

NOTA VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN HOFGEEST

NL.IMRO.0453.BP1310HOFGEESTVEL1-V001

START INZAGETERMIJN 3 juli 2020

INZAGEPERIODE 8 weken

VERSIE 1

DATUM 1 december 2020

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “De Hofgeest” en besloten dit plan vrij te geven voor inspraak.

Hiertoe heeft het college op donderdag 2 juli 2020 door publicaties in De Jutter/Hofgeest en de website www.velsen.nl de terinzagelegging vanaf 3 juli 2020 aangekondigd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 juli 2020 gedurende acht weken ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk inspraakreacties naar voren brengen. De volgende partijen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt:

1. De Bie Buitenwerk B.V., Wagenmakerstraat 25, 1991 JB Velsbroek;
2. Mevrouw W. Masters, Antillenstraat 21, 2071 VL Santpoort-Noord;
3. P.M. Rutte en J.M.A. Heeremans, Hofgeesterweg 4, 1991 AD Velsbroek, namens diverse omwonenden;
4. Wendy Heeremans-van Neste namens S.A.M. van Neste, Hofgeesterweg 20, 1991AD Velsbroek (appellant heeft twee afzonderlijke inspraakreacties ingediend);
5. LTC De Hofgeest, Broeklanden 5, 1991 AP Velsbroek;
6. W. Wilms Floet, Hofgeesterweg 24, 1991 AD Velsbroek;
7. Velsroorder Sportvereniging VSV, Postbus 154, 1970 AD IJmuiden;
8. E. Muller ,Oostlaan 2 en 2A, 1991 AH Velsbroek;
9. Velison Wonen, Sluisplein 25,1975 AG IJmuiden;

10. Scholz Groep, Ampèrestraat 11, 1976 BE IJmuiden.

Gelijktijdig is op grond van artikel 3.1.1 Bro het wettelijk vooroverleg gestart met de vooroverlegpartners. De volgende partners hebben een vooroverlegreactie ingediend:

1. Gasunie;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Rijnland;
4. GGD Kennemerland;
5. Brandweer Kennemerland.

In deze nota van inspraak worden in hoofdstuk 2 de ingekomen inspraakreacties en in hoofdstuk 3 de vooroverlegreacties van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende inspraakreactie samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De inspraakreacties zijn echter in hun geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 4 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de inspraakreacties. In Hoofdstuk 5 bespreken we de belangrijkste ambtshalve wijzigingen die we hebben doorgevoerd..

2. INSPRAAKREACTIES

2.1 De Bie Buitenwerk B.V., Wagenmakerstraat 25, 1991 JB Velsbroek

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1	<p>Maak het deel van de Oostlaan gelegen vóór en het deel van de Hofgeesterweg gelegen naast de monumentale boerderij De Hofgeest (Oostlaan 2/2A) verkeersluw om daarmee het cultuurhistorisch en (nu nog) landschappelijk waardevolle kruispunt als zodanig te kunnen blijven ervaren.</p>	<p>De verkeerskundige gevolgen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn onderzocht en verwoord in bijlage 8 van het plan. Gebleken is dat het plan weliswaar leidt tot een toename van verkeersintensiteit maar dat deze vooral zal plaatsvinden op De Kamp en Broekeroog. Er zijn geen significante verkeerskundige gevolgen te verwachten voor het door appelland bedoelde kruispunt. Aanpassing van het kruispunt is daarom niet nodig, temeer omdat de ontsluiting van het parkeerterrein van het nieuwe sportcomplex is voorzien via een nieuwe weg over het huidige terrein van de rugbyclub. Deze nieuwe te maken ontsluitingsweg zal worden opgenomen in een separaat bestemmingsplan waarin de woningbouw op het huidige terrein van de rugbyclub mogelijk zal worden mogelijk gemaakt. Op dit moment is namelijk nog niet duidelijk hoe het woningbouwplan hier zal worden vormgegeven en waar de ontsluitingsweg precies kan komen te liggen.</p> <p>Doel van de bebouwingsopgave die in de Hofgeest is voorzien is juist om waar mogelijk landschappelijke en cultuurhistorische verbeteringen te realiseren. Door in het verlengde van de weg het Spijk een directe verbinding te maken met de Broekeroog kunnen we het sluipverkeer faciliteren en daarmee de Hofgeesterweg ontlasten. Ook is het doel de Hofgeesterweg tussen Broekeroog en Huis te Spijk een meer formele aankleding te geven met een laanbeplanting en hagen, zodat de voormalige statige oprijlaan naar de buitenplaats in beeld enigszins hersteld wordt.</p>
2.1.2	<p>Bied De Bie Buitenwerk BV de gelegenheid om in overleg te treden over de bestemming en inrichting van de directe omgeving van Oostlaan 2/2A.</p>	<p>Wij hebben participatie hoog in het vaandel staan en vinden het derhalve belangrijk om onze burgers in het algemeen en belanghebbenden in het bijzonder te betrekken bij onze planvorming. Voor een overleg staan we daarom altijd open.</p>

2.1.3	Neem de ontwikkeling van het rugbyveld en de beoogde herbestemming van Oostlaan 2/2A mee in het bestemmingsplan Hofgeest, omdat daarmee in één bestemmingsplan het gebied integraal kan worden uitgewerkt. Ook voorkomt dit onnodige vertraging voor het verzoek dat door appellant is ingediend.	De planvorming van het huidige rugbyveld is nog onvoldoende uitgewerkt om mee te nemen in deze bestemmingsplanprocedure. Wanneer de gemeente de planvorming van woningbouw op het rugbyveld ter hand neemt zal een integrale planvorming plaatsvinden . Het initiatief van appellant zal daar ook een rol in spelen.
-------	---	--

2.2 Mevrouw W. Masters, Antillenstraat 21, 2071 VL Santpoort-Noord

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.2.1	Appellant stelt dat er behoefte is aan appartementen voor 50 plussers, singles en alleenstaanden. Gelijkvloerse appartementen met een lift, woonkamer op het zuiden, een ruim balkon en met een oppervlakte van zo'n 85 m ² zijn volgens appellant schaars.	Op 30 januari 2020 is de Woonvisie Velsen 2040 vastgesteld. Met betrekking tot Velsbroek is in de Woonvisie aangegeven dat er behoefte is aan differentiatie in de woningvoorraad, zodat er woningen komen voor starters en ouderen. De Hofgeest bevat een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarvan appartementen deel uitmaken. De uitwerking en vormgeving van deze appartementen moet echter nog worden bepaald en maakt in die zin ook geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Desalniettemin nemen we het signaal van appellant mee in de uitwerking.

2.3 C.P.M. Rutte en J.M.A. Heeremans, Hofgeesterweg 4, 1991 AD Velsbroek, namens diverse omwonenden

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.3.1	De appellanten ondervinden hinder van het verkeer van de A22 en reeds daarvoor van de A9. De in onderhavig voorontwerp opgenomen geluidswal neemt de geluidhinder onvoldoende weg, temeer doordat de almaar groeiende verkeersdruk zorgt voor een toename van geluidhinder. Appellanten verzoeken tot het doortrekken van het geluidsscherm tot de N208 om een groot	Op grond van de Wet geluidhinder dienen alleen nieuwe geluidgevoelige objecten (hier: woningen) te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De woningen van de appellanten zijn daarom niet meegenomen in het akoestisch onderzoek. Het doortrekken van het geluidsscherm tot de N208 is voor de uitvoering van het plan derhalve niet noodzakelijk en bovendien financieel niet haalbaar.

	deel van de geluidshinder weg te nemen.	Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat, ten behoeve van de haalbaarheid van het bestemmingsplan, een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de gevolgen van het wegverkeer op de rijksweg A22 in beeld zijn gebracht. Conclusie van het onderzoek is dat enkel met een geluidsscherm langs de A22 en aanvullende gevelmaatregelen aan de eerstelijns bebouwing een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.
2.3.2	De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde geluidsmetingen bij Autodemontagebedrijf M.J. Rutte & zn. hebben slechts op bepaalde momenten plaatsgevonden. Een meting over langere tijd en in verschillende seizoenen was volgens appellants beter geweest.	De uitgevoerde geluidsonderzoeken zijn, net als alle andere onderzoeken, uitgevoerd conform de daarvoor geldende richtlijnen en standaarden. Tijdens twee bezoeken aan het bedrijf in juni 2020 is de bedrijfsvoering doorgesproken en zijn aan de maatgevende geluidsproducerende activiteiten bronmetingen gedaan met als doel het vaststellen van de geluidproductie van de activiteiten. Hiermee is de representatieve bedrijfssituatie voldoende inzichtelijk gemaakt. De geluidbronnen, het aantal vervoersbewegingen en de bedrijfsduur zijn ingevoerd in een rekenmodel op basis waarvan de geluidproductie van de bedrijfsactiviteiten is bepaald.
2.3.3	Nieuwe bewoners zullen de geproduceerde bedrijfsgeluiden hoogstwaarschijnlijk anders ervaren dan de bestaande burens. Deze bestaande burens zijn met de bedrijfsvoering opgegroeid, hebben nooit klachten gegeven of opmerkingen gemaakt. Hetzelfde geldt voor de geur die vrij kan komen bij bemesting van landerijen van omliggende bedrijven.	De ter plaatse geldende geluids- en geurnormen zijn door de wetgever vastgesteld en zijn bedoeld om iedere bewoner een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bieden. Of er sprake is van bestaande bewoners of nieuwe bewoners, is bij het opstellen van de normen niet relevant.
2.3.4	Het plaatsen van een geluidsscherm langs de A22 achter Autodemontagebedrijf M.J. Rutte & zn. aldaar, kan weerklank veroorzaken. Appellant wil daarom graag op de door hem aangegeven plek een geluidsscherm realiseren. Dit scherm kan tevens geuroverlast van de agrarische bedrijven van Veehouderij Jaap. J. Rutte en Maatschap Kneppers Velsbroek tegenhouden. Met behulp van het scherm kunnen deze bedrijven nog jarenlang ongestoord hun bedrijfsvoering voortzetten. Dit scherm zou volgens appellants daarnaast een fraaie omlijsting zijn van de	De realisatie van het geluidsscherm langs de A22 kan leiden tot een andere beleving van het geluid maar leidt niet tot een toename van de geluidbelasting op de woningen van appellants. Het stedenbouwkundig plan voor de Hofgeest is dusdanig dat er geen geluidwerende voorzieningen benodigd zijn tussen het autodemontagebedrijf en de nieuwbouw. De randbebouwing van de nieuwe bouwlocatie heeft een lage dichtheid en een vormgeving die voortborduurde op het principe van het boeren erf. Rondom deze clusters woningen willen we het landschap zo open

wijk.	mogelijk houden.
-------	------------------

2.4. Wendy Heeremans-van Neste namens S.A.M. van Neste, Hofgeesterweg 20, 1991AD Velsbroek

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.4.1	Appellant stelt dat haar woonvlak niet juist is ingetekend. Aan de achterzijde dient de kadastrale grens te worden aangehouden als bestemmingsgrens; dat is nu niet het geval.	Deze constatering is terecht. Een kleine strook van het woonperceel heeft de bestemming Verkeer gekregen. Dit wordt hersteld waarbij ook aan deze gronden de bestemming Wonen – 1 wordt toegekend.
2.4.2	Appellant wil graag een bijgebouw ingetekend zien in het bestemmingsplan.	<p>Binnen de bestemming 'Wonen' tekenen we alleen de hoofdgebouwen in door middel het toekennen van de aanduiding 'bouwvlak' aan deze hoofdgebouwen. Dit omdat we vast willen leggen dat het hoofdgebouw niet op een andere plek gebouwd mag worden. Voor bijgebouwen is dit anders, daarvoor willen we wel mogelijkheden bieden om deze op een andere plek (terug) te bouwen.</p> <p>Appellant verzoekt om het intekenen van een bijgebouw. Dit zou tot de situatie leiden dat (ook) hier een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Dit vinden we ongewenst. Aan het verzoek van appellant komen we derhalve niet tegemoet.</p>
2.4.3	Appellant wil graag een nieuwe woning realiseren aan de noordzijde van haar perceel. De woning zal in stijl met het plangebied worden gebouwd waarbij de voorgevel van de woning naar de straatzijde is gericht, grenzend aan deze groenstrook. Hiermee krijgt de straat op deze plaats bewoning aan twee zijden, waarmee de leefbaarheid van het plangebied wordt vergroot, aldus appellant.	Hoewel we een positieve grondhouding aannemen tegenover het initiatief, zou het meenemen van het initiatief ertoe leiden dat we veel onderzoeken opnieuw moeten uitvoeren en we een nieuwe vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet moeten aanvragen. We schatten de vertraging als gevolg hiervan in op een jaar. Daarnaast hebben we de initiatiefnemers al bij de voorbereiding van voorontwerpbestemmingsplan betrokken. Het had daarom op haar weg gelegen het initiatief eerder en concreter aan ons kenbaar te maken. Om deze redenen nemen we het initiatief niet mee in deze bestemmingsplanprocedure.

2.5 LTC De Hofgeest, Broeklanden 5, 1991 AP Velsbroek

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.5.1	Appellant vraagt zich af of een eventuele verhuizing van rugbyclub The Smugglers gevolgen heeft voor zijn vigerende vergunningen inzake lichthinder, geluidhinder, horeca. In dat kader vraagt hij zich dit ook af indien op het huidige terrein van rugbyclub The Smugglers in de toekomst woningbouw wordt gerealiseerd.	<p>Het al dan niet verplaatsen van rugbyclub The Smugglers heeft geen invloed op de verleende vergunningen van appellant. De vigerende vergunningen voor appellant blijven gewoon van kracht.</p> <p>Volledigheidshalve zij vermeld dat onderhavig voorontwerpbestemmingsplan geen woningbouw op het huidige terrein van rugbyclub The Smugglers mogelijk maakt. De gemeenteraad heeft echter wel een motie aangenomen voor woningbouw op de locatie van de Smugglers. Voor deze opgave zal echter een afzonderlijke planologische procedure gevolgd worden.</p>
2.5.2	Appellant is voornemens om de huidige baanverlichting te vervangen door LED verlichting. Hij vraagt zich af of de (wettelijke) lichthinderberekening wordt dit gedaan door de Gemeente Velsen of door Omgevingsdienst IJmond.	Deze vraag heeft geen verband met onderhavig voorontwerpbestemmingsplan De Hofgeest.
2.5.3	Appellant vraagt zich af of de toegang naar het tennispark wordt gewijzigd.	Onderhavig voorontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de wijziging van de toegang naar het tennispark.

2.6 W. Wilms Floet, Hofgeesterweg 24, 1991 AD Velsbroek

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.6.1	Appellant vraagt zich af waarom aan zijn percelen kadastraal bekend gemeente Velsen, Sectie E perceel 1707 en 1720 (ged.) niet de bestemming 'wonen' is toegekend. Hij wil er ter plaatse namelijk twee woningen realiseren en was in de veronderstelling dat dit bestemmingsplan dit mogelijk zou gaan maken.	<p>We staan positief tegenover de ontwikkeling van twee woningen op de door appellant bedoelde percelen. In het bestemmingsplan is hier een wijzigingsbevoegdheid voor opgenomen. Voor het planologisch mogelijk maken is echter onderzoek nodig naar verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Appellant dient deze onderzoeken aan te leveren.</p> <p>Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Hofgeest Velsbroek kan appellant vervolgens een wijzigingsplan aanleveren dat ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan het College van B&W. De extra woningen bovenop de</p>

		380 die met dit bestemmingsplan rechtstreeks worden mogelijk gemaakt, zullen in dit kader ook regionaal moeten worden afgestemd.
--	--	--

2.7 Velseroorder Sport Vereniging VSV, Postbus 154, 1970 AD IJmuiden

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.7.1	Appellant verzoekt een aantal zaken goed in te tekenen op de verbeelding, zoals de verbindingen vanuit de parkeerplaats en de fietsenstalling naar het clubgebouw. Tevens is het appellant onduidelijk hoe het toekomstige terrein van rugbyclub The Smugglers wordt ontsloten.	De verbeelding heeft niet als doel om de toekomstige inrichting van het sportcomplex exact vast te leggen. Het biedt slechts de juridische kaders voor het mogen gebruiken en bebouwen van de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan. Daarom zijn de door appellant bedoelde voorzieningen niet afzonderlijk te onderscheiden op de verbeelding. Het bestemmingsplan maakt de door appellant bedoelde voorzieningen echter wel mogelijk.
2.7.2	Appellant wil graag overleg over het type beplanting dat wordt aangelegd. Dit betreft het type beplanting, de exacte situering, de verdeling van het eigendom en de windvangende werking van bomen aan de zijde van de A22.	In het beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor de beplanting beschreven. Het is niet gebruikelijk om het type beplanting vast te leggen in het bestemmingsplan. De gemeente zal hierover, los van het bestemmingsplantraject, in overleg treden met appellant.
2.7.3	Appellant vreest dat een bal op de snelweg terecht komt. Een hoge ballenvanger of bomenrij kan dit risico verkleinen.	Het bestemmingsplan staat ballenvangers tot 12 meter hoog toe. In het inrichtingsplan voor het sportcomplex zijn beplantingsstroken opgenomen aan de zijde van de A9/A22. In het overleg genoemd onder 2.7.2 zal ook dit besproken kunnen worden.
2.7.4	Appellant stelt dat er in het bestemmingsplan een pompinstallatie moet worden opgenomen voor het onttrekken van grondwater.	Een pompinstallatie heeft geen ruimtelijke relevantie. Het behoeft daarom niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan.
2.7.5	Appellant vraagt zich af of er rekening is gehouden met de behuizing voor opslag van een bovengrondse dieseltank ten behoeve van onderhoudsapparatuur?	De door appellant bedoelde behuizing is geprojecteerd binnen het bouwvlak dat is gelegen in de bestemming 'Sport'. Het bestemmingsplan maakt de behuizing derhalve mogelijk.
2.7.6	Appellant vraagt zich af of de geprojecteerde 89 parkeerplaatsen voldoende zijn gezien het beoogd combinatiegebruik met tennisvereniging L.T.V "Hofgeest" en The Smugglers.	In het gemeentelijke Parkeernormenbeleid 2015 zijn parkeernormen bepaald. In het bestemmingsplan zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen en wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.
2.7.7	Appellant vraagt zich af of de lopende rechtszaak over de bindendheid van de overeenkomst tussen appellant en BPD gevolgen heeft voor de economische uitvoerbaarheid van het	De door beide partijen getekende overeenkomst is voor ons op dit moment de juridische realiteit waarvan we uitgaan. Dit kan slechts anders worden op het moment dat bij uitspraak van de daartoe bevoegde rechtsprekende macht

<p>plan. Appellant wil ons standpunt weten in het geval de rechtbank tot een oordeel komt dat de overeenkomst niet bindend is.</p>	<p>vast zou komen te staan dat de overeenkomst niet bindend is.</p>
--	---

2.8 E. Muller ,Oostlaan 2 en 2A, 1991 AH Velsbroek

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.8.1	<p>Appellant maakt zich zorgen over de infrastructurele gevolgen van de verplaatsing van de sportvelden en de toekomstige ontwikkelingen van het huidige rugbyveld.</p>	<p>De verkeerskundige gevolgen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn onderzocht en verwoord in bijlage 8 van het plan. Gebleken is dat het plan weliswaar leidt tot een toename van verkeersintensiteit maar dat deze vooral zal plaatsvinden op De Kamp en Broekeroog. Er zijn geen significante verkeerskundige gevolgen te verwachten voor het door appellant bedoelde kruispunt. Aanpassing van het kruispunt is daarom niet nodig, temeer omdat de ontsluiting van het parkeerterrein van het nieuwe sportcomplex is voorzien via een nieuwe weg over het huidige terrein van de rugbyclub. Deze nieuwe te maken ontsluitingsweg zal worden opgenomen in een separaat bestemmingsplan waarin de woningbouw op het huidige terrein van de rugbyclub mogelijk zal worden mogelijk gemaakt. Op dit moment is namelijk nog niet duidelijk hoe het woningbouwplan hier zal worden vormgegeven en waar de ontsluitingsweg precies kan komen te liggen.</p>
2.8.2	<p>Appellant wil graag meepraten over de inrichting en ontwikkeling van de infrastructuur om zijn woning.</p>	<p>Wij hebben participatie hoog in het vaandel staan en vinden het derhalve belangrijk om onze burgers in het algemeen en belanghebbenden in het bijzonder te betrekken bij onze planvorming. Voor een overleg staan we daarom altijd open.</p>

2.9 Velison Wonen, Sluisplein 25, 1975 AG IJmuiden

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.9.1	<p>Appellant voorziet in Velsbroek een grote vraag naar starterswoningen en woningen voor ouderen. Hierbij wordt vooral gedacht aan appartementen. In het plan Hofgeest zijn de ontwikkelaars, volgens de informatie die appellant heeft,</p>	<p>In 2017 is met de ontwikkelende partijen een overeenkomst gesloten over de ontwikkeling van de Hofgeest. Ten aanzien van het woonprogramma is vastgelegd dat het op dat moment vigerende beleid van toepassing is. Dat was de Woonvisie 2025 waarin werd ingezet op 10% sociale huur. In 2019 is</p>

	<p>verplicht circa 90 woningen in de sociale huur realiseren. HBB/Holleman bouwt circa 240 woningen waarvan 30% sociale huur en BPD bouwt circa 140 woningen waarvan 10% sociale huur.</p> <p>Het beleid van de gemeente Velsen is er op gericht dat er op elke nieuwbouwlocatie 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Dit is op de locatie van BPD niet het geval.</p>	<p>op basis van nieuwe inzichten en de haalbaarheid van de ontwikkeling deze afspraken herzien en voor een deel van de ontwikkeling ingezet op 30% sociale huur conform de Woonvisie 2040.</p>
2.9.2	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is het rugbyveld van Rugbyclub The Smugglers niet meegenomen, terwijl de club verhuist naar een andere locatie. De locatie biedt bij uitstek de mogelijkheid om het totale percentage sociale huur voor het gehele gebied op 30% te brengen of meer. Het is tevens een locatie waar gespiegeld aan de overkant (Broekeroog/De Kamp) appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden. Gezien de grote vraag op de woningmarkt naar betaalbare woningen zou het een gemiste kans zijn om in dit bestemmingsplan deze locatie niet gelijk mee te nemen als woningbouwlocatie. Bovendien wordt het gehele gebied in dat geval in één bestemmingsplan uitgewerkt.</p>	<p>Met het woningbouwprogramma dat we in Hofgeest mogelijk maken, komen we tegemoet aan een urgente kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Wij vinden het daarom belangrijk dat de ontwikkeling van Hofgeest zo min mogelijk vertraging oploopt.</p> <p>De ontwikkeling van het terrein van The Smugglers bevindt zich nog in de beginfase. Het opnemen van deze ontwikkeling in het bestemmingsplan Hofgeest leidt tot vertraging van dit plan en staat dus op gespannen voet met de urgente behoefte aan woningen.</p> <p>We zullen er uiteraard wel voor zorgen dat beide ontwikkellocaties op een goede ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige manier aan elkaar worden gekoppeld.</p>

2.10 Scholz Groep, Ampèrestraat 11, 1976 BE IJmuiden

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
2.10.1	<p>Appellant treedt op namens paardenhouderij Schoorl. De paardenhouderij, aan Hofgeesterweg 63, gebruikt een stuk grond aan de Oostlaan langs de A22 (kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie P, nummers 4481 en 4060). In het voorontwerp bestemmingsplan 'Hofgeest' is het stuk land aan de Oostlaan meegenomen voor het realiseren van nieuwe voetbalvelden voor VSV. Dit betekent het einde van het familiebedrijf.</p>	<p>Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en worden verpacht. Los van hetgeen is bepaald in de pachtovereenkomst kunnen hier voor het bedrijf geen rechten naar de toekomst toe aan worden ontleend. Bovendien zijn de plannen voor verplaatsing van het sportcomplex al geruime tijd bekend bij appellant.</p>
2.10.2	<p>In het voorontwerp bestemmingsplan 'Hofgeest' is onderzoek verricht op het onderdeel 'Milieuzonering'. Uit dit onderzoek kan</p>	<p>Het bestemmingsplan is voorzien van de benodigde geur- en andere milieuonderzoeken. De onderzoeken en het bestemmingsplan onderbouwen</p>

	geconcludeerd worden dat enkele woningen van de voorgenomen woningbouw binnen de voorgeschreven milieuzoneringscontouren vallen van het familiebedrijf. Dit betekent een extra beperking voor de bedrijfsvoering.	dat de te bouwen woningen de bedrijfsvoering van de paardenhouderij aan Hofgeesterweg 63 niet in de weg staan. Tevens staat de paardenhouderij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen die deel uitmaken van het voorontwerpbestemmingsplan niet in de weg.
2.10.3	Scholz Groep wil namens de paardenhouderij komen tot een oplossing door de locatie te herontwikkelen voor woningbouw. Indien de gemeente deze herontwikkeling oppakt en prioriteit geeft voordat het ontwerpbestemmingsplan komt te liggen, heeft appellant geen bezwaar tegen het (voor)ontwerpbestemmingsplan.	De herontwikkeling van de locatie Hofgeesterweg 63 wordt gezamenlijk opgepakt met de ontwikkeling van het huidige rugbyveld.

3. REACTIES VOOROVERLEGPARTNERS

3.1 Gasunie

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
3.1.1	Een kleine gedeelte van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' ontbreekt op de verbeelding. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken tot aan de plangrens.	De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
3.1.2	Ter plaatse van de bestemming 'Sport' is een bouwvlak ingetekend te zijn die reikt tot binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.	Er zijn geen gebouwen voorzien binnen deze dubbelbestemming. Het bouwvlak wordt aangepast waarbij deze niet meer reikt tot in de dubbelbestemming.

3.2. Provincie Noord-Holland

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
3.2.1	Het bestemmingsplan voldoet aan de Provinciale ruimtelijke verordening en de nieuwe Omgevingsverordening, mits voldoende rekening wordt gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Dit wordt de getoetst door de ARO	Op 16 september is het plan in de ARO-commissie behandeld. In het advies is aangegeven dat de ARO op hoofdlijnen akkoord is met de hoofdopzet van het woongebied en de overgangen naar het landschap. Er wordt aandacht gevraagd voor het gebiedseigen karakter van de ontwikkeling. Dit zal

	<p>(Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit). Het plan wordt ingebracht in de vergadering van de ARO op 16 september.</p>	<p>voldoende aandacht krijgen in de uitwerking van het plan. Tevens wordt aandacht gevraagd voor de locatie van de sportvelden aangezien deze in het inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam zijn voorzien. In de toelichting van het plan wordt hier nader aandacht aan geschonken. Wel merken wij op dat de gronden van het plangebied geen onderdeel uitmaken van het Unesco Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam zoals deze in het Barro en de PRV is vastgelegd. Deze grens ligt op meer dan 1 km van het plangebied. Artikel 22 van de PRV is daarom niet van toepassing, waardoor ten behoeve van het bestemmingsplan niet getoetst hoeft te worden aan de kernkwaliteiten van de Stelling. Daarnaast zijn de gronden van het plangebied ook niet aangeduid als Bijzonder Provinciaal Landschap zoals opgenomen in de (nog vast te stellen) provinciale Omgevingsverordening.</p> <p>De provinciale informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft echter wel aan dat de toekomstige sportvelden zijn gelegen in het inundatiegebied. De kaart laat zien dat een groot deel van de kern Velsbroek in het inundatiegebied ligt, alsmede delen van Spaarnwoude aan de noordoostzijde van het plangebied met een uitloper over de A9/A22 naar het gebied van het beoogde sportcomplex.</p> <p>Om de openheid van het landschap en daarmee ook van dit voormalig inundatiegebied te borgen is de opzet van het sportcomplex zodanig dat er maximale openheid is aan de zijde van de Oostlaan. De begrenzing naar deze landelijke ontsluiting is vormgegeven middels open water met rietbegroeiing. Er wordt geen beplanting toegepast. Door dit open karakter vloeit de ruimte van het sportcomplex op een vloeiende manier over in de open ruimte van het aangrenzende weidegebied.</p> <p>Opgaande beplanting is alleen voorzien aan de zijde van de snelwegen A9/A22. Doordat deze wegen kruisen zijn er grote grondlichamen en begeleidende beplanting die tezamen een ruimtelijke barrière vormen. Beplanting langs het sportcomplex aan deze zijde voegt zich in deze al aanwezige structurelementen.</p>
--	---	---

--	--	--

3.3. Hoogheemraadschap Rijnland

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
3.3.1	In de waterparagraaf op pagina 43 worden de Keur en Beleidsregels van Rijnland genoemd. De Keur en Beleidsregels 2015 zijn vervangen door de op 13 mei 2020 vastgestelde Keur 2020 en Uitvoeringsregels 2020. De uitvoeringsregels bevatten een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel.	Het actuele beleidskader wordt zowel in de watertoets als de waterparagraaf van het bestemmingsplan opgenomen.
3.3.2	In het plangebied is onder meer een afvalwatertransportleiding van het hoogheemraadschap van Rijnland aanwezig. Deze is niet op de verbeelding weergegeven. Appellant verzoekt een strook grond van vijf meter breed (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding) te bestemmen en als dubbelbestemming op de verbeelding zichtbaar te maken. Het lijkt alsof met de geldende beperkingen als gevolg van de leiding geen rekening is gehouden in het plan. Het is voor appellant van belang de ontwerptekeningen van het inrichtings-/bouwplan te ontvangen om te kunnen beoordelen of er effecten kunnen optreden op de leiding voordat het ontwerp wordt vastgesteld.	In het plan is rekening gehouden met de afvalwatertransportleiding van Rijnland maar deze is abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Deze zal als dubbelbestemming (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding) op de verbeelding worden opgenomen.
3.3.3	Op de verbeelding van het plan is te zien dat het oppervlaktewater nabij 'Het Huis te Spijk' binnen de bestemming 'Agrarisch' is aangegeven. De watergang ten oosten van de Oostlaan heeft wel de bestemming 'Water' gekregen. Appellant verzoekt het oppervlaktewater nabij het 'Huis te Spijk' en watergangen in de omgeving, die voldoende zichtbaar zijn op de kaart te bestemmen als 'Water'.	De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor waterpartijen. De huidige bestemming staat het gebruik van de gronden ten behoeve van water dus niet in de weg. Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan alleen de bestemming 'water' gebruikt indien de waterpartijen voldoende omvang hebben en belangrijk zijn voor de waterhuishouding. Appellant maakt niet aannemelijk dat daar in dit geval sprake van is.
3.3.4	Zowel de regels als de verbeelding maken niet duidelijk waar het nieuw te graven oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Daardoor is het oppervlaktewater en de benodigde compensatie in het bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Appellant verzoekt om in de toelichting op te nemen dat de ligging en de	In de watertoets is toegelicht waar het nieuw te graven oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Dit is ook met Rijnland afgestemd. In de toelichting zal op verzoek van Rijnland worden toegevoegd dat de ligging en contouren van het wateroppervlak verdere uitwerking vragen.

	contouren van het wateroppervlak verdere uitwerking vragen.	
3.3.5	Op pagina 25 onder hoofdstuk 4 van bijlage 16 is aangegeven dat een waterregulerend / afvoer limiterend kunstwerk moet worden aangebracht. Appellant benadrukt dat voorkomen moet worden dat het hoger gelegen hellend gebied zou gaan afwentelen op het benedenstrooms gelegen deelgebied binnen de polder de Velsbroek. Afvoer limiterende kunstwerken of een eventueel gestuwd gebied moeten zoveel mogelijk noordwestelijk in het plangebied worden gerealiseerd.	De afvoer van limiterende kunstwerken of een eventueel gestuwd gebied zal zoveel mogelijk in het noordwesten van het plangebied worden gerealiseerd.
3.3.6	Appellant stelt dat de in hoofdstuk 5 op pagina 29 (van bijlage 16 watertoets) opgenomen opsomming van de benodigde watervergunningen niet volledig is. Wanneer voor de nieuwe ontwikkelingen een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater noodzakelijk is of wanneer het waterpeil wordt gewijzigd, kan dit vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur.	De tekst in de watertoets met de opsomming van activiteiten die watervergunningplichtig zijn, zal worden aangevuld. Aangegeven wordt dat indien sprake is van een grondwateronttrekking en/of lozing of een peilwijziging deze activiteiten vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur.

3.4 GGD Kennemerland

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
3.4.1	De nabijheid van de A9 en de A22, N208 en op- en afritten bij dit gebied kan met name in de spits, waarbij zeer regelmatig filevorming plaatsvindt, een matige luchtkwaliteit geven. Mensen met astma kunnen hierdoor een verergering van hun klachten beleven. De aanbevolen waarde van de WHO is 20 ug/m3 voor PM10.	Er wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer.
3.4.2	Het plangebied in het algemeen, maar met name in de zomermaanden en bij wind uit de noordelijke richting, een hogere belasting van luchtverontreiniging van Ultrafijnstof door de nabijheid van de startroutes van de Polderbaan. Dit kan een	Het plangebied ligt op circa 9,5 kilometer van de startroute van de Polderbaan. Met de ontwikkeling worden geen wettelijke normen voor luchtkwaliteit overschreden.

	effect hebben op de gezondheid, in het bijzonder op die van kinderen.	
3.4.3	Het verdient de voorkeur om geen houtkachels te installeren in nieuwe woningen, vanwege het risico dat zij voor de algemene luchtkwaliteit opleveren en soms voor directe burenen in dichtbebouwde omgeving.	Het stoken van houtkachels valt onder de activiteiten die niet in een bestemmingsplan worden geregeld (zie onder andere de uitspraak 200702083/1). Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3.4.4	<p>Om nadelige gezondheidseffecten te voorkomen, is het van belang inwoners te beschermen tegen te hoge niveaus van omgevingsgeluid. De GGD richtlijn geeft de volgende richtwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 dB Lden op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven; - 40 dB Lnight op de hoogst belaste gevel voor de bronnen wegverkeer, railverkeer en bedrijven; - Voor vliegverkeer is (nog) geen gezondheidkundige richtwaarde te geven. Zo lang er nog geen richtwaarde is te noemen, kan worden uitgegaan van de WHO-advieswaarden van 45 dB Lden en 40 dB Lnight - Maximale binnenwaarde van 33 dB Lden <p>Appellant adviseert om de aan de voorkeursgrenswaarden te voldoen, ervoor te zorgen dat iedere woning 1 stille zijde heeft en dat verkeer gebundeld en geordend wordt: gemotoriseerd verkeer gaan om wijken of kernen heen, niet er doorheen. Voor fietsers en voetgangers is dit juist andersom.</p>	Met de ontwikkeling wordt de maximaal toegestane geluidbelasting op gevels van nieuwbouwwoningen niet overschreden danwel er worden dove gevels toegepast. Met de toepassing van een geluidsscherm wordt de geluidbelasting in en om het plangebied aanzienlijk gereduceerd. Voor de nieuwbouwwoningen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning moeten worden voldaan aan de maximale binnen waarde uit het Bouwbesluit. Wat betreft de verkeersafwikkeling is in het stedenbouwkundig plan sprake van een heldere verkeersstructuur.
3.4.5	De nieuw geplande wijk ligt aan de rand van de 48 dB Lden zone van de Polderbaan vanwege vliegverkeer van de luchthaven Schiphol. Van de huidige inwoners van de gemeente Velsen ervaart zo'n 3% slaapproblemen als gevolg van het vliegverkeer. Vooroverlegpartner adviseert om de aspecten geluidhinder, slaapverstoring en bezorgdheid om de gezondheid vanwege vliegverkeer, wegverkeer en cumulatie van geluid mee nemen in het afwegingsproces en op te nemen in het bestemmingsplan.	De woningen zijn gepland buiten het beperkingengebied van het Luchthaveninidelingsbesluit. Uitleglocaties als deze zijn niet toegestaan binnen het beperkingengebied. Gelet op de grote woningbehoefte is ons inziens sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3.4.6	Vooroverlegpartner adviseert om bij nieuw te bouwen woonlocaties informatie te verstrekken over hoe om te gaan met eventueel aanwezig lood in de bodem. In het bijzonder dient in verband met nieuwe inzichten hieromtrent oog te zijn voor het risico voor jonge kinderen. Voor bebouwing bij het benzinestation is het van belang de woonfunctie (met tuin) te toetsen aan de mogelijk aanwezige verontreiniging van de bodem.	Er is voor het gehele plangebied verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat de bodem geschikt is of, voor enkele deellocaties zonodig geschikt te maken is, voor een woonfunctie. Binnen het plangebied zijn enkele deellocaties aanwezig welke mogelijk verontreinigd zijn. Indien noodzakelijk worden deze locaties gesaneerd, waarna de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.
3.4.7	Bij het (in pandig) plannen van transformatorhuisjes adviseert vooroverlegpartner om te streven naar een situatie waarbij kinderen tot 15 jaar niet langdurig verblijven in een magnetisch veld boven 0,4 microTesla (μT),	De precieze locatie van transformatorhuisjes dient nog te worden bepaald. Hierbij zal de locatie zodanig worden gekozen dat verblijfsruimten van gebouwen niet binnen het magnetisch veld boven 0,4 microTesla van de transformatorhuisjes aanwezig zijn.
3.4.8	Vooroverlegpartner geeft diverse suggesties voor duurzaam bouwen, het leefbaar inrichten van de wijk en het stimuleren van gezondheid van de toekomstige bewoners.	Voor de uitwerking van het plan is een werkgroep duurzaamheid opgericht met vertegenwoordigers vanuit de gemeente en de ontwikkelaars. In deze werkgroep wordt het aspect duurzaamheid nader uitgewerkt. De suggesties van de GGD worden hierbij betrokken. De paragraaf duurzaamheid in het bestemmingsplan is uitgebreid.

3.5 Brandweer Kennemerland

	Inspraakreactie	Gemeentelijke beantwoording
3.5.1	Door vooroverlegpartner is geconcludeerd dat over het wegvak van de N208 dat langs het plangebied loopt, geen GF3 transporten plaatsvinden en beperkte hoeveelheden LF1 en LF2 worden getransporteerd. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de inschatting van de toename van het groepsrisico aan de hand van de vuistregels, zoals in het rapport van Sweco is gedaan voldoende is. Vooroverlegpartner verwacht dat dit wel het geval is.	Over het wegvak van de N208 dat langs het plangebied loopt, vinden geen GF3 transporten plaats en slechts beperkte hoeveelheden transport van LF1 en LF2. De woningen in plan Hofgeest zijn geprojecteerd buiten de effectafstand van een plasbrand op de N208. Het door appellant bedoelde rapport toont aan dat het groepsrisico voldoende is geborgd.
3.5.2	Vooroverlegpartner adviseert de gemeente om met	In de komende jaren zullen we richting realisatie van Hofgeest meerdere

	risicocommunicatie aandacht te besteden aan de aanwezigheid van risicobronnen in en om het plangebied.	keren met de huidige en toekomstige bewoners contact hebben. We zullen dan op de juiste momenten aandacht vragen voor de aanwezigheid van risicobronnen in en om het plangebied.
3.5.3	Vooroverlegpartner adviseert om bij realisatie van oppervlaktewater binnen het plangebied opstelplaatsen voor de brandweer in te richten.	Opstelplaatsen voor de brandweer worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit is namelijk geregeld in afdeling 6.8 van het Bouwbesluit. Aan het Bouwbesluit wordt pas getoetst bij het in behandeling nemen van een aanvraag Omgevingsvergunning die nodig is voor het realiseren van de woningen.

4. CONCLUSIE INSPRAAKREACTIES EN VOOROVERLEG

De volgende onderdelen van de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen:

2.4.1	Appellant stelt dat haar woonvlak niet juist is ingetekend. Aan de achterzijde dient de kadastrale grens te worden aangehouden als bestemmingsgrens; dat is nu niet het geval.	Deze constatering is terecht. Een kleine strook van het woonperceel heeft de bestemming Verkeer gekregen. Dit wordt hersteld waarbij ook aan deze gronden de bestemming Wonen – 1 wordt toegekend.
3.1.1	Een kleine gedeelte van de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' ontbreekt op de verbeelding. Verzocht wordt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' door te trekken tot aan de plangrens.	De verbeelding wordt op dit punt aangepast.
3.1.2	Ter plaatse van de bestemming 'Sport' is een bouwvlak ingetekend te zijn die reikt tot binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Gas'.	Het bouwvlak wordt aangepast waarbij deze niet meer reikt tot in de dubbelbestemming.
3.3.1	In de waterparagraaf op pagina 43 worden de Keur en Beleidsregels van Rijnland genoemd. De Keur en Beleidsregels 2015 zijn vervangen door de op 13 mei 2020 vastgestelde Keur 2020 en Uitvoeringsregels 2020. De uitvoeringsregels bevatten een zorgplicht, een Algemene regel en een Beleidsregel.	Het actuele beleidskader wordt zowel in de watertoets als de waterparagraaf van het bestemmingsplan opgenomen.
3.3.2	In het plangebied is onder meer een afvalwatertransportleiding van het hoogheemraadschap van Rijnland aanwezig. Deze is niet op de verbeelding weergegeven. Appellant verzoekt een strook grond van vijf meter breed (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding) te bestemmen en als dubbelbestemming op de verbeelding zichtbaar te maken. Het lijkt alsof met de geldende beperkingen als gevolg van de leiding geen rekening is gehouden in het plan.	Deze opmerking is terecht. Deze zal als dubbelbestemming (2,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding) op de verbeelding worden opgenomen. Tevens is de verbeelding aangepast waardoor binnen de dubbelbestemming geen bouwmogelijkheden meer mogelijk zijn. In het plan is overigens grotendeels rekening gehouden met de afvalwatertransportleiding van Rijnland. Aan slechts een klein deel van het tracé was de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit is aangepast, de bestemming is gewijzigd in 'Groen'.
3.3.4	Zowel de regels als de verbeelding maken niet duidelijk waar het nieuw te graven oppervlaktewater wordt gerealiseerd. Daardoor is het oppervlaktewater en de benodigde compensatie in het bestemmingsplan onvoldoende inzichtelijk gemaakt. Appellant	In de watertoets zal worden toegelicht waar het nieuw te graven oppervlaktewater zal worden gerealiseerd. Dit is ook met Rijnland afgestemd. In de toelichting zal op verzoek van Rijnland worden toegevoegd dat de ligging en contouren van het wateroppervlak verdere uitwerking vragen.

	verzoekt om in de toelichting op te nemen dat de ligging en de contouren van het wateroppervlak verdere uitwerking vragen.	
3.3.6	Appellant stelt dat de in hoofdstuk 5 op pagina 29 (van bijlage 16 watertoets) opgenomen opsomming van de benodigde watervergunningen niet volledig is. Wanneer voor de nieuwe ontwikkelingen een grondwateronttrekking en/of lozing van grondwater noodzakelijk is of wanneer het waterpeil wordt gewijzigd, kan dit vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur.	De tekst in de watertoets met de opsomming van activiteiten die watervergunningplichtig zijn, zal worden aangevuld. Aangegeven wordt dat indien sprake is van een grondwateronttrekking en/of lozing of een peilwijziging deze activiteiten vergunningplichtig zijn in het kader van de Keur.

5. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

5.1 Verbeelding

5.1.1	Als gevolg van het archeologisch onderzoek is het plangebied verdeeld in vier archeologische gebieden. Ieder gebied heeft een andere verwachtingswaarde en regels. De gebieden zijn verwerkt in de verbeelding.
5.1.2	Voor verschillende bestaande woningen is de verbeelding aangepast. Zodoende kunnen we beter sturen op de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat om de adressen Hofgeesterweg 9 en Oostlaan 1.
5.1.3	Aan de achterzijde van het adres Hofgeesterweg 20 is een strook bestemd als 'Tuin'. Zo voorkomen we dat binnen deze strook bebouwing wordt gerealiseerd.

5.2 Regels

5.2.1	In artikel 4 is de bestemmingsomschrijving zodanig aangepast dat deze wel wandel- en fietspaden mogelijk maakt maar geen normale wegen en parkeerplaatsen.
5.2.2	In artikel 10.2.3, 11.2.3 en 12.2.3 wordt toegevoegd dat voor de voorgevellijn de maximale hoogte van erfafscheidingen 1m mag zijn.
5.2.3	Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage van de regels worden toegevoegd en moet worden opgenomen in de begrippenlijst.
5.2.4	Als gevolg van het archeologisch onderzoek is het plangebied verdeeld in vier archeologische gebieden. Ieder gebied heeft een andere verwachtingswaarde en regels. In de regels van het bestemmingsplan is dit verwerkt.

5.3 Toelichting

5.3.1	De paragraaf geurhinder is toegevoegd.
5.3.2	Het parapluplan voor woningsplitsing is inmiddels vastgesteld en in werking getreden. De toelichting wordt hierop aangepast.
5.3.3	De provinciale Omgevingsverordening is inmiddels vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.
5.3.4	De toelichting verwees nog naar enkele niet meer geldende beleidsdocumenten. De toelichting is op dit punt geactualiseerd.
5.3.5	De paragraaf over de niet-gesprongen explosieven (4.11 van het voorontwerpbestemmingsplan) is geactualiseerd.
5.3.6	Als gevolg van het archeologisch onderzoek is de toelichting aangepast.