

## **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

### **ONTWERPBESTEMMINGSPLAN HOFGEEST, VELSERBROEK**

NL.IMRO.0453.BP1310HOFGEESTVEL1-001

START INZAGETERMIJN      18 december 2020

INZAGEPERIODE            6 weken

VERSIE                      1

DATUM                        11 mei 2021

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan “De Hofgeest” en op 8 december 2020 besloten dit plan ter inzage te willen leggen. Hiertoe heeft het college op donderdag 17 december 2020 door publicaties in De Jutter/Hofgeest, De Staatscourant en de website [www.velsen.nl](http://www.velsen.nl) de terinzagelegging vanaf 18 december 2020 aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen. De volgende partijen hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt:

1. Dhr. A.P. Koks, Van den Vondellaan 40, 1985 BC Driehuis;
2. P. Hut, Santpoortse Dreef 144, 2071 TS Santpoort-Noord;
3. Total Nederland, Postbus 294, 2501 BC 's-Gravenhage;
4. Velseroorder Sport Vereniging VSV, Postbus 154, 1970 AD IJmuiden;
5. CV De Hofgeestergronden, Nijverheidsweg 41, 2102 LK Heemstede;
6. Kees Rutte en Jacqueline Heeremans, p/a Hofgeesterweg 4, 1991 AD Velsbroek;
7. Fietsersbond Velsen.

### ***Ontvankelijkheid***

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend, behalve die van Fietsersbond Velsen. Op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht en vaste jurisprudentie zijn te laat ingediende zienswijzen niet ontvankelijk en komen we aan een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze niet toe.

De zienswijze van P. Hut is ingediend per mail en bevatte geen inhoudelijke gronden. We hebben appellant meerdere keren een mail gestuurd met het verzoek om de zienswijze van inhoudelijke gronden te voorzien. Wij hebben geen reactie ontvangen. Nu de zienswijze geen inhoudelijke gronden kent, is een inhoudelijke behandeling niet mogelijk en is deze niet ontvankelijk.

De zienswijze van CV De Hofgeestergronden is later ingetrokken. Een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze is om die reden niet nodig.

### ***Inhoudelijke beoordeling***

De overige zienswijzen zijn ontvankelijk en beoordeeld. In deze nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de ontvankelijke zienswijzen van een beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijzen zijn echter in hun geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijzen. In Hoofdstuk 4 geven we een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die we hebben doorgevoerd..

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Dhr. A.P. Koks, Van den Vondellaan 40, 1985 BC Driehuis

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1	<p>Appellant is eigenaar van het perceel plaatselijk bekend De Kamp 90 te Velsbroek en verhuurt dit object langdurig aan een grote energiespeler. Onderhavig ontwerpbestemmingsplan mag op geen enkele wijze conflicteren met dit energieverkooppunt. Mochten er toch conflicten zijn, dan verzoekt appellant ons om deze in het ontwerpbestemmingsplan op te heffen.</p>	<p>Aan De Kamp 90 is de bestemming 'Bedrijf' toegekend, met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' dient in een rustige woonwijk een minimale afstand te zijn van 30 meter tussen een kwetsbaar object enerzijds en de bestemmingsgrens van het milieubelastende object anderzijds, tenzij is aangetoond dat ter plaatse een kortere afstand aanvaardbaar is. Aangezien de werkelijke afstand tussen De Kamp 90 en de grens van bestemmingsplan Hofgeest circa 120 meter is, wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. In bijlage 1 van de toelichting is hier reeds op ingegaan (zie pagina 7 en verder van bijlage 1 van de toelichting).</p>
2.1.2	<p>Appellant vraagt zich af hoe de zienswijzen wordt verwerkt, nu in de publicatie wordt verzocht om zienswijzen aan de raad te richten.</p>	<p>Artikel 3.8 lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat zienswijzen tegen een bestemmingsplan worden ingediend bij de gemeenteraad. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen hoe de beantwoording plaatsvindt. Normale gang van zaken is dat de gemeenteraad de zienswijzen bij het college neerlegt, die ze vervolgens weer neerlegt bij het ambtelijk apparaat.</p>
2.1.3	<p>Appellant vraagt zich af hoe de kwaliteit van het bestemmingsplan in acht wordt gehouden zonder dat inbreuk wordt gemaakt op rechten van derden en hoe raad hierop wordt gewezen.</p>	<p>In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt de haalbaarheid van het plan onderbouwd. Eén van de onderwerpen die daarbij aan bod komt, is de vraag of derden (zowel burgers als bedrijven) hinder kunnen ondervinden van de mogelijkheden die het plan biedt.</p> <p>Teneinde dit inzichtelijk te maken, is door middel van milieuzonering onderzoek verricht naar de bedrijven in de omgeving van het plangebied (zie bijlage 1 van de toelichting). Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en</p>

		<p>milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Een veel gebruikte en door de rechtspraak aanvaarde manier om een verantwoorde milieuzonering toe te passen, is de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering'. Deze bevat richtafstanden die kunnen worden aangehouden tussen gevoelige functies en bedrijven. Ten aanzien van het bedrijf van appelland is, zoals reeds in de zienswijzebehandeling van 2.1.1. is verwoord, gebleken dat ruimschoots aan de richtafstanden wordt voldaan.</p> <p>De toelichting en de daarbij horende bijlagen maken deel uit van het bestemmingsplan dat ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. Op deze manier betreft de raad de belangen van de omliggende bedrijven bij zijn besluit.</p>
--	--	---

## 2.2. Total Nederland, Postbus 294, 2501 BC 's-Gravenhage

	<b>Zienswijze</b>	<b>Gemeentelijke beantwoording</b>
2.2.1	<p>Appelland vraagt ons rekening te houden met het Total tankstation 'De Kamp' gelegen aan de Kamp 90 te Velsbroek dat door Total wordt geëxploiteerd. Appelland kan de afstandsregels, evenals de regels omtrent akoestiek niet op juistheid beoordelen omdat deze ontbreken in ontwerpbestemmingsplan.</p>	<p>Aan De Kamp 90 is de bestemming 'Bedrijf' toegekend, met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' dient in een rustige woonwijk een minimale afstand te zijn van 30 meter tussen een kwetsbaar object enerzijds en de bestemming anderzijds. Aangezien de werkelijke afstand tussen De Kamp 90 en de grens van bestemmingsplan Hofgeest circa 120 meter is, wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. In bijlage 1 van de toelichting is hier reeds op ingegaan (zie pagina 7 en verder van bijlage 1 van de toelichting).</p>

2.2.2	De gemeente dient bij het vaststellen van het plan onderzoek te doen naar het groepsrisico. De gemeente moet kijken naar alle aspecten die bij het opstellen van een QRA (Kwantitatieve Risico Analyse) aan bod komen, op eenzelfde wijze zoals een exploitant van het tankstation deze op zou moeten stellen om een vergunning te verkrijgen.	Deze door appellant aangeleverde zienswijze gaat over externe veiligheid. Paragraaf 4.5 van de toelichting van het plan gaat daar op in. Bijlage 7 van de toelichting bevat een nog uitgebreidere verantwoording op dit onderdeel. Er is voldoende onderzoek gedaan naar het groepsrisico en tevens is onderbouwd dat een QRA niet nodig is, waarmee is aangetoond dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.
-------	--	---

### 2.3. Velsroorder Sport Vereniging VSV, Postbus 154, 1970 AD IJmuiden

	<b>Zienswijze</b>	<b>Gemeentelijke beantwoording</b>
2.3.1	Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen is, zo stelt appellant, geen rekening gehouden met het rugbyveld en het guppenveld. Appellant verwijst daarbij naar het memo verkeersgeneratie/parkeren Hofgeest nr. SWNL0261920 d.d. 04-06-2020.	In de berekening voor het aantal parkeerplaatsen is rekening gehouden met het rugbyveld. Er is uitgegaan van in totaal 5 velden (4 voetbalvelden en 1 rugbyveld) waarbij gerekend is met 3,6 hectare aan sportvelden. Vanuit het gemeentelijk parkeernormenbeleid waarin 20,0 parkeerplaatsen per hectare wordt gehanteerd, volgt een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen. De voetnoot waar in staat dat voor de verkeersgeneratie gerekend is met 4 velden is niet actueel en wordt geactualiseerd. Verder is het guppenveld aan de berekening toegevoegd. Dit leidt tot 2 extra parkeerplaatsen waarmee de parkeerbehoefte in totaal op 74 uitkomt. In het ontwerp is rekening gehouden met 89 parkeerplaatsen, waarmee, tezamen met de parkeerbehoefte voor LTC Hofgeest, volgens de gemeentelijke normen aan de parkeerbehoefte van zowel VSV, als The Smugglers als LTC Hofgeest wordt voldaan.
2.3.2	Appellant stelt dat LTC Hofgeest niet zelfvoorzienend is in haar parkeerbehoefte en verzoekt om dit nader uit te zoeken om toekomstige overbelasting van de directe omgeving (parkeren in	Het toekomstig aantal parkeerplaatsen van 89 voorziet in de gezamenlijke parkeerbehoefte van alle drie de sportverenigingen en kan dan ook als zodanig gebruikt worden. Er is dus, in tegenstelling tot appellant, wel een

	de bermen van de omliggende wegen) te voorkomen. Het huidige parkeerterrein wordt regelmatig gebruikt door de leden van LTC Hofgeest. Deze parkeerplekken verdwijnen met de bouw van de nieuwe huizen, zonder direct alternatief.	direct alternatief. De door appellant gevreesde toekomstige overbelasting van de directe omgeving is derhalve niet aannemelijk.
2.3.3	Appellant wil weten hoe de bezoekers en spelers van rugbyclub The Smugglers van het parkeerterrein naar hun rugbyveld gaan komen. Dit omdat VSV haar eigen terrein met een hek, hoog 2 meter, zal afzetten om te voorkomen dat derden over haar terrein gaan.	Dit onderdeel van de zienswijze is voor het bestemmingsplan niet relevant. Het biedt bestemmingsplan biedt slechts de juridische kaders voor het mogen gebruiken en bebouwen van de gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van het ontwerp van het sportcomplex zal dit punt aan de orde komen.
2.3.4	Ten behoeve van de waterhuishouding worden de gronden opgehoogd. Appellant vraagt zich of dit gevolgen heeft en conflicten geeft voor het peil en voor de maximale bouwhoogte. In dit kader verzoekt appellant om een definitie van het begrip 'peil' op te nemen.	<p>In artikel 2.9 van het bestemmingsplan is 'peil' als volgt gedefinieerd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;</li> <li>b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;</li> <li>c. voor een bouwwerk in of op het water: het Nieuw Amsterdams Peil.</li> </ol> <p>Aangezien de realiseren gebouwen (zoals het clubgebouw) niet direct grenzen aan de weg, is het peil hier gelijk aan de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Als we dit maaiveld verhogen, dan verhoogt het peil dus mee, evenals de maximale bouwhoogte. Het verhogen van de grond heeft dus geen gevolgen voor de maximale bouwhoogte.</p>
2.3.5	Appellant begrijpt niet waarom in artikel 5 een goothoogte is opgenomen, nu het stedenbouwkundig ontwerp van het clubgebouw uitgaat van een plat dak. Appellant vraagt zich af of deze bepaling gevolgen heeft voor het stedenbouwkundig ontwerp.	Het bestemmingsplan geeft het planologisch kader waar het bouwplan voor het clubgebouw aan moet voldoen. Binnen het bouwvlak is een maximale goothoogte van 7 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. In het stedenbouwkundig ontwerp zoals dat er ligt ten tijde van het opstellen van deze nota, is een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter opgenomen. Het bestemmingsplan staat de realisatie van het

		clubgebouw derhalve niet in de weg. De bepaling heeft geen gevolgen voor het stedenbouwkundig ontwerp.
2.3.6	In de ontwerpfase zijn meerdere visualiseringen vervaardigd welke bij BPD aanwezig zijn. Appellant verzoekt om deze op te nemen in de beeldkwaliteitsdocumenten zodat hierover geen discussie kan ontstaan.	Over het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan zit, is overeenstemming. Het beeldkwaliteitsplan vormt het kader waaraan aan te vragen omgevingsvergunningen voor bouwen aan worden getoetst met betrekking tot de gewenste beeldkwaliteit. Over de verdere uitwerking, waarvan de visualiseringen die appellant bedoelt deel uitmaken, vindt op dit moment nog overleg plaats. Bovendien zijn deze visualiseringen te gedetailleerd om onderdeel uit te maken van het beeldkwaliteitsplan.
2.3.7	Appellant verzoekt om duidelijk op te nemen dat er een separate toegangsweg komt ter hoogte van de fietsenstalling.	<p>Ter plaatse van de plek waar de toegangsweg geprojecteerd is, geldt de bestemming 'Sport'. Deze bestemming staat de aanleg van de separate toegangsweg niet in de weg.</p> <p>Het specifiek bestemmen van de toegangsweg door bijvoorbeeld 'verkeer' gaat ten koste van de flexibiliteit van het plan. Deze gronden kunnen dan niet meer voor sport gebruikt worden. Dit kan tot problemen leiden in het geval de toegangsweg in de toekomst verlegd zou moeten worden.</p> <p>Het bestemmingsplan heeft daarnaast 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.</p>

## 2.4 Kees Rutte en Jacqueline Heeremans, p/a Hofgeesterweg 4, 1991AD Velsbroek

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.4.1	Appellanten vinden het onaanvaardbaar dat er voor nieuwe woningen wel een nieuw scherm wordt gerealiseerd, maar voor de bestaande woningen, waarin appellanten wonen, niet.	<p>Onderhavig ontwerpbestemmingsplan ziet (onder meer) op het planologisch mogelijk maken van 380 nieuwe woningen. Om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen en ter plaatse van de te realiseren woningen aan de grenswaarden uit Wet geluidhinder te kunnen voldoen, is gebleken dat een geluidsscherm zoals eveneens opgenomen in dit plan, nodig is.</p> <p>Bestaande woningen, zowel binnen als buiten het plangebied, hoeven op grond van de Wet geluidhinder niet aan deze grenswaarden te voldoen. De woningen van de appellanten zijn daarom niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.</p>
2.4.2	Toen er nog geen sprake van nieuwbouwplannen is aangetoond dat bewoners van de Hofgeesterweg dusdanig veel hinder van de A22 hadden dat er een oplossing gecreëerd moest worden door middel van de aanleg van een geluidsscherm. Dit is door de raad toegezegd.	Van een toezegging door de raad is ons niets bekend. Bovendien geldt ook ten aanzien van deze zienswijze (net als 2.4.1) dat dit bestemmingsplan niet ziet op de woningen van appellanten.
2.4.3	Het is mogelijk dat de bewoners van het nieuw te bouwen plan meer geluidshinder kunnen ondervinden van het geluid geproduceerd op het autodemontagebedrijf als gevolg van weerkaatsende werking van het geluidsscherm.	In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten doorgerekend met en zonder toepassing van het geluidsscherm langs de A22. Uit de berekeningen volgt geen verschil in de rekenresultaten. De weerkaatsende werking van het geluidsscherm leidt niet tot een hogere geluidbelasting op de te realiseren woningen.
2.4.4	Toekomstige bewoners van Hofgeest kunnen hinder gaan ervaren van het autodemontagebedrijf en gaan klagen. De gemeente kan niet garanderen dat dergelijke klachten achterwege blijven als er geen geluidsscherm wordt geplaatst tussen het bedrijf en woonwijk Hofgeest. Appellant verzoekt derhalve dit geluidsscherm te plaatsen.	Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek volgt dat de hoogst berekende waarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de te realiseren woningen 54 dB(A) bedraagt. Het bevoegd gezag kan met een maatwerkvoorschrift een hogere waarde, tot maximaal 55 dB(A), voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vaststellen. Zo wordt er voor gezorgd dat er geen concessies in de bedrijfsvoering hoeven te worden gedaan en de



		huidige geluidproductie van het bedrijf toegestaan blijft. Het realiseren van een geluidsscherm tussen het bedrijf en de te realiseren woonwijk, is gelet op de berekende geluidbelasting niet noodzakelijk. Daarnaast is een geluidsscherm hier landschappelijk niet gewenst omdat we het landschap rondom de bebouwingsclusters zo open mogelijk willen houden.
2.4.5	Bovenstaande zienswijzen van appellant zijn voor ons aanleiding om met appellant in overleg te treden. Doel is om begrip te creëren voor elkaar standpunt en eventuele onduidelijkheden weg te nemen.	

### 3. CONCLUSIE ZIENSWIJZEN

De volgende onderdelen van de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen:

2.3.1	De voetnoot waar in staat dat voor de verkeersgeneratie gerekend is met 4 velden is niet actueel en geactualiseerd. Verder is het guppenveld aan de parkeerberekening toegevoegd.
-------	---

## 4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

### 4.1 Verbeelding

4.1.1	Als gevolg van de nadere uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp, is de verbeelding op enkele marginale punten aangepast. Het gaat daarbij om geringe wijzigingen van woonbestemmingen en verkeersbestemmingen.
4.1.2	Een vlak aan de Hofgeesterweg heeft abusievelijk de bestemming 'Wonen – 2' gekregen in plaats van 'Wonen - 1'. Dit zetten we recht in het vast te stellen bestemmingsplan.
4.1.3	Aan de uiterste westkant van het plangebied loopt de scheiding tussen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4' niet helemaal correct. Deze is aangepast.

### 4.2 Regels

4.2.1	In artikel 12.1 is toegevoegd dat de tot 'Wonen – 3' bestemde gronden ook mogen worden gebruikt als ontsluitingsweg
4.2.2	In artikel 1 is het begrip 'ontsluitingsweg' toegevoegd
4.2.3	In de archeologische dubbelbestemmingen voor de te ontwikkelen gebieden (artikel 17 t/m 19) is een verwijzing opgenomen naar het uit te voeren proefsleuvenonderzoek dat moet worden uitgevoerd conform het opgestelde Programma van Eisen.
4.2.4	Het Programma van Eisen voor het uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek is als bijlage 2 bij de regels toegevoegd.

### 4.3 Toelichting

4.3.1	Uit de alinea over het groepsrisico (horend bij paragraaf 4.5) blijkt nu onvoldoende dat het restrisico acceptabel is. De laatste twee zinnen zijn daarom door de volgende tekst vervangen: 'Ondanks de reductie van het risico is er altijd sprake van een restrisico. Het restrisico is echter dermate beperkt dat het acceptabel is. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.'
4.3.2	In paragraaf 4.2 is in de tekst dat betrekking heeft op het bedrijf Autodemontage M.J. Rutte B.V. toegevoegd dat er een besluit is genomen om voor het bedrijf maatwerkvoorschriften op te leggen. Met deze maatwerkvoorschriften wordt er voor gezorgd dat het bedrijf met de realisatie van de woningen niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering.
4.3.3	In paragraaf 4.12 is beschreven dat het vervolgonderzoek naar archeologische waarden zal bestaan uit een proefsleuvenonderzoek dat moet worden uitgevoerd conform het opgestelde Programma van Eisen.

4.3.4	Aan hoofdstuk 9 is een samenvatting toegevoegd van de ingediende zienswijzen tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
-------	--