzakelijk. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voorafgaand aan het uitvoeren van een soortgericht onderzoek dient door middel van een verkennend onderzoek te worden vastgesteld of het projectgebied daadwerkelijk potentieel geschikt is voor beschermde soorten. Het risico hierop wordt op laag ingeschat.	
	Stikstof	Ter beschouwing van het risico op de haalbaarheid van het plan op basis van aspect stikstof is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2022. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Dit komt te hoog uit (0,09 mol/ha/jaar). Gebruiksfase: Uitgangspunt is 230 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de kruising Wüstelaan-Willem de Zwijgerlaan. Dit komt niet uit (0,03 mol/ha/jaar). Intern salderen: dit lijkt niet mogelijk. Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat er een bedrijfsbestemming geldt maar het terrein ligt al jaren braak. Dat maakt intern salderen niet mogelijk.	De berekening van de gebruiksfase komt niet uit. Er dient onderbouwd te worden in een stikstofonderzoek waarom er een lagere verkeersgeneratie geldt dan in eerdere onderzoeken. Er wordt verwacht dat dit wel onderbouwd kan worden. De aanlegfase komt niet uit. Er is niet uitgegaan van prefab bouw, wat mogelijk tot lagere uitstoot leidt. Hieruit volgt dat, indien er in één jaar gebouwd dient te worden, elektrisch materieel nodig is. Ook dient het aantal aan vrachtwagen bewegingen beperkt te worden in de aanlegfase. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Stikstof vormt mogelijk een belemmering voor de ontwikkeling. T.o.v. de AERIUS 2022 zal de AERIUS 2023 geen andere conclusies opleveren.	

Water	Oppervlaktewater 	Er is gekeken naar de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is. Ten zuidoosten van het projectgebied zijn wel secundaire watergangen aanwezig. Deze watergangen hebben een open verbinding naar de Spaarne (boezem), en hebben daarom een vigerend waterpeil van circa NAP -0,61 m - NAP -0,64 m. Er zijn geen kunstwerken in of rondom het projectgebied aanwezig. Het projectgebied is momenteel grotendeels onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.	Er hoeft geen rekening gehouden te worden met aanwezige watergangen of kunstwerken. Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door 1) nieuw water te graven in het projectgebied of de directe omgeving, of 2) water alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling. Er wordt aangeraden om de watergangen te verlengen welke tegen de grenzen van het projectgebied aan reiken. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (watertoets) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Grondwater 	In de Klimaateffectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied scheelt tussen de >2 m onder maaiveld in het noordwesten, naar 0,6 - 0,8 m onder maaiveld richting het zuidoosten. Richting het zuidoosten neemt de maaiveldhoogte af (afstand grondwater naar maaiveld wordt minder). De GHG verandert nihil in de komende decennia. GLG - De gemodelleerde GLG in het projectgebied scheelt tussen de >2 m onder maaiveld in de noordwesthoek, naar 0,6-0,8 m onder maaiveld richting het zuidosoten. De GLG neemt af richting het zuidoosten. De GLG verandert nihil in de komende decennia .	Er is een groot verloop van de grondwaterstand vanaf het noordwesten naar het zuidoosten. Dit door de zandrug waar het projectgebied tegenaan ligt. Ondanks het verschil tussen GHG en GLG worden er geen grote problemen verwacht. De variatie van het grondwater lijkt normaal. Richting het zuidoosten ligt de GHG rond de 0,7 meter onder maaiveld. Mogelijk blijkt uit vervolgonderzoek dat dit te dicht onder het maaiveld ligt. Dan dient 1) het projectgebied te worden verhoogd, of 2) het projectgebied beter te worden ontwaterd door bijvoorbeeld het aanbrengen van een DT-riool of watergangen. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Er bestaat wel een kans om de infiltratie/vertraagd afvoer te verhogen door het aanbrengen van een zandlaag ter ophoging.	
	Waterveiligheid 	Er is gekeken naar de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen waterkering in de directe buurt van het gebied ligt. Het projectgebied ligt hoger dan de directe omgeving. Zie ook aspect hoogteligging.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Bij overstromingen lijkt het projectgebied door de hogere ligging ook bij extreme overstromingen droog te blijven (bron: klimaateffectatlas). Er is geen vervolgonderzoek nodig. Waterveiligheid dient mogelijk wel beknopt te worden meegenomen binnen de watertoets/onderbouwing water bij vergunningsaanvraag.	
Bodem	Archeologie  LEGENDA Cat. 1 Bij alle bodemversturende activiteiten dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 2 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 75 m² en dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 3 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 100 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 4 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 500 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 5 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 60 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 6 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 0 cm - Mv of > 250 m² en dieper dan 6 m + NAP dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd.	Er is gekeken naar de archeologische beleidskaart van de gemeente Velsen. De archeologische beleidskaart biedt geen duidelijke informatie over het geldende beschermingsregime. Het onderzoeksgebied lijkt te vallen in categorie 3 (licht paars). In deze categorie gelden er regels aangaande het roeren in de bodem zonder onderzoek. Archeologisch onderzoek is nodig bij bodemversturende activiteiten die groter zijn dan 100 m2 en dieper reiken dan 40 cm.	Er is een archeologisch onderzoek nodig indien er in >100 m2 wordt geroerd. Onderzoek is dus nodig. Uit dit onderzoek zal blijken of er inderdaad een kans is op archeologische waarden. Dit levert mogelijk verdere vervolgonderzoeken en vertraging op. Ook kan dit extra kosten met zich meebrengen. Dit wordt echter niet als risico op de haalbaarheid van het project gezien, gegeven de reeds bestaande functie als sportpark. Indien er wordt verhard door de ontwikkeling is er een watercompensatie nodig, zie aspect oppervlaktewater. Het graven van de watergangen is mogelijk in strijd met het archeologisch regime. Daarom dient er een goede afweging te worden gemaakt of het graven van water zinvol is, of dat er op een alternatieve manier water moet worden geborgen.	
	Milieukwaliteit (Verontreiniging/ sanering) 	Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket (afbeelding) en de website van Omgevingsdienst IJmond. In Bodemloket zijn geen eerdere onderzoeken naar voren gekomen. Ook op de website van de OD zijn geen onderzoeken gevonden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de OD komt naar voren dat ter hoogte van het projectgebied de functieklassse Wonen geldt.	Er zijn nog geen openbaar bekende bodemonderzoeken gedaan in het projectgebied. Er dient daarom een historisch vooronderzoek bodem te worden uitgevoerd. Dit levert extra kosten op en heeft invloed op de planning. Gezien de bodemfunctie klasse wonen wordt niet verwacht dat er een grote verontreiniging aanwezig is in het projectgebied.	
	OO	Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er een historisch vooronderzoek ontpofbare oorlogsresten is opgesteld voor de gehele gemeente Velsen.	Uit het vooronderzoek OO volgt of het plangebied een verdacht gebied betreft. Dit onderzoek dient te worden ingezien. Voor de ontwikkeling is OO geen groot risico vanwege de huidige functie van het sportcomplex.	
	Asbest	Dit onderzoek is niet ingezien. Zie ook aspect milieukwaliteit. Er is een sportverenigingsgebouw aanwezig in het projectgebied. Deze moet mogelijk verplaatst worden om ruimte te maken.	Mogelijk bevat het aanwezige sportgebouw een asbestverontreiniging. Dit is echter niet direct te verifiëren. Er wordt niet verwacht dat het projectgebied elders asbest verdacht is. Er worden daarom geen grote belemmeringen verwacht.	

Geotechniek

Hoogteligging

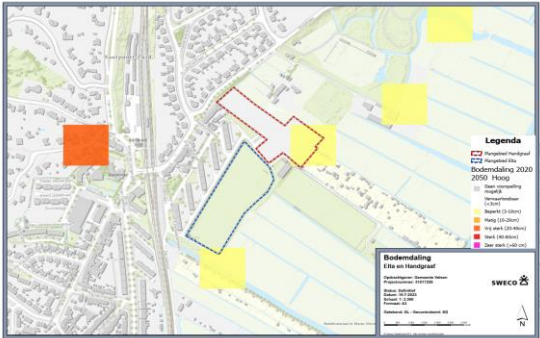


Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN-3). Hieruit volgt dat het projectgebied afloopt vanaf het noordwesten (circa NAP +0,7 m) richting het zuidoosten(circa NAP +0,2 m). Het verloop is dus 0,5 m.

Er wordt niet verwacht dat het verloop van de hoogte van het maaiveld een grote belemmering is voor de ontwikkeling. Mogelijk dient het zuidoosten van het projectgebied te worden verhoogd om goed aan te sluiten op de wegen in de omgeving en om een voldoende drooglegging te krijgen (zie aspect drooglegging). Er dient wel rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes.



Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)



Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er in het uiterste zuiden en uiterste noorden van het plangebied een beperkte bodemdaling wordt verwacht (3-10 cm) tot aan 2050. In de rest van het projectgebied wordt geen bodemdaling verwacht.

Uit DINOloket komt naar voren dat de bodem ter hoogte van het projectgebied bestaat uit voornamelijk zand, met her en der een klei/veenlaag.

Ten zuidoosten van het projectgebied zijn wel zettingen te verwachten, omdat hier meer klei/veen aanwezig is.

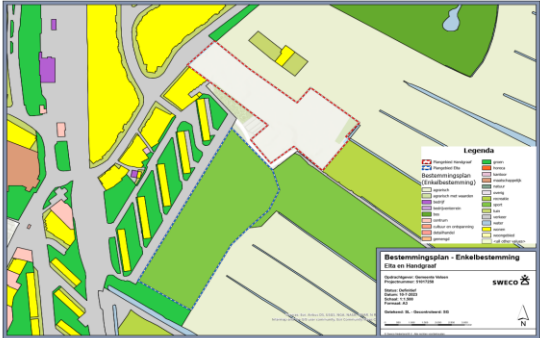
In het zuidoosten van het projectgebied kunnen zettingen ontstaan bij het belasten van de grond. Dit zal echter beperkt zijn, omdat het projectgebied (waarschijnlijk) voormalig is verhoogd t.b.v. de sportfunctie.

De mate van zettingen en het ophoog advies dient in de uitwerking van de ontwikkeling te worden geanalyseerd. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.



Planologie

Bestemmingsplan

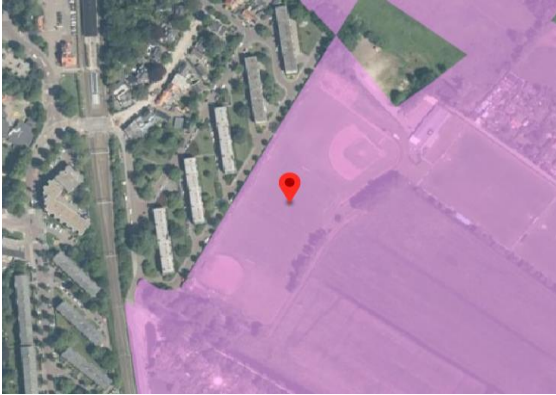


Het projectgebied ligt in bestemmingsplan 'De Leek en de Bergen' en heeft de enkelbestemming 'sport'. Daarbinnen is een Azc niet toegestaan.

Voor de realisatie van een nieuw Azc is een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een ruimtelijke onderbouwing benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten.



Provinciale omgevingsverordening



In de Provinciale omgevingsverordening is het projectgebied aangewezen als Bijzonder Provinciaal landschap (BPL). Er is daarom een ontheffing nodig op basis van artikel 6.46 lid 8. Er moet dan onderbouwd worden of er sprake is van groot openbaar belang; dat er geen reële alternatieven zijn; en dat de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Hier is nader onderzoek voor nodig. Vervolgens kan met dit onderzoek de ontheffing worden aangevraagd bij de provincie.

Het projectgebied ligt in Bijzonder Provinciaal landschap. Er is nader onderzoek en een ontheffing nodig. Om de ontheffing te kunnen aanvragen is een landschapsanalyse nodig. Zie ook de aparte analyse naar BPL.



Structuurvisie Gemeente Velsen

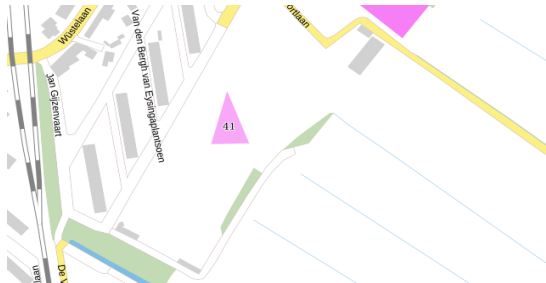


Het projectgebied ligt in gebied wat in de structuurvisie is aangewezen als 'groen landschap tussen de kernen behouden'. Dit houdt in dat de landschapstypen aan de randen van de dorpskernen worden versterkt en beter zichtbaar worden gemaakt. Ook worden cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk beter zichtbaar gemaakt. Hier zal bij de uitwerking van het plan rekening mee gehouden moeten worden.

Het projectgebied ligt in 'groen landschap'. Bij de uitwerking van het plan zal er rekening gehouden moeten worden met de landschappelijke waarden van het gebied en het versterken hiervan. Hierop dient mogelijk een uitzondering te worden gemaakt. Dit kost tijd en heeft een klein risico op de uitvoerbaarheid van het project.



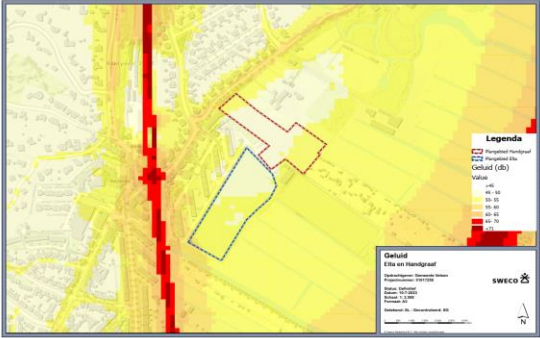
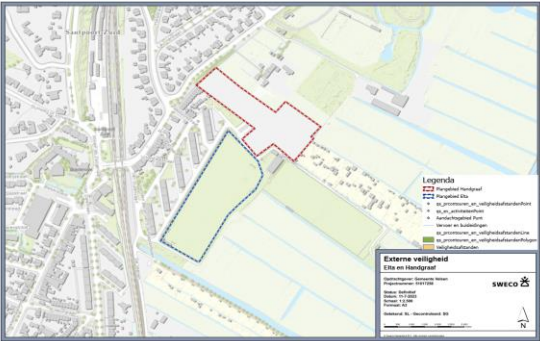
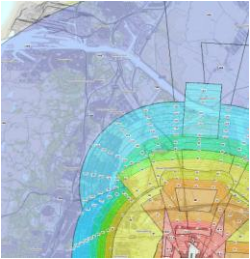
Monitor plancapaciteit



De projectlocatie is opgenomen in de Monitor Plan capaciteit maar er zijn nog geen concrete woningbouwafspraken over gemaakt. De locatie is dus nog beschikbaar voor nadere invulling.

Er worden geen belemmeringen verwacht.



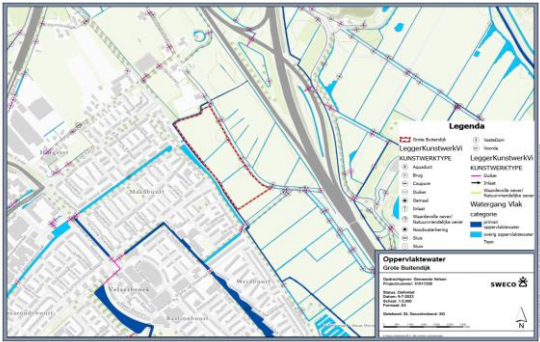
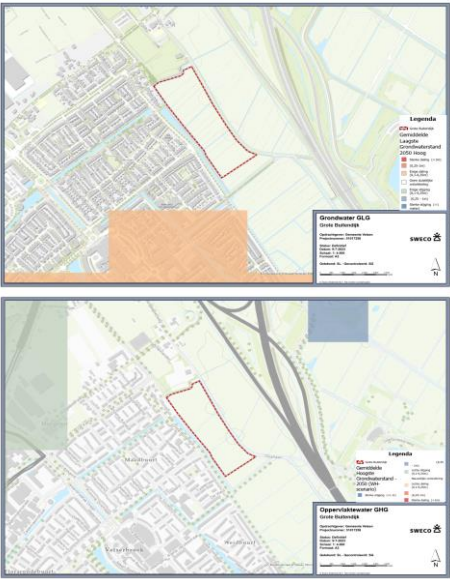
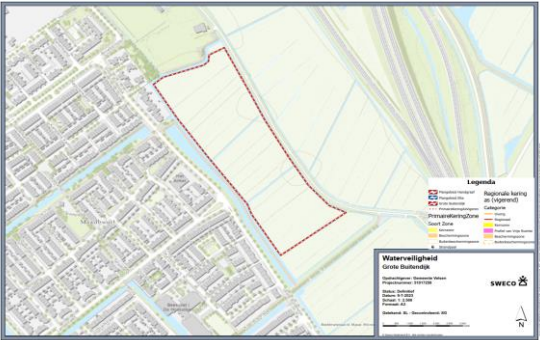
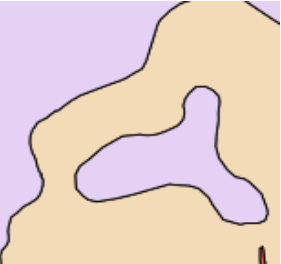
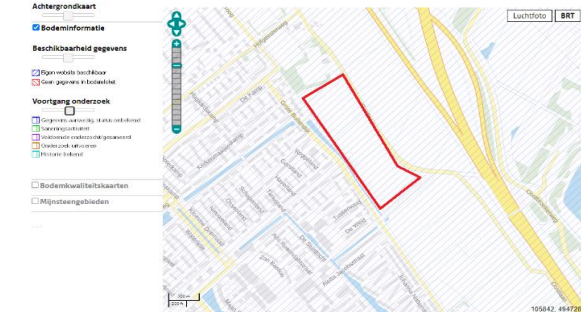
	Geluid 	Het projectgebied is gelegen dichtbij een 50 km/uur weg, ten zuiden van het projectgebied. Uit de modellering van RIVM volgt dat ter hoogte van het projectgebied een geluidsbelasting van circa <55 dB aanwezig is. Enkel in de meest zuidwestelijke hoek van het projectgebied ligt de geluidsbelasting mogelijk hoger, vanwege de aanwezigheid van een treinspoor hier. De maximale ontheffingswaarde van de gemeente Velsen is 63 dB. De voorkeurswaarde is 48 dB. De ontwikkeling betreft (hoogstwaarschijnlijk) een tijdelijke bestemming.	Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van de waarden voor geluid uit paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat. Er hoeft dus niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen. Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient wel te worden getoetst aan het aspect geluid. Gezien de verwachting van een lage geluidsbelasting (<55 dB) wordt niet verwacht dat dit een probleem vormt. Er is dan wel een toetsing nodig omdat mogelijk delen van het projectgebied hoger dan de voorkeurswaarde van gemeente Velsen komen.	
	Externe Veiligheid 	In de directe omgeving zijn geen risicobronnen zoals buisleidingen, lpg tankstations of (spoor)wegen waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd aanwezig.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is wel een vervolganalyse nodig om te bevestigen dat het plangebied niet in invloedszones oid ligt.	
	Lucht/ Geur 	De luchtkwaliteit is voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd: - PM10: 16-18 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 12-14 ug/m3 De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer: - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3	De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	
	MER	De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit MER. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een m.e.r. meldnotitie.	Er is een m.e.r. meldnotitie nodig. Geen belemmeringen verwacht.	
	Milieuzonering	Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied: - Sportvereniging S.V. Terrasvogels aan de Sportlaan 3. Richtafstand is 50 meter. Werkelijke afstand is 0 meter (direct aangrenzend). - Manege Maatschap P. en A. Heeremans aan de Wüstelaan 74. Richtafstand 50 meter. Werkelijk afstand is 250 meter. - NS Station Santpoort-zuid. Richtafstand is 100 meter. Werkelijke afstand is ca. 150 meter.	De bebouwing zal op tenminste 50 meter tot het dichtstbijzijnde sportveld gebouwd moeten worden. Hier moet rekening mee gehouden worden bij het uitwerken van het plan. Gezien de grootte van het plangebied is de verwachting dat dit inpasbaar is.	
	Luchthavenindelingsbesluit 	Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Het Azc wordt hoogstens 4 bouwlagen hoog (ca. 12 meter). Dit is dus geen probleem.	Geen belemmeringen verwacht.	
	Planschade	Omwonenden en de sportclubs kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.	Nader onderzoek nodig.	

Mobiliteit	Wegenstructuur	<i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 200 units op het terrein worden geplaatst (sommigen voor families). Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers van het AZC (COA) dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (220 *1,0) + (5 * 2,0) = 230 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i>	Het zoekgebied ontsluit in de toekomstige situatie waarschijnlijk op de Van Den Bergh Van Eysingaplantsoen (ETW30). De maximumsnelheid voor autoverkeer bedraagt 30km/u. De wegen rondom de locatie zijn voorzien van fietsstroken.	Er wordt niet verwacht dat de ontsluiting via de Van Den Berg van Eysingaplantsoen een belemmering oplevert, gezien het aantal voertuigbewegingen en de type wegen. Er dient wel gekeken te worden waar de ontsluiting precies zal plaatsvinden, in verband met de aanwezigheid van de sportvereniging (inclusief parkeerplaats). Een ingerichte voetgangersoversteekplaats over de Wüstelaan is wel een aandachtspunt.	
	Parkeren		Afgaande op de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Velsen dient parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Voor aantallen parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat er op de terreinen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Er dient parkeren op eigen terrein te worden voorzien. Dit vormt echter waarschijnlijk geen directe belemmering voor de ontwikkeling.	
	Rail		Op circa 350 meter afstand ligt een treinstation. Dit is op loopafstand tot het projectgebied. Dit is positief voor de bereikbaarheid met OV.	Geen belemmeringen verwacht.	
Civiele Techniek	Kabels en Leidingen				

Legenda resultaat pre-scan

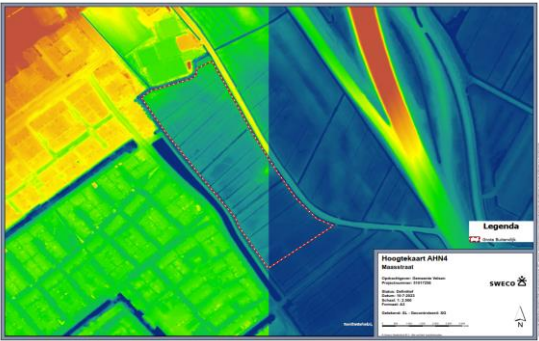
Pre-Scan: Grote Buitendijk Velserbroek
Projectnummer: 51017258
Datum: 11-3-2024

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN	Er is gekeken naar de beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland. Het terrein ligt niet in Natuur Netwerk Nederland. De afstand tussen de grens van het onderzoeksgebied en het dichtstbijzijnde NNN gebied is circa 300 meter.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland ook uitgesloten. Er dient wel een algemene verkennend natuuronderzoek te worden opgesteld. Er worden geen grote belemmeringen verwacht.	Geen aanvullend onderzoek nodig Bij verdere planvorming aanvullend onderzoek nodig Kleine kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project Grote kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project
	Natura-2000	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de omgeving van het projectgebied liggen een aantal Natura2000-gebieden. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 2,2 km afstand. Dit gebied is stikstofgevoelig.	Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een directe invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee niet te verwachten. In een verkennend natuuronderzoek dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven. Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden.	
	Flora-Fauna	Er is gekeken naar de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) of er beschermde soorten in en rondom het projectgebied voorkomen. In het projectgebied komen geen beschermde soorten voor. Binnen circa 1 km rondom het projectgebied zijn de soorten hiernaast wel waargenomen. Daarnaast komen er nog algemene beschermde vrijgestelde soorten voor in de omgeving van het projectgebied. De NDFF geeft de volgende soorten aan: bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, groen kikker, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, ree, rosse woelmuis, veldmuis en vos.	In Oosterbroek, circa 500 meter ten oosten van het projectgebied, is de bever bekend voor te komen. Het projectgebied is niet geschikt voor leefgebied van de bever. Langs het perceel staan geen bomen, vliegroutes van vleermuizen worden niet verwacht. Eekhoornnesten en nesten van vogels in bomen kunnen derhalve ook worden uitgesloten. Het projectgebied biedt wel geschikt biotoop voor grondbroedende vogels. Door afwezigheid van struikgewas is het projectgebied ook niet geschikt voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn, wezel). Afhankelijk van de staat van het projectgebied (tijdelijke ondiepe plassen) zou mogelijk de rugstreeppad voor kunnen komen. In het projectgebied zouden daarnaast mogelijk algemeen beschermde, vrijgestelde soorten kunnen voorkomen. In het projectgebied is de aanwezigheid van beschermde soorten niet uit te sluiten. Het uitvoeren van een soortgericht onderzoek is noodzakelijk. Bij aanwezigheid van beschermde soorten dient een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Voorafgaand aan het uitvoeren van een soortgericht onderzoek dient door middel van een verkennend onderzoek te worden vastgesteld of het projectgebied daadwerkelijk potentieel geschikt is voor beschermde soorten. Het risico hierop wordt op laag ingeschat.	
	Stikstof	Ter beschouwing van het risico op de haalbaarheid van het plan op basis van aspect stikstof is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2022. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Dit komt te hoog uit (0,02 mol/ha/jaar). Gebruiksfase: Uitgangspunt is 230 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de kruising Broekerdreef-Rijksweg. Dit komt niet uit (0,02 mol/ha/jaar). Intern salderen: dit lijkt mogelijk. Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat er een agrarische functie geldig is. Uit de BRP volgt dat het perceel is aangemeld als grasland. Het perceel wordt daarbij hoogstwaarschijnlijk bemest.	De berekening van de gebruiksfase komt niet uit. Er dient onderbouwd te worden in een stikstofonderzoek waarom er een lagere verkeersgeneratie geldt dan in eerdere onderzoeken. Er wordt verwacht dat dit wel onderbouwd kan worden. De aanlegfase komt niet uit. Hieruit volgt dat, indien er in één jaar gebouwd dient te worden, elektrisch materieel nodig is. Ook dient het aantal aan vrachtwagen bewegingen beperkt te worden in de aanlegfase. Intern salderen is wellicht mogelijk. Dit levert meer stikstofruimte op voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. Intern salderen wordt (waarschijnlijk) vanaf 1 januari 2024 vergunningplichtig. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Stikstof vormt waarschijnlijk geen grote belemmering voor deze locatie. T.o.v. de AERIUS 2022 zal de AERIUS 2023 geen andere conclusies opleveren.	

Water	Oppervlaktewater		Er is gekeken naar de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland en het peilbesluit van de polder de Velsbroek (2019). Hieruit volgt dat het oppervlaktewater in en rondom het projectgebied een streefwaterpeil heeft van NAP -0,72 m. Langs de randen en door het projectgebied heen zijn een aantal watergangen aanwezig. Aan de noordrand en westrand betreft dit een primaire watergang. Rondom de noordoostelijke watergang zijn een aantal duikers aanwezig. Het projectgebied is momenteel onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.	De aanwezige waterstructuur dient te worden gehandhaafd. De primaire watergang is van belang voor de regionale waterafvoer en -aanvoer. De watergang aan de noordoost zijde van het projectgebied dient ter ontwatering van de Oostlaan. Bij het dempen van het oppervlaktewater dient dit oppervlak 1 op 1 te worden teruggegraven in of rondom het projectgebied. Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door 1) nieuw water te graven in het projectgebied of de directe omgeving, of 2) water alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling. Er wordt aangeraden om de watergangen te verlengen welke tegen de grenzen van het projectgebied aan reiken. Alternatief water bergen is in het projectgebied lastiger omdat het een kleipolder betreft. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (watertoets) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Grondwater		In de Klimaat-effectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied is circa 0,2-0,8 m onder maaiveld, waarbij er richting het stedelijk gebied (zuidwesten) een lagere GHG is dan richting het noordoosten. Richting het zuidoosten neemt de GHG toe (afstand naar maaiveld wordt minder). De GHG verandert nihil in de komende decennia. GLG - De gemodelleerde GLG in het projectgebied is circa 1-1,5 m onder maaiveld. De GLG verandert nihil in de komende decennia.	De GHG ligt dicht onder het maaiveld. Er kan verwacht worden dat dit in natte situaties (winter) problemen veroorzaakt. Het plan dient te worden opgehoogd om grondwaterproblemen te voorkomen. De ophoging brengt kosten met zich mee en kost tijd (voorbelasting). Dit levert een klein risico op t.a.v. de haalbaarheid van het project. Ondanks het verschil tussen GHG en GLG worden er geen grote problemen verwacht. De variatie van het grondwater lijkt normaal. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Er bestaat wel een kans om de infiltratie/vertraagd afvoer te verhogen door het aanbrengen van een zandlaag ter ophoging.	
	Waterveiligheid		Er is gekeken naar de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit volgt dat er geen waterkering in de directe buurt van het gebied ligt. Het projectgebied ligt momenteel lager dan de directe omgeving. Zie ook aspect hoogteligging.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er dient mogelijk wel gekeken te worden naar de overstromingskans en mogelijke maatregelen of ontwerprijlijnen om met overstromingen om te gaan. Er is geen vervolgonderzoek nodig. Waterveiligheid dient mogelijk wel beknopt te worden meegenomen binnen de watertoets/onderbouwing water bij vergunningsaanvraag.	
Bodem	Archeologie	 LEGENDA Cat. 1 Bij alle bodemversturende activiteiten dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 2 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 75 m² en dieper dan 30 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 3 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 100 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 4 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 500 m² en dieper dan 40 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 5 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 60 cm - Mv dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd. Cat. 6 Bij bodemversturende activiteiten in plangebieden > 2500 m² en dieper dan 0 cm - Mv of > 250 m² en dieper dan 6 m + NAP dient een waardestellend archeologisch rapport te worden overgelegd.	Er is gekeken naar de archeologische beleidskaart van de gemeente Velsen. De archeologische beleidskaart biedt geen duidelijke informatie over het geldende beschermingsregime. Het onderzoeksgebied lijkt te vallen in categorie 3 (licht paars) of categorie 5 (oranje). In deze categorieën gelden er regels aangaande het roeren in de bodem zonder onderzoek. Archeologisch onderzoek is in categorie 3 nodig bij bodemversturende activiteiten die groter zijn dan 100 m² en dieper reiken dan 40 cm. In categorie 5 is onderzoek nodig bij bodemversturende activiteiten die groter zijn dan 2500 m² en die dieper reiken dan 60 centimeter.	Er is een archeologisch onderzoek nodig indien er respectievelijk >100 m² of >2500 m² wordt geroerd. Onderzoek is dus nodig. Uit dit onderzoek zal blijken of er inderdaad een kans is op archeologische waarden. Dit levert mogelijk verdere vervolgonderzoeken en vertraging op. Ook kan dit extra kosten met zich meebrengen. Het risico op de haalbaarheid van het project wordt klein geacht gezien de reeds bestaande functie binnen een huidige woonwijk. Indien er wordt verhard door de ontwikkeling is er een watercompensatie nodig, zie aspect oppervlaktewater. Het graven van de watergangen is mogelijk in strijd met het archeologisch regime. Daarom dient er een goede afweging te worden gemaakt of het graven van water zinvol is, of dat er op een alternatieve manier water moet worden geborgen.	
	Milieukwaliteit (Verontreiniging/ sanering)		Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket (afbeelding) en de website van Omgevingsdienst IJmond. In Bodemloket zijn geen eerdere onderzoeken naar voren gekomen. Ook op de website van de OD zijn geen onderzoeken gevonden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de OD komt naar voren dat ter hoogte van het projectgebied voornamelijk de functieklasse Landbouw/Natuur geldt. De waterstructuur in en rondom het projectgebied is in de afgelopen decennia veranderd. Er zijn watergangen gedempt, gegraven en er zijn dammen (incl duikers) geplaatst.	Er zijn nog geen openbaar bekende bodemonderzoeken gedaan in het projectgebied. Er dient daarom een historisch vooronderzoek bodem te worden uitgevoerd. Gezien de bodemfunctie klasse Landbouw/Natuur wordt niet verwacht dat er een grote verontreiniging aanwezig is in het projectgebied. Wel dient er onderzoek te worden gedaan naar de dempingen en aanwezige dammen in het projectgebied. Mogelijk zijn deze met puin gevuld. Dit betreft echter een plaatselijke, vaak immobiele verontreiniging. Dit levert extra kosten op en heeft invloed op de planning.	
	Ontpofbare Oorlogsresten		Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er een historisch vooronderzoek ontpofbare oorlogsresten is opgesteld voor de gehele gemeente Velsen. Dit onderzoek is nog niet ingezien.	Uit het vooronderzoek OO volgt of het projectgebied een verdacht gebied betreft. Dit onderzoek dient te worden ingezien. Voor de ontwikkeling is OO geen groot risico, maar kan het niet uitgesloten worden. Mogelijk volgen er meerkosten om het gebied verder te onderzoeken en te ruimen, maar die kans wordt klein geacht.	
	Asbest		Zie ook aspect milieukwaliteit. Er is een risico op asbestverontreiniging bij de dempingen/dammen.	Mogelijk bevat het gedempt areaal een asbestverontreiniging. Dit is echter niet direct te verifiëren. Er wordt niet verwacht dat het projectgebied elders asbest verdacht is. Aangezien dit mogelijk lokale verontreinigingen betreft worden geen grote belemmeringen verwacht. Er dient wel een historisch vooronderzoek bodem te worden uitgevoerd.	

Geotechniek

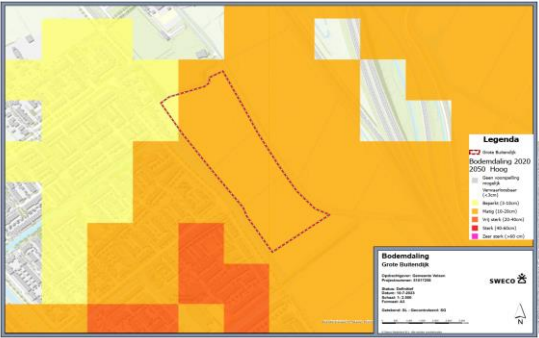
Hoogteligging



Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN-4). Hieruit volgt dat het projectgebied afloopt vanaf het noordwesten (circa NAP +0,0 m) richting het zuidoosten (circa NAP -0,4 m). Het projectgebied ligt daarbij lager dan de stedelijke omgeving (circa NAP +0,2 m) en de Oostlaan (circa NAP +0,5 m).

Er wordt niet verwacht dat de hoogte van het maaiveld een grote belemmering is voor de ontwikkeling. Het projectgebied kan worden opgehoogd om beter aan te sluiten op de Oostlaan of de stedelijke omgeving. Dit levert wel mogelijk meer kosten op, hiermee kan rekening worden gehouden.

Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)



Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er in het gehele projectgebied een matige bodemdaling wordt verwacht (10-20 cm) tot aan 2050.

Uit DINOloket komt naar voren dat de bodem ter hoogte van het projectgebied bestaat uit een klei toplaag met op een diepte van circa 2,5 m onder maaiveld de eerste zandlaag. Daaronder zijn zowel zandlagen als kleilagen aanwezig.

Het hele projectgebied is zettingsgevoelig. De draagkracht van de bodem dient verhoogd te worden om de toekomstige functies te kunnen realiseren. Daarbij dient door middel van voorbelasting de zettingen te worden uitgelokt. Dit is van nadelige invloed op 1) de kosten (zand), en 2) de planning.

De mate van zettingen en het ophoog advies dient in de uitwerking van de ontwikkeling te worden geanalyseerd.

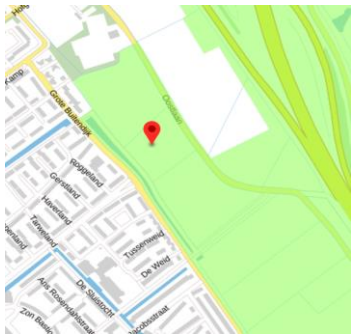
Bestemmingsplan



Het projectgebied is gelegen in bestemmingsplan '1e herziening bestemmingsplan Velsbroek' (1996). De locatie heeft enkelbestemming agrarisch-onbebouwd. Hier mag geen Azc op gerealiseerd worden.

Voor de realisatie van een nieuw Azc is een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een ruimtelijke onderbouwing benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten.

Provinciale omgevingsverordening



Het terrein is gelegen in landelijk gebied in de Provinciale omgevingsverordening. Om hier te mogen bouwen is een ontheffing/toestemming nodig van de provincie. In de verordening staat dat deze toestemming alleen verleend kan worden als er regionale afspraken zijn gemaakt over eventuele woningbouw op deze plek. In Monitor Plan capaciteit is deze locatie nog niet opgenomen als bouwlocatie. Echter, in de structuurvisie van de gemeente Velsen is deze locatie wel opgenomen voor woningbouw. Het gebied ten oosten en ten zuiden van het onderzoeksgebied zijn opgenomen als woningbouwlocaties in de Monitor plan capaciteit .

Vanwege de ligging in landelijk gebied is er extra toestemming nodig van de Provincie. Voor het onderzoeksgebied zijn geen nadere afspraken gemaakt. Dit kan voor risico's op de haalbaarheid van het gebied zorgen.

Structuurvisie Gemeente Velsen



In de structuurvisie is de locatie aangewezen als woningbouw gebied. Dit betekent dat het gebied mogelijk ontwikkeld kan worden met woningen.

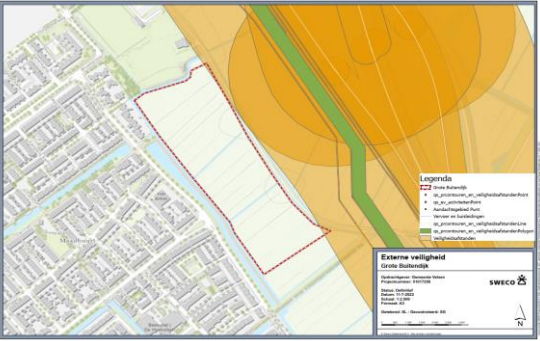
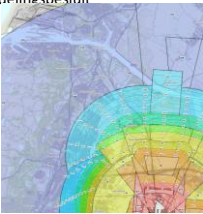
Doordat de locatie in de structuurvisie is aangewezen als woningbouwlocatie valt de locatie wellicht makkelijker te ontwikkelen met een Azc, en later met woningbouw. Dit is ook goed ter onderbouwing voor het regelen van toestemming bij de provincie voor het bouwen in landelijk gebied.

Monitor plan capaciteit



In de monitor plan capaciteit is het terrein niet aangewezen als uitleggebied voor woningbouw. Er zijn dus nog geen specifieke regionale afspraken gemaakt voor woningbouw op de onderzoekslocatie. Dit is wel het geval ten noordwesten en ten zuidoosten van het terrein, zie de paarse en roze gebieden.

Er worden geen belemmeringen verwacht.

Planologie	Geluid		Locatie ligt op ca. 165 meter afstand tot de rijksweg A9. Uit de modellering van RIVM volgt dat ter hoogte van het projectgebied een geluidsbelasting 55-60 dB. Langs de noordoost grens ligt dit mogelijk nog hoger. De maximale onheffingswaarde van de gemeente Velsen is 63 dB. De voorkeurswaarde is 48 dB. De ontwikkeling betreft (hoogstwaarschijnlijk) een tijdelijke bestemming.	Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van de waarden voor geluid uit paragraaf 22.3.4 van de bruidsschat. Er hoeft dus niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen. Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient wel te worden getoetst aan het aspect geluid. Naar alle waarschijnlijkheid zijn hier geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Hierbij moet eerst gekeken worden naar bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen zoals het toepassen van stil asfalt of een geluidswal. Daarna kan er pas gekeken worden naar gevelmaatregelen zoals het toepassen van een dove gevel. Dit is een (fors) risico voor de financiële haalbaarheid.	
	Externe Veiligheid		Volgens openbare bronnen zijn er een aantal risicovolle objecten of routes in de buurt: - A9, vervoer gevaarlijke stoffen. Uit onderzoeken van plannen in de omgeving blijkt dat voor dit aspect geen QRA nodig was. Dezelfde conclusie wordt daarom hier verwacht. - Crude-oil buisleiding Petrogas. Uit onderzoeken van plannen in de omgeving blijkt dat de bevolkings-dichtheid maximaal 255 mensen/ha mag zijn. In dat geval is het geen belemmering voor de ontwikkeling. - Gasleidingen. Uit onderzoeken van plannen in de omgeving blijkt dat het groepsrisico en plaatsgebonden risico zijn berekend. Dit zal ook voor dit plan moeten gebeuren. Een verantwoording van het groepsrisico lijkt nodig te zijn.	Er is uitgebreid onderzoek nodig naar externe veiligheid. De verwachting is dat de losse gasleidingen hierbij het grootste risico veroorzaken. Een analyse naar de toename van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico geeft uitsluitsel. Mogelijk volgt een verantwoording van het groepsrisico. Het onderzoek en de verantwoording vergen tijd. Mogelijk zijn extra maatregelen zoals duidelijke vluchtroutes nodig. Hierin is een extra uitdaging dat de ontwikkeling voor mensen is met een beperkte begrip van de Nederlandse taal en gebruiken. Dit vergt mogelijk een extra verantwoording en meer maatregelen. Ook wijzigt er veel onder de omgevingswet als het gaat om Externe veiligheid. Dit brengt ook risico's met zich mee.	
	Luchtkwaliteit		De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd: - PM10: 16-18 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 18-20 ug/m3 De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer: - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3	De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	
	MER		De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit MER. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een m.e.r. aanmeldnotitie.	Er is een m.e.r. aanmeldnotitie nodig. Geen belemmeringen verwacht.	
	Milieuzonering		Ten noordwesten van het terrein liggen tennisbanen van Ltc Hofgeest. Deze hebben een hindercirkel van 50 meter. Het Azc moet dus op minimaal 50 meter afstand tot de tennisbanen gebouwd worden.	Er geldt een hindercirkel van 50 meter rondom tennisbanen nabij het terrein. Daar moet rekening mee gehouden worden. Dit levert echter geen risico's op.	
	Luchthavenindelinesbesluit		Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Het Azc wordt hoogstens 4 bouwlagen hoog (ca. 12 meter).	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Planschade		Omwonenden kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.	Nader onderzoek nodig.	

Mobiliteit	Wegenstructuur <i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 200 units op het terrein worden geplaatst (sommigen voor families). Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers van het AZC (COA) dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (220 *1,0) + (5 * 2,0) = 230 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i>	Het zoekgebied ontsluit in de toekomstige situatie waarschijnlijk via de Oostlaan (ETW30). Dit is tevens de toegangsweg van naastgelegen tenniscomplex. De Oostlaan is een ETW BuBeKo type II. Hierop geldt een maximumsnelheid van 60km/u. De wegbreedte van de Oostlaan is circa 3,20 meter. Een tweede ontsluitingsmogelijkheid voor auto's is via de Grote Buitendijk, ten zuidwesten van het zoekgebied. De Grote Buitendijk is een GOW50. Op deze weg is geen directe aansluitingsmogelijkheid tussen de weg en het zoekgebied aanwezig.	De Oostlaan heeft voldoende capaciteit om de (naar schatting) berekende 230 mvt/etmaal te verwerken. Echter is de wegbreedte hier een aandachtspunt, zeker wanneer tegemoetkomend landbouwverkeer moet worden gekruist. De Grote Buitendijk biedt meer perspectief, echter ontbreekt hier een directe aansluiting met het zoekgebied. Een aansluiting voor langzaam verkeer (fietsers + voetgangers) middels het (deels) bestaande fietspad aan de zuidwestzijde van het zoekgebied is de meest geschikte optie. Aandachtspunt hier is wel een veilig ingerichte fiets- en voetgangersoversteek met de Grote Buitendijk. Op gebied van mobiliteit worden voor deze zoeklocatie geen grote belemmeringen verwacht.	
	Parkeren	Afgaande op de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Velsen dient parkeren zo veel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Voor aantallen parkeerplaatsen is het uitgangspunt dat er op de terreinen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Er dient parkeren op eigen terrein te worden voorzien. Dit vormt echter waarschijnlijk geen directe belemmering voor de ontwikkeling.	
	Rail	Op circa 3.000 meter afstand ligt een treinstation. Dit is op fietsafstand tot het projectgebied. Dit is positief voor de bereikbaarheid met OV.	Geen belemmeringen verwacht.	
Civiele Techniek	Kabels en Leidingen 	Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er twee tracés door het projectgebied lopen. Dit betreft een data & rioleringstracé, en een hoogspanningstracé. Mogelijk betreft de rioolleiding een belangrijk tracé, gezien de vrijliggende ligging. Het HS-tracé bestaat uit drie kabels die naast elkaar liggen. Hier geldt een zonering van 4 m rondom de kabels waarin voorzorgsmaatregelen gelden. Hier mag waarschijnlijk niet gegraven, belast of gebouwd worden. Ten noordoosten van het projectgebied loopt een nationaal tracé van gasleidingen en hoogspanningskabels. Deze hebben geen directe invloed op het projectgebied. Zie ook aspect Externe Veiligheid voor de invloed van deze kabels en leidingen.	Door de ligging van de twee tracés binnen de grenzen van het projectgebied kan er op delen van het projectgebied niet gebouwd of belast worden. Dit is van invloed op de indeling van het projectgebied. Er wordt geadviseerd om tijdig te kijken naar de wijze van ophogen van bepaalde delen van het projectgebied, en hoe deze delen op elkaar aansluiten. Het deel wat niet bebouwd of belast of ontgraven kan worden beslaat circa 20% van het totale oppervlak.	
	Riolering 	Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Uit de KLIC-melding komt naar voren dat er geen riolering aanwezig is in het plangebied. De wijk ten zuidwesten van het projectgebied heeft wel een rioolsysteem.	De toekomstige ontwikkeling kan mogelijk aansluiten op de aanwezige DWA-riolering. Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet.	
	Kunstwerken	Er zijn duikers aanwezig langs de Oostlaan.	Er dient rekening gehouden te worden met de duikers. Ook zijn er waarschijnlijk één of meerdere bruggen, een overkluizingsconstructie voor de HS-leiding, en mogelijk meer kunstwerken nodig zijn voor de ontwikkeling. Dit is nadelig voor de kosten.	
	BRM-ophogen	Het projectgebied dient te worden opgehoogd om een juiste aansluiting te hebben met de omgeving en om de draagkracht van de bodem verder te vergroten.	Er treden zettingen op bij het ophogen. De precieze mate van zettingen zijn lastig in te schatten. Dat de bodem zet heeft consequenties voor de hoeveelheid benodigde zand en dus de kosten.	
	Afwatering	In de huidige situatie stroomt het hemelwater oppervlakkig af naar omliggende watergangen.	In de toekomstige situatie dient rekening gehouden te worden met afwatering. Er worden echter geen problemen verwacht.	
	Ontwatering en drooglegging	De GHG is in het projectgebied momenteel minder dan 0,8 meter onder maaiveld. In zeer natte situaties kan deze tot enkele decimeters onder het maaiveld staan. De drooglegging is momenteel circa 0,7 m in het noorden van het gebied en 0,4 m in het zuiden van het gebied.	De drooglegging en ontwateringsdiepte is momenteel onvoldoende voor de toekomstige functies. Het projectgebied dient daarom te worden opgehoogd. Een drooglegging van circa 1-1,3 m wordt aanbevolen. Dit wordt echter niet gezien als grote belemmering.	

Afwegingsmatrix haalbare locaties AZC Velsen																
Weging		Ecologie		Water		Bodem		Geotechniek		Planologie		Mobiliteit		Civiele techniek		BPL
Lage score	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Grote belemmeringen en risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie	0	Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en leidt tot aantasting van de kernwaarden van het landschap
	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Enige risico's voorzien voor de haalbaarheid op deze locatie. Aanvullend onderzoek benodigd.	2	Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap en leidt tot beperkte aantasting van de kernwaarden van het landschap
	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Aanvullend onderzoek benodigd, maar geen risico's of belemmeringen verwacht voor de haalbaarheid op deze locatie verwacht	4	Locatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap, maar kan zodanig landschappelijk worden ingepast dat het niet leidt tot de kernwaarden van het landschap
Hoge score	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Geen risico's of belemmeringen op deze locatie.	5	Locatie is gelegen buiten BPL
Opmerking		NO GO indien risico stikstof zeer groot is														Zie aparte analyse

Maximaal te behalen score

Afwegingsmatrix AZC Velsen		Criteria kansrijkheid								Kansrijkheid
Locatie	Toelichting ligging in gemeente Velsen	Ecologie	Water	Bodem	Geotechniek	Planologie	Mobiliteit	Civiele techniek	BPL	Minimale score: 0, maximale score: 40
Sportpark de Elta	In Santpoort-Zuid, nabij het treinstation. Beslaat een deel van het huidig sportterrein. Gelegen tussen flatgebouwen en agrarisch gebied.	2	4	4	4	2	4	4	4	28
Handgraaf	Braakliggend terrein naast Sportpark de Elta in Santpoort-Zuid, nabij het treinstation. Ligt tussen particuliere percelen.	2	4	2	4	2	4	4	4	26
Grote Buitendijk	Agrarische percelen aan de noordkant van Velsbroek, tussen de aanwezige woonwijk en de A22, nabij toekomstig sportpark.	2	2	2	2	0	2	2	5	17
Maasstraat	Braakliggend terrein aan zuidkant Ijmuiden, tussen de huidige woonwijken en een Natura 2000-gebied.	0	4	4	5	2	4	2	5	26

Bijlage 4: Locatieverkenningen AZC Velsen 2023

- Memo Verkenning locaties mei 2023
- Memo Locatieverkenning opvang lange termijn 12-09-2023

Verkenning locaties opvang asielzoekers in Velsen

Aanleiding

Voor Velsen onderzochten we de afgelopen periode verschillende locaties voor de opvang van asielzoekers. De voorkeur was hierbij om voor de komende periode opvang op water te realiseren. Deze locaties kunnen sneller gerealiseerd worden. Naast de locaties op water verkenden we parallel mogelijke locaties op land. Dit in lijn met de motie van de raad om het brede gesprek te willen voeren over de opvang van asielzoekers in Velsen.

De locatie op water willen we tot eind 2024 inzetten. Die periode kunnen we benutten om een duurzame oplossing voor de lange termijn voor te bereiden. Het doel van de verkenning is om te komen tot een voorkeur voor mogelijke opvanglocaties voor asielzoekers op land. De locaties op de 'shortlist' kunnen we dan gericht verder onderzoeken. Het college stelt op basis van de verkenning voor om het onderzoek verder te richten op Sportpark de Elta en de Handgraaf.



Totaaloverzicht

In onderstaande tabel het totaaloverzicht van de bekeken locaties, een groot aantal zijn ook meegenomen bij de inventarisatie naar flexwoonlocaties.

	(potentiële) Bouwlocatie	Anders	Braakliggende bouwlocaties met afspraken met derden of lopend proces
Driehuis/Velsen-Zuid		Wolff en Dekenlaan Piersonlaan	
Santpoort-Noord		Hoofdstraat Santpoortse Dreef	
Santpoort-Zuid		Sportpark De Elta	Handgraaf
Velserbroek	Grote Buitendijk		
IJmuiden	Seaport Marina Schoolpad Troelstraweg Hoek Zeeweg/Lange Nieuw Kalverstraat Venusstraat Rijnstraat	Sportveld Vellesan Mercuriusstraat	
Velsen-Noord			

Kader voor de verkenning – eisen aan een opvanglocatie

Het COA heeft (nog) geen harde randvoorwaarden vastgelegd over de omvang van een AZC. Op basis van wat gemeenten kunnen leveren/aanbieden kijken zij wat de mogelijkheden zijn voor grootschalige of kleinschalige locaties of iets daar tussen in. Afhankelijk van de locatie is dat een oppervlakte van 2 ha. Als exploitatieperiode wordt uitgegaan van 5-10 jaar.

Om een indruk te krijgen van (de uitstraling) van huidige AZC's hebben we een korte inventarisatie gemaakt van bestaande reguliere locaties in Noord-Holland. Hieruit blijkt dat het over het algemeen gaat om ruime percelen (3 hectare), met meerdere (woon-, verblijfs-, onderwijs-) gebouwen - vaak voormalige penitentiaire inrichtingen. Locaties die in opzet lijken op het voormalige Lijn5-terrein in Driehuis waar nu alleenstaande minderjarige vluchtelingen opgevangen worden (voor amv'ers

gelden andere criteria – deze zijn kleinschaliger). Omdat we niet meer van dit type locaties hebben in Velsen, hebben we voor de inventarisatie gekeken naar braakliggende, groene percelen. Dit duurt per definitie langer dan transformatie van leegstaand vastgoed.

Naast de oppervlakte is een ander aandachtspunt het minimum aantal op te vangen personen per locatie, ook in relatie tot het aantal inwoners van onze afzonderlijke kernen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat meestal wordt uitgegaan van zo'n 300-350 opvangplekken.

De vier concrete locaties die worden onderzocht in het kader van flexwonen zouden ook in aanmerking kunnen komen. Omdat flexwonen een belangrijke bijdrage kan leveren aan het huisvesten van doelgroepen die nu woonruimte nodig hebben (statushouders, spoedzoekers en jongeren), worden deze locaties ontzien.



Beoordeling locaties

Bovenstaande locaties zijn langs de onderstaande randvoorwaarden gelegd. Op grond daarvan hebben we uit bovenstaand overzicht vier kansrijkere locaties uitgebreid beoordeeld:

- Sportpark de Elta
- Handgraaf
- Grote Buitendijk
- Sanpoortse Dreef

Voor deze locaties was op eerste inschatting de leefbaarheid goed. Ze komen ook tegemoet aan de wens tot spreiding van gevoelige functies over de gemeente.

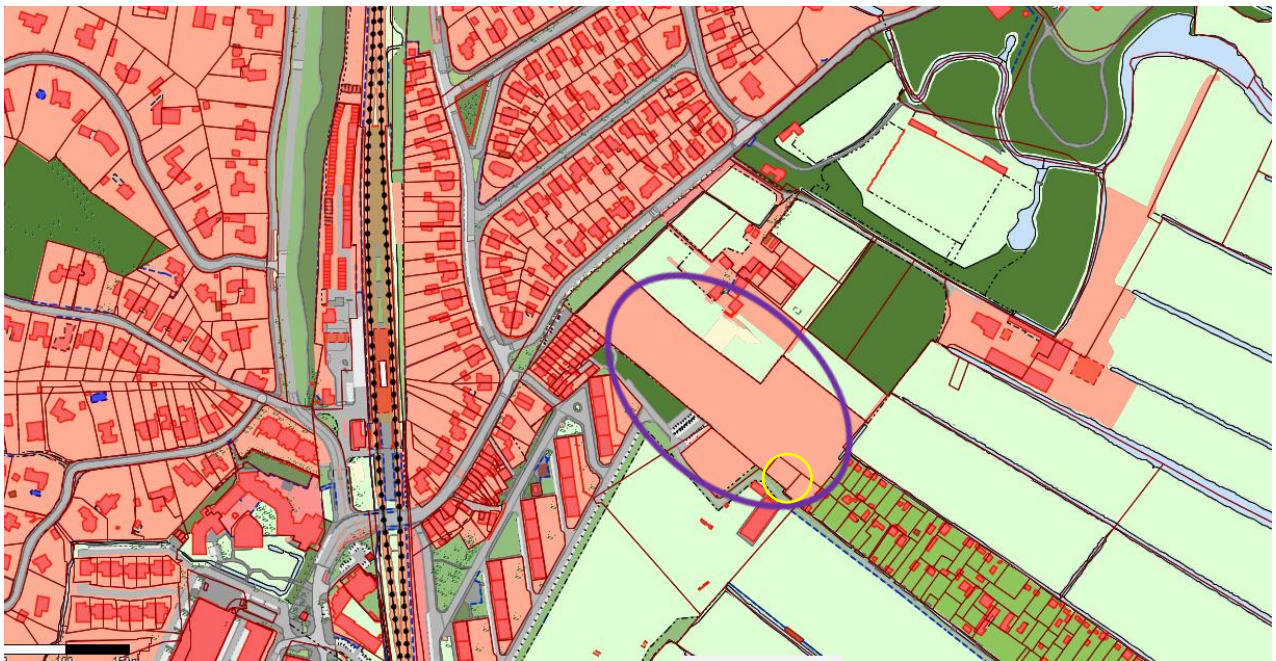
Vier andere locaties hebben we minder uitgebreid beoordeeld:

- Zeeweg/Binnenhaven (IJmuiden)
- Sportveld Vellesan College (IJmuiden)
- Hoofdstraat (Santpoort-Noord)
- Seaport Marina (IJmuiden)

Beoordelingscriteria	Overwegingen
Gemeentelijke grond	- regie op ontwikkeling
Leefbaarheid: - In of vlakbij woonomgeving en voorzieningen - Voldoende (buiten)ruimte op de locatie	- binding - mate van bereikbaarheid - afstand tot openbaar vervoer - afstand tot winkels - afstand tot maatschappelijke voorzieningen - borgen goed woon- leefklimaat
Weinig ruimtelijke- en milieu belemmeringen	- borgen goed woon- en leefklimaat - huidige bestemming - mate van impact op natuur/ecologie - mate van belemmeringen provincie/waterschap - doorlooptijd ruimtelijke procedure - borgen goed woon- en leefklimaat

Onderzoeklocaties (uitgebreider):

1. Handgraaf (Santpoort-Zuid)



Eigendom: Pré Wonen en particulier

Mogelijk programma

200-250 units verdeeld over 3 bouwlagen

Kenmerken

In 2017 is een startdocument opgesteld. Oorspronkelijk konden er 11 woningen gerealiseerd worden, in de plancapaciteit staat deze voor 25 woningen opgenomen als inschatting. De locatie ligt aan de rand van Santpoort-Zuid, op korte afstand van supermarkt en station. Het is wel een wat kleinere locatie qua oppervlak, wat wellicht passend is bij het inwoneraantal van Santpoort-Zuid (3.365).

Ruimtelijke haalbaarheid

In bestemmingsplan Santpoort-Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 11 woningen. In 2017 is een startdocument opgesteld om dit aantal te verhogen. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening is een deel van de locatie aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit loopt voor een deel door het gebied heen en splitst het in tweeën. In BPL zijn stedelijke ontwikkelingen als (tijdelijke) woningbouw niet toegestaan. Hiervan kan onder drie voorwaarden worden afgeweken:

- Er is sprake van een groot openbaar belang;
- Er zijn geen reële alternatieven;
- Aantasting van het landschap wordt zoveel mogelijk beperkt en gecompenseerd.

Er dient in ieder geval een stedenbouwkundig plan en landschapsplan opgesteld te worden.

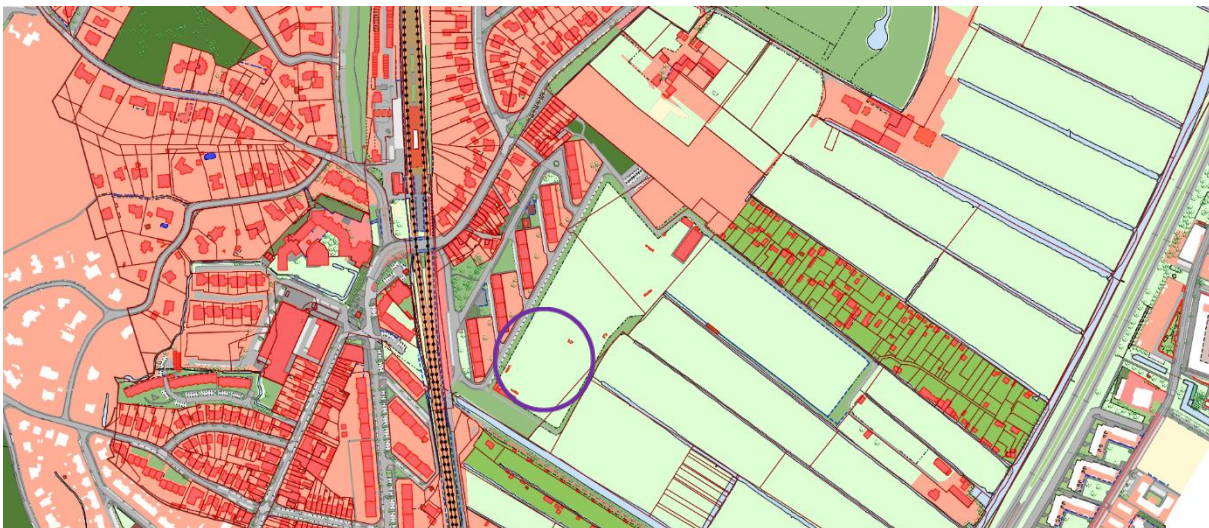
Overleg met de provincie over de inzet van deze locatie is dus nodig.



Geen directe belemmeringen, afhankelijk van de schaalgrootte.

De locatie zou geschikt kunnen zijn als de eigenaren bereid zijn om grond te verkopen. Medewerking van de provincie is nodig omdat het gebied gedeeltelijk valt onder Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit betekent dat het planproces een lange tijd in beslag neemt en waarbij de vraag is of de provincie met dit plan instemt. Hierbij kan in overleg met de provincie tempo worden gemaakt omdat er sprake kan zijn van "Groot openbaar belang".

2. Sportpark De Elta (Santpoort-Zuid)



Mogelijk programma

200-250 units verdeeld over 3 bouwlagen



Kenmerken

Dit sportpark grenst aan de noordzijde aan een woonwijk. Het voormalige honk- en softbalveld wordt op dit moment deels gebruikt als voetbalveld voor voetbalvereniging Terrasvogels. Dit is nodig want zij hebben volgens de KNVB-normen recht op 2 wedstrijdvelden en een trainingsveld. Naast het veld op het voormalige honk- en softbalveld heeft de vereniging nog 2 wedstrijdvelden in gebruik. Daarnaast wil de voetbalvereniging graag in samenwerking met een lokale ondernemer extra faciliteiten realiseren zoals padelbanen en bootcampfaciliteiten. De locatie wordt ook gebruikt als tijdelijke functie als kampeerplaats Formule 1 Zandvoort. De inrichting van de toegangssituatie en de parkeerplaatsen van het sportpark zouden verbeterd kunnen worden. Het is wel een wat kleinere locatie qua oppervlak.

Ruimtelijke haalbaarheid

In de Structuurvisie Velsen wordt deze locatie aangegeven als woningbouwlocatie. Op het perceel ligt op dit moment de bestemming Sport.

In het gebied is voldoende ruimte om een AZC te realiseren. Vanuit Groen zijn geen belemmeringen. Echter, in de provinciale Omgevingsverordening is de locatie aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit betekent dat stedelijke ontwikkelingen als (tijdelijke) woningbouw niet toegestaan zijn. Hiervan kan onder drie voorwaarden worden afgeweken:

- Er is sprake van een groot openbaar belang;
- Er zijn geen reële alternatieven;
- Aantasting van het landschap wordt zoveel mogelijk beperkt en gecompenseerd.

Er dient in ieder geval een stedenbouwkundig plan en landschapsplan opgesteld te worden.

Overleg met de provincie over de inzet van deze locatie is dus nodig.

Leefbaarheid

De locatie ligt aan de rand van Santpoort Zuid, aansluitend aan een woonwijk en in de buurt van voorzieningen. Vanuit het aspect leefbaarheid is de locatie geschikt, afhankelijk van de schaalgrootte.

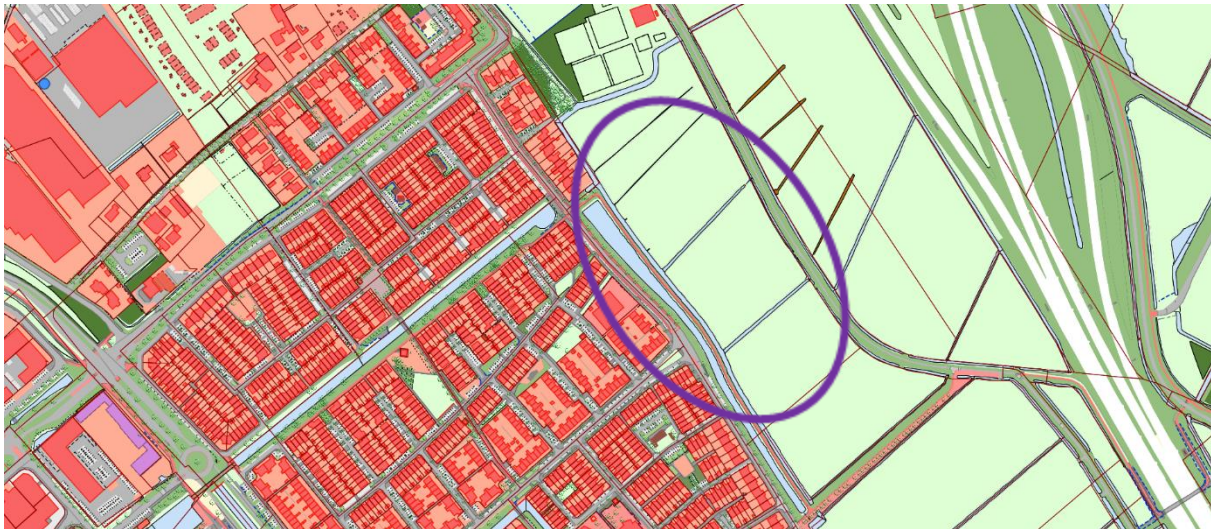
Bevindingen

De locatie zou geschikt kunnen zijn. Betreffende de inpassing verdient het dan wel de aanbeveling om de inrichting van het sportpark goed te verkennen en ook verbeteringen aan te brengen aan bijvoorbeeld de toegangssituatie en de parkeerplaatsen. De wens van de voetbalvereniging om extra faciliteiten te realiseren vraagt om extra studie om te bepalen of deze functies ruimtelijk inpasbaar zijn.

Medewerking van de provincie is nodig omdat het gebied valt onder Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit betekent dat het planproces een lange tijd in beslag neemt en waarbij de vraag is of de provincie met dit plan instemt. Hierbij kan in overleg met de provincie tempo worden gemaakt omdat er sprake kan zijn van "Groot openbaar belang".

Op basis van bovenstaande lijkt dit een kansrijke locatie.

3. Grote Buitendijk (Velserbroek)



Eigendom: gemeente Velsen

Mogelijk programma

300-350 units verdeeld over 3 bouwlagen

Kenmerken

In dit gebied is het woningbouwproject Hofgeest in uitvoering. De ruimte voor de toekomstige sportvelden is gelegen langs de snelweg. Het gebied kenmerkt zich nu als open landschap met aan de randen de ontwikkeling van de Hofgeest, de woonbebouwingrand van de Velserbroek en de snelweg A9. De locatie zal ruimtelijk ingepast worden in samenhang met de huidige ontwikkelingen van de Hofgeest en Grote Buitendijk. Voordeel van deze locatie is verder vooral de beschikbare ruimte. De overige locaties zijn in oppervlakte beperkt en zouden de 2 hectare nauwelijks halen, als daar hard aan vast gehouden zou worden.

Ruimtelijke haalbaarheid

Op het perceel ligt de bestemming Agrarisch. In de provinciale Omgevingsverordening is de locatie aangewezen als Landelijk Gebied. Hier zijn alleen kleinschalige ontwikkelingen mogelijk, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling. In het verleden (2012) is rond de ontwikkeling van de Grote Buitendijk contact geweest met de Provincie. Er is destijds na vooroverleg met de Provincie een uitruil voorgesteld waarbij deze gronden binnen Bestaand Bebouwd Gebied komen te liggen en een gebied bij het voormalige Wijkmeer daarbuiten.

Bij de woningbouwontwikkeling aan de Grote Buitendijk bleken de kosten voor de infrastructuur en geluidswerende maatregelen (binnen geluidscontour A9) niet op te wegen tegen opbrengsten die gegenereerd zouden worden uit de geplande woningbouwaantallen. Nader geluidonderzoek is echter nodig om te kunnen bepalen of en onder welke voorwaarden sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Binnenkort wordt het gesprek in de raad gevoerd over de prioritering van grote woningbouwlocaties. De Grote Buitendijk staat op dit moment als 'B-locatie' in het Koersdocument. Mogelijk gaat dit wijzigen. Een AZC kan permanente woningbouw (al dan niet tijdelijk) belemmeren.

GEMEENTE VELSEN

Het betreft een wandelgebied. Eromheen is een gebied dat gemarkeerd is als te behouden groen. Compensatie van groen is hier noodzakelijk. Een kans hierbij is om het gebied landschappelijk te versterken en biodiversiteit te vergroten.

Leefbaarheid

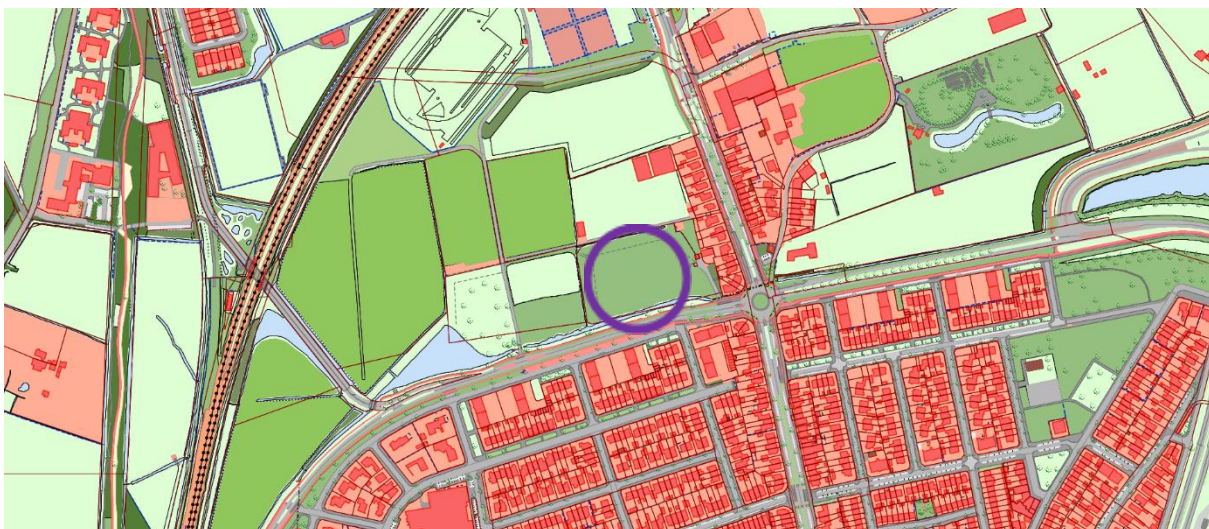
De locatie ligt aan de rand van Velserbroek, aansluitend aan een woonwijk en in de buurt van voorzieningen. Omdat de locatie binnen de geluidscontour A9 ligt, is het de vraag of sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bevindingen

Medewerking van de provincie is nodig omdat het gebied valt onder het landelijk gebied. Dit betekent dat het planproces een lange tijd in beslag kan nemen waarbij de vraag is of de provincie met dit plan instemt. Hierbij kan in overleg met de provincie tempo worden gemaakt omdat er sprake is van "groot openbaar belang". Realisatie van een opvanglocatie voor een lange termijn kan ontwikkeling van woningbouw op deze locatie' in de weg staan.

Op basis van bovenstaande lijkt dit niet de meest kansrijke locatie.

4. Santpoortse Dreef (Santpoort-Noord)



Eigendom: gemeente Velsen

Mogelijk programma

70-100 units verdeeld over 3 bouwlagen

Kenmerken

Deze locatie ligt aan de rand van een woonwijk en maakt onderdeel uit van de groene buffer tussen Santpoort Noord en Driehuis. Qua ruimte is een kleinschaliger AZC mogelijk.

Ruimtelijke haalbaarheid

Op het perceel ligt de bestemming Groen. In de Structuurvisie Velsen wordt deze locatie aangegeven als onderdeel van de groene buffer tussen Santpoort noord en Driehuis. Deze locatie is een belangrijke gemeentelijke ecologische hoofdzone. In de provinciale Omgevingsverordening is de locatie aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit betekent dat (tijdelijke) woningbouw niet toegestaan is. Hiervan kan onder drie voorwaarden worden afgeweken:



- Er is sprake van een groot openbaar belang;
- Er zijn geen reële alternatieven;
- Aantasting van het landschap wordt zoveel mogelijk beperkt en gecompenseerd.

Vooroverleg met de provincie is dus nodig. Hiervoor dient in ieder geval een stedenbouwkundig plan en landschapsplan opgesteld te worden.

Het realiseren van een goede landschappelijke inpassing is in verband met de groene buffer op deze locatie moeilijk haalbaar.

Leefbaarheid

De locatie ligt aan de rand van Santpoort Noord, in een woonwijk en in de buurt van voorzieningen. Vanuit het aspect leefbaarheid is de locatie geschikt. De locatie ligt echter dicht bij de mogelijke flexwoonlocatie Paramaribostraat.

Bevindingen

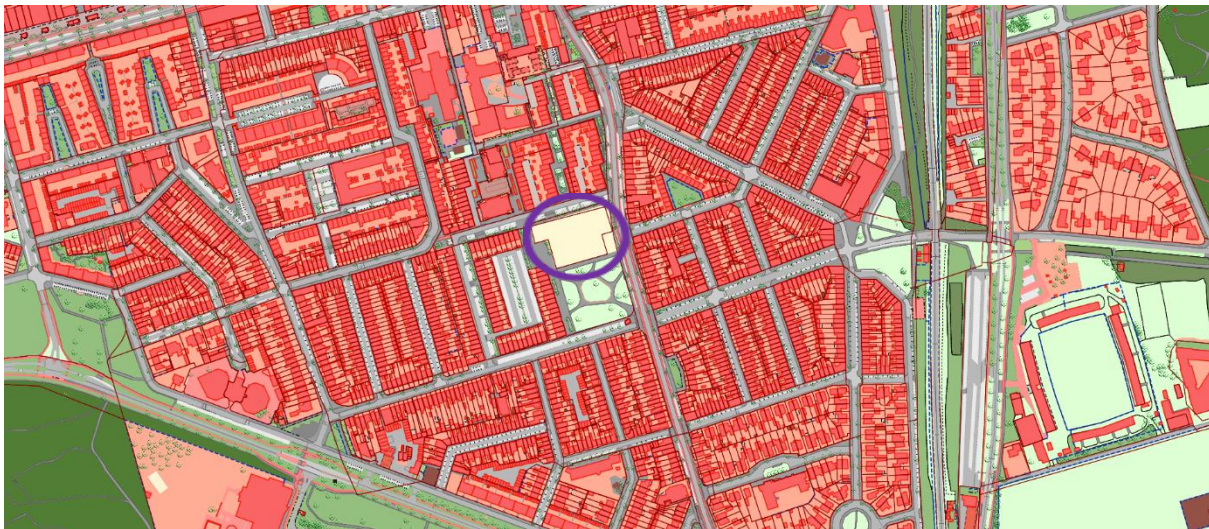
Een kleinschaliger AZC zou mogelijk kunnen zijn, maar medewerking van de provincie is nodig, omdat het gebied valt onder Bijzonder Provinciaal Landschap. Dit betekent dat het planproces een lange tijd in beslag neemt en waarbij de vraag is of de provincie met dit plan instemt. Het is de vraag of de kosten en inspanning om deze locatie te ontwikkelen opwegen tegen de voordelen van een beperkt aantal woningen. Dit betekent dat het planproces een lange tijd in beslag neemt en waarbij de vraag is of de provincie met dit plan instemt. Hierbij kan in overleg met de provincie mogelijk tempo worden gemaakt omdat er sprake is van "Groot openbaar belang".

Op basis van bovenstaande lijkt dit niet de meest kansrijke locatie.



Onderzoeklocaties (minder uitgebreide beoordeling):

Zeeweg/Binnenhaven (IJmuiden)



Eigendom: Zorgbalans

Kenmerken

Dit braakliggende terrein ligt in een woonwijk dat gedeeltelijk als parkeerruimte wordt gebruikt. Omliggende bebouwing bestaat uit vrij recent gerealiseerde grondgebonden geschakelde woningbouw (3 laags). De locatie grenst aan een park, een brede straat en woningen met kopgevels en kan als redelijk anoniem getypeerd worden.

Ruimtelijke haalbaarheid

Op het perceel ligt de bestemming Gemengd met o.a. mogelijkheid tot maatschappelijke bestemming (en wonen, al is opgenomen dat 'het aantal woningen niet mag toenemen'). Er is een bouwhoogte toegestaan van 25 en 13 meter. Vanuit Groen zijn er geen belemmeringen. In de Structuurvisie Velsen wordt deze locatie aangegeven als woningbouwlocatie. Ruimtelijk is bebouwing mogelijk van 3 lagen. Door meer afstand te nemen naar de omgeving is een verhoging naar ca. 5 lagen voorstelbaar.

Leefbaarheid

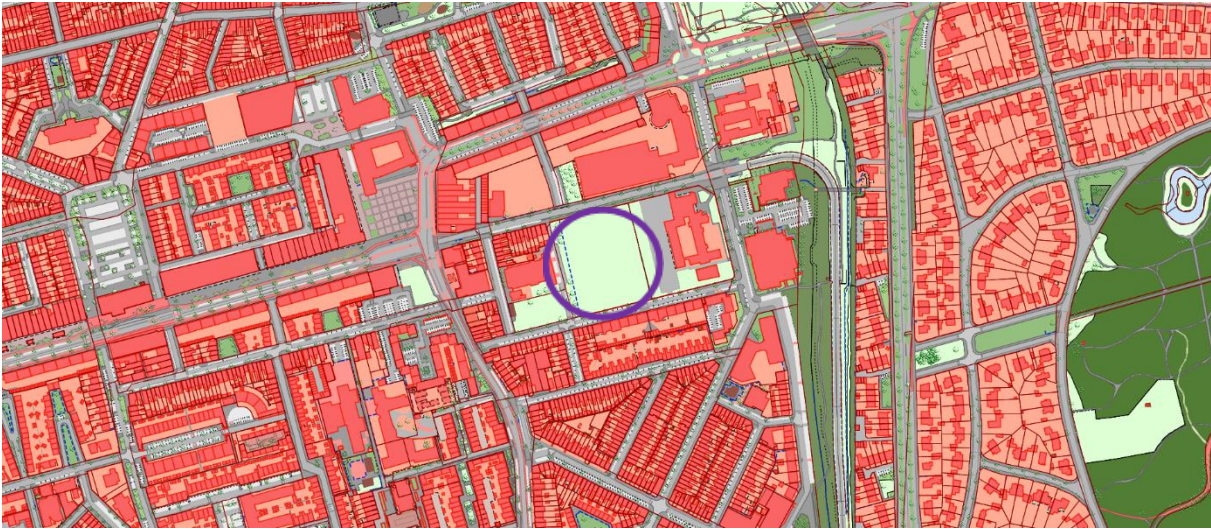
De locatie ligt midden in IJmuiden, in een woonwijk en in de buurt van voorzieningen. Vanuit het aspect leefbaarheid is de locatie minder logisch. De opvang van Oekraïense vluchtelingen vindt ook op een aantal plekken nabij deze omgeving plaats.

Bevindingen

Parkeren is aandachtspunt, omdat de locatie daar nu deels voor wordt gebruikt. De locatie is eigendom van Zorgbalans, dus het is de vraag of deze beschikbaar is en voor hoe lang. Een oplossingsrichting is om samen met Zorgbalans een plan te ontwikkelen. Hierbij is het nodig om gezamenlijk een visie uit te werken waardoor het planproces een lange tijd in beslag kan nemen.

Op basis van het bovenstaande lijkt dit geen hele kansrijke locatie.

Sportveld Vellesan College (IJmuiden)



Eigendom: gemeente Velsen

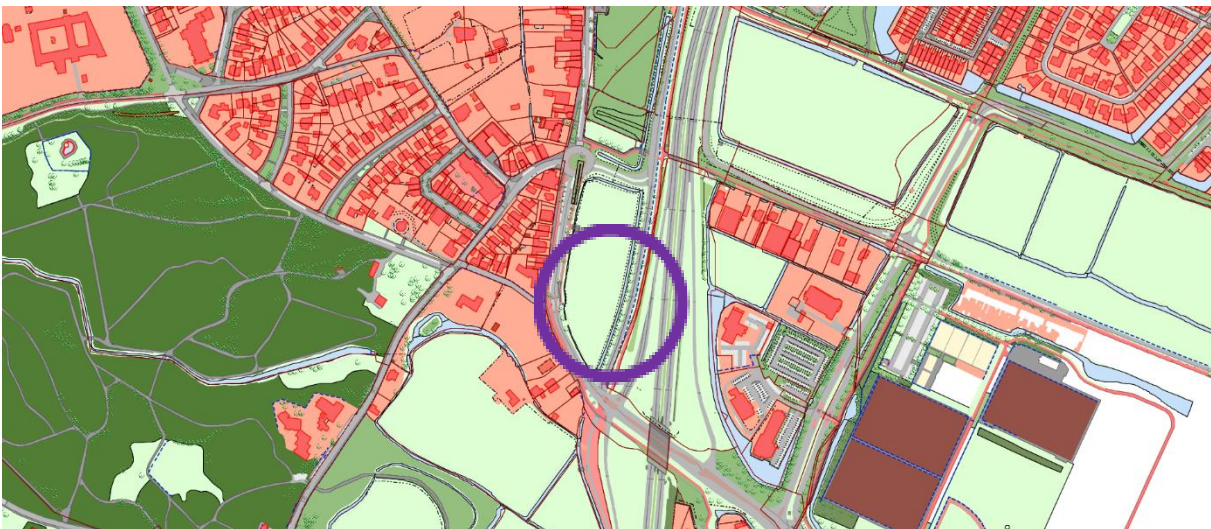
Programma

Eveneens een kleinere locatie in de kern IJmuiden.

Kenmerken

Dit sportveld ligt in een overwegend rustige woonwijk, nabij centrum. Dichtbij voorzieningen (Vluchtelingenwerk, ov, supermarkt etc.). Ook voor deze locatie geldt dat de opvang van Oekraïners ook al op een aantal plekken nabij deze omgeving plaatsvindt. De bestemming is

Hoofdstraat (Santpoort-Noord)



Eigendom: gemeente Velsen

Programma

Eveneens een kleinere locatie.

GEMEENTE VELSEN

Kenmerken

De locatie ligt in de kern Santpoort-Noord. De bestemming is agrarisch met waarden. De locatie is aangewezen als bijzonder provinciaal landschap. Het gebied vormt een groene buffer tussen de woonkern en de Rijksweg, de toegang naar Santpoort-Zuid.

Seaport Marina (IJmuiden)



Eigendom: Seaport, de Staat en gemeente Velsen

Kenmerken

In de omgeving zijn functies zoals Leisure, natuur en de plek ligt op afstand van de woonomgeving. De bestemming is Verkeer en de locatie heeft een relatie met Kustplaats IJmuiden. Hier speelt stikstofproblematiek. Ook is sprake van handhaving van permanente bewoning van Seaport recreatieterreinen.



Memo

Aan Gemeenteraad
Van College van B&W
Cc
Datum 12-09-2023
Onderwerp Locatieverkenning opvang lange termijn

Inleiding

Tijdens de beeldvormende sessie van 14 september informeerden wij u over de manier waarop wij asielzoekers, statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne opvangen in de gemeente Velsen. In het collegebericht van 11 juli liet het college uw raad weten een pas op de plaats te maken in het onderzoek naar geschikte landlocaties voor de opvang van asielzoekers op de lange termijn. De val van het kabinet maakt dat het onzeker is of de Spreidingswet er komt en zo ja, in welke vorm. Tijdens deze sessie wil het college opnieuw met uw raad in gesprek over de opdracht voor onderzoek naar opvanglocaties voor de lange termijn. We schetsen hiervoor verschillende scenario's en de uitgangspunten waaraan de locaties zijn getoetst. We vragen de raad om advies over de randvoorwaarden die zij belangrijk vinden bij het vinden van geschikte opvanglocaties voor de lange termijn en wat deze randvoorwaarden betekenen voor de keuze van een scenario.

Uitgangspunten

Met het Regioplan Opvang asiel Kennemerland beschrijft de regio hoe de gemeenten tot eind 2024 invulling geven aan de opgave om asielzoekers op te vangen. In Velsen dragen we bij door middel van de AMV (alleenstaande minderjarige vluchtelingen) opvang in Driehuis en het schip in Velsen-Noord. Het schip is een tijdelijke opvang die we tot eind 2024 inzetten. Er was daarom een besluit nodig hoe Velsen invulling wil geven aan de opvang van asielzoekers ná 2024. Aangezien opvang op land voor de lange termijn de voorkeur heeft en een onderzoek en uiteindelijk de realisatie van een landlocatie veel tijd vergt bespraken we de opdracht op 22 mei jl. in de raad. De opdracht was om in dit onderzoek in eerste instantie in te zetten op locaties De Elta en Hangraaf in Santpoort-Zuid. Maar ook andere locaties in ogenschouw te houden voor als deze twee locaties niet voldoen of niet mogelijk blijken te zijn. De opdracht van de raad was gebaseerd op verschillende uitgangspunten.

- Gemeente Velsen wil een bijdrage leveren in het opvangen van vluchtelingen;
- De beschikbaarheid van locaties op basis van de uitgevoerde locatieverkenning;
- De gewenste spreiding van kwetsbare functies over de gemeente;
- De verwachte invoering van de concept Spreidingswet.

Met de val van het kabinet en daarbij de onzekerheid rondom de inwerkingtreding van de Spreidingswet, staat een van deze uitgangspunten op losse schroeven. Daarom wil het college opnieuw de opdracht bespreken met de raad. Indien het niet lukt om eind 2024 een opvanglocatie voor de lange termijn te realiseren, kan dit gevolgen hebben voor het schip aan de VOB-kade. Bijvoorbeeld dat het schip langer moet blijven liggen, om te kunnen blijven voldoen aan de opgave, totdat de landlocatie gereed is. Of dat we een periode niet aan onze opgave voldoen als het schip weg gaat eind 2024.

Voorwaarden die de gemeente Velsen stelt aan een opvanglocatie voor de langere termijn

Om op een humane manier opvang te kunnen bieden moet een locatie aan verschillende voorwaarden voldoen. Zo moet de locatie voor de bewoners en de omgeving leefbaar en veilig in te richten zijn. Vanuit de gemeente hanteren we een aantal randvoorwaarden om te beoordelen of locaties geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden. Het college vindt het niet wenselijk als een locatie bijvoorbeeld op of nabij een bedrijventerrein ligt. Daarnaast heeft het college de voorkeur voor een locatie in of aan de rand van een woonwijk. Dit komt de integratie van de vluchtelingen ten goede, is qua veiligheid beter te monitoren en zorgt voor nabijheid van voorzieningen, zoals een supermarkt. Ook moet het bij voorkeur gaan om gemeenteground. Verder houden we met de plaatsing van kwetsbare doelgroepen rekening met spreiding over de verschillende woonkernen en moet er voldoende draagkracht zijn in de kern. Deze randvoorwaarden zijn niet limitatief. Er kunnen andere criteria zijn die maken dat een locatie wel of niet geschikt is.

Voorwaarden die het COA stelt aan een opvanglocatie voor de langere termijn

Daarnaast hanteert het COA een aantal selectiecriteria om te beoordelen of locaties geschikt zijn of geschikt gemaakt kunnen worden. Zo moeten de ontwikkelkosten van de locatie in verhouding staan tot de capaciteit. Daarnaast moet de locatie beschikbaar zijn voor minimaal 5 jaar. Locaties die korter beschikbaar zijn vallen onder noodopvang. Ook moet de afstand tot voorzieningen zoals de supermarkt, onderwijs en het openbaar vervoer te overbruggen zijn.

Locatiegrootte

Om te waarborgen dat het COA de juiste kwaliteit en voorzieningen in de opvang en begeleiding van asielzoekers kan bieden, is een zekere omvang van locaties van belang. Dit om onder andere de juiste personeelsinzet te borgen. De omvang en looptijd is ook van belang om de bedrijfsvoering in brede zin te realiseren. Het COA hanteert daarom rondom het werven, inrichten en operationaliseren van nieuwe reguliere locaties bepaalde uitgangspunten. In principe gaat het COA uit van een locatiegrootte van minimaal 300 plekken voor een reguliere opvanglocatie. Locaties tot 500 plekken noemt het COA dan ook een kleine opvanglocatie. Deze schaalgrootte is nodig om een locatie te kunnen kopen en de benodigde voorzieningen te realiseren.

Locaties met een grootte van 100-300 plekken zijn in principe alleen mogelijk wanneer deze direct in gebruik genomen kunnen worden of als er lage ontwikkelkosten zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om bestaande bebouwing, zoals een vakantiepark of hotel. Een locatie onder de 100 plekken is alleen mogelijk wanneer de locatie direct in gebruik genomen kan worden en waar andere partijen personele capaciteit invullen. In de praktijk worden deze locaties vaak ingezet als AMV-locatie. Voor AMV'ers gelden andere voorwaarden voor de opvang en begeleiding. Dit vindt dan ook op aparte kleinschaligere locaties plaats.



Spreidingswet

Eén van de uitgangspunten van de raad om het college opdracht te geven om de geschiktheid van locaties Handgraaf en Sportpark de Elta te onderzoeken was de verwachte inwerkingtreding van de Spreidingswet. Op dit moment is het, door de val van het kabinet, onduidelijk of en zo ja in welke vorm de Spreidingswet er komt. Gemeente Velsen nam tot nu toe steeds haar verantwoordelijkheid in de opvangcrisis. Ook met de val van het kabinet blijft er een opvangprobleem bestaan. Het huidige aanbod aan opvanglocaties in Nederland is onvoldoende voor de huidige en nog te verwachten instroom aan asielzoekers. De verwachting is dan ook dat er nog steeds een vorm van spreiding blijft bestaan en gemeenten hun steentje bij moeten dragen. In dit memo hebben we er voor gekozen om van het principe van spreiding uit te blijven gaan.

Indien de tweede kamer de concept Spreidingswet controversieel verklaart, dan wordt de wet behandeld wanneer er een nieuw kabinet is. Indien de tweede kamer de wet niet controversieel verklaart, neemt het demissionaire kabinet deze alsnog in behandeling. De mogelijkheid bestaat dat gemeenten dan op relatief korte termijn alsnog verplicht worden om opvangplekken te realiseren.

Overzicht locaties

Om de mogelijkheden voor duurzame opvanglocaties opnieuw met de raad te bespreken, voerden we een brede inventarisatie naar locaties uit. Hierbij is, in tegenstelling tot de eerdere inventarisatie, ook gekeken naar kleinere locaties die qua capaciteit geschikt zouden kunnen zijn voor de opvang van 125-150 mensen. Onderstaande tabel geeft mogelijke (bouw)locaties binnen de gemeente Velsen weer.

De locaties zijn geselecteerd aan de hand van de beschikbare en bij de gemeente bekende plancapaciteit. Daarbij zijn ook grote, groene open ruimten, zoals gras- en speelvelden of plantsoenen, mits in eigendom van de gemeente, meegenomen. Locaties in eigendom van de gemeente hebben de grootste potentie om op korte termijn (streven voor 1-1-2025) te realiseren, zodat de kosten (o.a. aankoop grond) en het risico (o.a. terugtrekken andere partij) beperkt blijven. Verder keken we ook naar het bestaande vastgoed van de gemeente. Omdat we hierin momenteel Oekraïense vluchtelingen opvangen en deze te klein zijn om als AZC-locatie te dienen, lieten we deze buiten beschouwing. In de tabel staan per locatie de volgende criteria:

- Locatie en plaats;
- Eigendom;
- Oppervlakte;
 - i) *Geschikt voor 125-150 mensen: 1.000m² bebouwd grondoppervlak + 4.000m² overige inrichting (ontmoetingsruimten, parkeerplaatsen, groen, sport- & spelfuncties)*
 - ii) *Geschikt voor 25-300 mensen: 2.000m² bebouwd grondoppervlak + 13.000m² overige inrichting (ontmoetingsruimten, parkeerplaatsen, groen, sport- & spelfuncties))*
- Beschikbaarheid (locatie zonder concrete plannen die op korte termijn (1-2 jaar) worden gerealiseerd en minimaal beschikbaar is voor 5 jaar);
- Ruimte voor locatie van 125-150 mensen ('kleine' locatie);
- Ruimte voor locatie van 250-300 mensen.

We sluiten de locaties waar al concrete plannen zijn voor woningbouw uit. Ook alle locaties die vallen binnen het project 'Van Pont tot Park' laten we buiten beschouwing. Voor de



GEMEENTE VELSEN

volledigheid geven we alle locaties weer in bijlage 1. Op basis van beschikbaarheid komen we uit op de volgende locaties:

<i>Locatie</i>	<i>Plaats</i>	<i>Beschikbaarheid</i>	<i>Eigendom</i>	<i>Oppervlakte</i>	<i>Ruimte voor locatie van 125-150 mensen</i>	<i>Ruimte voor locatie van 250-300 mensen</i>
<i>Bij de gemeente bekende plancapaciteit i.c.m. grote open ruimten groen, zoals gras- en speelveld of plantsoen.</i>	<i>Wijk</i>	<i>Minimaal voor 5 jaar beschikbaar vanaf eind 2024 en zonder concrete plannen die op korte termijn (1-2 jaar) worden gerealiseerd</i>	<i>Gemeentelijk eigendom</i>	<i>Oppervlakte in m2</i>	<i>Minimale oppervlakte 0,5 ha</i>	<i>Minimale oppervlakte 1,5 ha</i>
Wolff en Dekenlaan	Driehuis	Ja	ja	5.275	ja	nee
Santpoortse Dreef	Santpoort-Noord	Ja	ja	7.793	ja	nee
Zadelmakerstraat	Velserbroek	In overleg mogelijk beschikbaar	nee, Briljant Vastgoed	5.938	ja	nee
Seaport Marina	Ijmuiden	In overleg mogelijk beschikbaar	nee, Seaport, de Staat en gemeente	13.959	ja	nee
Sportveld Vellesan College	Ijmuiden	Ja	ja	9.931	ja	nee
Pegasusstraat	Ijmuiden	Ja	ja	6.457	ja	nee
Action Planet (honden uitlaaplek)	Velsen-Zuid	onbekend	nee, Staatsbosbeheer	onbekend	ja	Ja
Sportpark De Elta	Santpoort-Zuid	ja	ja	22.173	ja	ja
Handgraaf	Santpoort-Zuid	ja	nee, Pré Wonen	16.604	ja	ja
Grote Buitendijk	Velserbroek	ja	ja	52.654	ja	ja



Op basis van de locatieselectie kunnen we één of meerdere locaties vervolgens nader onderzoeken aan de hand van aanvullende criteria, zoals o.a. nabijheid van een woonwijk, nabijheid basisvoorzieningen, nutsvoorzieningen, leefbaarheid en veiligheid. Uiteindelijk bekijken we ook de aspecten natuur, water, bodem, planologie, mobiliteit, civiele techniek en stakeholders.

Toelichting per locatie

Per locatie lichten we de voor- en nadelen toe. Uit de inventarisatie blijkt dat de locaties met ruimte voor 125-150 opvangplekken geen bestaande bouw betreft en daarmee in principe al afvallen als geschikte locatie. De ontwikkelkosten van deze locaties zijn te hoog voor het beperkte aantal plekken wat hier gecreëerd kan worden. Daarnaast zijn er andere nadelen aan deze kleine locaties zoals hieronder weergegeven.

Locatie	Toelichting
Sportpark De Elta	<i>De Elta is geschikt vanwege de ruimte die beschikbaar is spreiding van belasting over de kernen en eigendom gemeente. Aandachtspunt is wel dat er een 3e voetbalveld voor Terrasvogels moet blijven. Belangrijkste nadeel is status Bijzonder Provinciaal Landschap.</i>
Handgraaf	<i>Handgraaf is geschikt vanwege de ruimte die beschikbaar is en spreiding van belasting over de kernen. Nadelen zijn dat de grond geen eigendom van de gemeente is, dat het idee is om hier 15 á 20 woningen te bouwen en de status Bijzonder Provinciaal Landschap voor een deel van het perceel.</i>
Grote Buitendijk	<i>Grote Buitendijk is geschikt vanwege de ruimte die beschikbaar is. Ook voor de spreiding van de belasting over de kernen is deze geschikt, want tegen de tijd dat de locatie gerealiseerd zou zijn, is de opvang op Platbodem beëindigd i.v.m. woningbouw. Nadelen zijn dat er ambities zijn om dit hele gebied te ontwikkelen en je dan dus op het ontwerp vooruitloopt als je een gedeelte al invult.</i>
Action Planet	<i>Dit is minder geschikt. Het ligt in natuur- en recreatiegebied Spaarnwoude, fysiek gezien is dat veel ingewikkelder (infra, afstand, flora en fauna, etc.) en het maakt ook inbreuk op de recreatieve en landschappelijke functie van het gebied. De locatie ligt niet in of aan een kern, het is een afgelegen gebied en ligt daarmee (te) ver van voorzieningen zoals een supermarkt. Een andere belemmering is dat de locatie binnen de geluidscontour ligt van de snelweg ligt. Een permanent AZC is niet mogelijk tenzij er voorzieningen worden getroffen zoals een geluidswal of speciale geluidsluwe gevels. Dit is erg kostbaar. Bij een tijdelijke bestemming (maximaal 10 jaar) is dit wel mogelijk, maar gezien de geluidscontouren niet wenselijk.</i>
Wolff en Dekenlaan	<i>Dit is ongeschikt omdat er weinig ruimte is, geregeld een parkeerprobleem in de omgeving is als er gevoetbald wordt door RKVV, de locatie pal tegenover de woningen aan de gelijknamige straat ligt zonder ruimte voor buffer.</i>
Santpoortse Dreef	<i>Deze locatie heeft nu een functie voor het structuurgroen tussen Driehuis en Santpoort. Ook heeft het de status Bijzonder Provinciaal Landschap en is daarmee onwaarschijnlijk als locatie.</i>
Zadelmakerstraat	<i>Dit is een bedrijventerrein. Eerdere verkenning i.v.m. flexwonen leverde op dat we hier, vanwege de omliggende bedrijvigheid, geen woonfunctie willen op basis van gemeentelijke randvoorwaarden.</i>
Seaport Marina	<i>Onderzoek over wat te doen met kustplaats nu een grote ontwikkeling niet doorgaat is nog (lang) niet afgerond. Locatie speelt een grote rol in recreatie strand en Marina. Geen exclusief eigendom van de gemeente en allerlei extra regelgeving vanwege buitendijkse ligging.</i>



Sportveld Vellesan College	<i>Ligt in plangebied Pont tot Park.</i>
Pegasusstraat	<i>Ligt in Zee en Duinwijk en is vanwege de beperkte draagkracht en leefbaarheid in de wijk niet geschikt als locatie.</i>

Scenario's voor onderzoek

Op basis van de inventarisatie zijn er verschillende scenario's voor het vervolgonderzoek.



Scenario 1: Locaties Elta en Handgraaf weer oppakken

In de eerste inventarisatie kwamen locaties Elta en Handgraaf al naar voren als kansrijke locaties. Uit de huidige inventarisatie blijkt ook dat de Elta en de Handgraaf ruimte bieden voor een locatie van 250-300 mensen. Deze twee locaties bieden mogelijkheden en zijn kansrijk om verder te onderzoeken. Qua spreiding bevinden beide locaties zich in een wijk waar nagenoeg geen kwetsbare doelgroepen worden gehuisvest. De draagkracht is daarmee groter. Belangrijke aandachtspunten zijn wel dat deze locaties respectievelijk geheel of deels in BPL gebied liggen. Daarnaast is sportpark De Elta in gebruik door voetbalvereniging S.V. Terrasvogels. Bij eventuele realisatie moeten we rekening houden met de uitvoerbaarheid van deze functie.

Scenario 2: Grote buitendijk onderzoeken

De Grote Buitendijk is een grote locatie en biedt qua omvang mogelijkheden voor een locatie voor 250-300 mensen. Qua spreiding ligt de Grote Buitendijk in een kern met veel draagkracht. Op dit moment vangen we op de locaties Platbodem en Spitsaak veel Oekraïense vluchtelingen op in Velsbroek. Deze twee locaties komen te vervallen omdat deze naar verwachting eind volgend jaar worden gesloopt. Een nadeel van deze locatie is dat er voor deze locatie ambities zijn om te ontwikkelen voor woningbouw. De bouw van een opvanglocatie gaat dan ten koste van woningen.

Scenario 3: Meerdere kleine locaties onderzoeken

Om de hoeveelheid asielzoekers te spreiden en het draagvlak in de buurt te vergoten, is het een optie om meerdere kleinere locaties te onderzoeken. Uit de inventarisatie blijken de locaties die we alleen kunnen inzetten voor 125-150 personen om verschillende redenen echter niet heel kansrijk. Wanneer de voorkeur ligt bij meerdere locaties, blijven de Grote Buitendijk en de Elta óf Handgraaf over om in te zetten.

Scenario 4: geen locaties onderzoeken, wachten op wettelijk kader

Aangezien het op dit moment onduidelijk is of er een wettelijk kader komt en zo ja, hoe deze er uit komt te zien, is het ook een mogelijkheid om te wachten tot er meer duidelijkheid is over het wettelijke kader. De opvangcrisis blijft echter voort bestaan en Velsen heeft eerder uitgesproken haar verantwoordelijkheid te willen nemen in de opvang van vluchtelingen. Ook weten we dat het realiseren van een landlocatie veel tijd kost. Door nu alvast keuzes te maken bereiden we ons voor op de toekomst.

Voorgesteld plan

Planning

Nu we tijdelijk een pas op de plaats hebben gezet in het onderzoek naar de geschiktheid van locaties Elta en Handgraaf, vertraagden we de procesplanning. Dit betekent dat, gelet op de tijd die resteert, het niet realistisch is dat het gaat lukken om eind 2024 een vaste voorziening te realiseren. Als deze snelheid een belangrijk punt blijft in de besluitvorming, dan is het cruciaal dat we zo min mogelijk locaties onderzoeken. Het onderzoek naar de haalbaarheid bestaat namelijk uit een beoordeling ten aanzien van flora/fauna, bodem, stikstofdepositie, verkeer & parkeren, licht & geluid, etc. Verder is ook nog een planologische procedure noodzakelijk om af te wijken van het bestemmingsplan en de praktische en financiële haalbaarheid (door het COA) en een participatietraject met de omgeving. Dit kost allemaal tijd, geld en inzet. Als we dit voor meerdere locaties doen, dan kost dat uiteraard meer tijd, geld en inzet. Uitloop na 2024 kan betekenen dat het schip in Velsen-Noord langer moet blijven liggen om toch als Velsen aan de opgave te kunnen blijven voldoen. Dit betekent een langere belasting op de wijk Velsen-Noord. Het kan ook betekenen dat wanneer het schip eind 2024 vertrekt, Velsen tijdelijk niet aan haar opgave kan voldoen. Het college wil uitloop na 2024 zo veel mogelijk beperken en daarom inzetten op een snelle realisatie van een duurzame landlocatie. Ook is locatie Handgraaf eigendom van Pre wonen en een klein deel in particulier eigendom. Pre Wonen hield de verkoop van deze locatie tijdelijk aan, vanwege de mogelijk interesse van de gemeente. Op termijn willen zij wel duidelijkheid en anders de locatie in de markt zetten. Er bestaat dus een risico dat deze locatie na verloop van tijd niet meer beschikbaar is.



Veiligheid

Vanuit veiligheid gezien, heeft de realisatie van één opvanglocatie de voorkeur. Meerdere (kleine) opvanglocaties leiden naar verwachting tot een aanzienlijk grotere belasting. Voor elke opvanglocatie is afstemming met politie, COA, gemeente, beveiliging en evt. andere partners nodig. Dit vergt inzet op het gebied van voorbereiding, afstemming en het onderhouden van contacten. Daarnaast is afstemming met de buurten nodig. Meerdere locaties leveren ook vermoedelijk een verzwaring op, op het gebied van preventie, toezicht op de openbare orde, de inzet van politie/handhaving, monitoring van (social) media en de samenwerking met interne en externe partners. Met de verschillende opvanglocaties voor Oekraïense vluchtelingen, de AMV-locatie in Driehuis en Skaeve Huse wordt er al een groot beroep gedaan op de basiscapaciteit van de politie en lijkt het onwenselijk meerdere opvanglocaties te realiseren.

Conclusie en voorstel

We keken opnieuw met een brede blik naar locaties binnen Velsen en bespraken daarbij verschillende uitgangspunten. Op basis hiervan blijkt dat het realiseren van één opvanglocatie vanuit het oogpunt veiligheid, uitvoerbaarheid en schaalbaarheid de voorkeur heeft. Bovendien blijkt dat er geen kleinere locaties naar voren komen die erg kansrijk zijn om nader te onderzoeken. De locaties waar mogelijkheden liggen zijn sportpark De Elta, locatie Handgraaf en de Grote Buitendijk. Het college stelt voor om de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals geschetst in dit memo te bekrachtigen en de eerdere opdracht om locaties Elta en Handgraaf te onderzoeken weer op te pakken. Mede vanwege de overwegingen vanuit veiligheid (één locatie heeft de voorkeur), en geen conflicten met andere doelstellingen (gaat niet of nauwelijks ten koste van woningbouw) hebben deze locaties de voorkeur boven de Grote Buitendijk.