

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63 Velserbroek'

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hofgeesterweg 63 Velsbroek' vormt het nieuwe planologische kader voor de realisatie van maximaal 54 woningen tussen de Hofgeesterweg en De Kamp.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 18 augustus 2023 gedurende zes weken, zodoende tot en met 28 september 2023, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) als bijlage toegevoegd.

Ten gevolge van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Daarnaast zijn ambtshalve twee foutieve maatvoeringen gecorrigeerd. De aanpassingen staan na de beantwoording van de ingekomen zienswijzen opgesomd, onder het kopje Conclusie.

Samenvatting van de ontvangen reacties voorzien van beantwoording

Indiener 1

Indiener vraagt aandacht voor een ongehinderde voortzetting van de exploitatie van het energieverkooppunt aan de Kamp. Dit om te voorkomen dat men later wordt geconfronteerd met handhavingsmaatregelen of wijzigingen, wanneer de woningen eenmaal zijn gerealiseerd. De ongehinderde exploitatie geldt ook voor het bijbehorende servicestation, zowel in de huidige vorm als in de toekomst. Op dit moment is het servicestation bemand en beschikt het over carwash-faciliteiten. Men wil ook de mogelijkheid hebben om het station in de toekomst onbemand te exploiteren.

Reactie:

Wanneer woningen in de omgeving van bedrijven worden voorgesteld moet gekeken worden of enerzijds de nieuwe woningen geen hinder ondervinden van de bedrijvigheid en anderzijds of de bedrijven niet in bedrijfsvoering zullen worden gehinderd. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' richtafstanden opgenomen voor een gewenste minimale onderlinge afstand tussen woningen en bedrijven. Het energieverkooppunt valt in de VNG-brochure onder een 'benzineservicestation zonder LPG'. Dit geldt voor de functie in het algemeen, dus ook voor een bijbehorende carwash en dergelijke. Of het tankstation bemand of onbemand is maakt geen verschil. Er geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). Meer specifiek geldt er een afstand van 30 meter voor de aspecten 'geur' en 'geluid', 10 meter voor 'gevaar' en 0 meter voor 'stof'. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gaan standaard uit van het omgevingstype 'rustig woongebied'. Binnen 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging en/of aan ontsluitingswegen. Gelet op de ligging nabij een bedrijventerrein, een tankstation, de Velsbroekse Dreef en de N208 kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Voor de richtafstanden voor 'geur' en 'geluid' kan daarom een afstand van 10 meter worden gehanteerd. Afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming tot het bouwvlak van de woonbestemming. Wanneer wordt voldaan aan de richtafstand mag worden aangenomen dat in principe geen hinder of belemmering optreedt. De dichtstbijzijnde bouwvlakken voor de nieuwe woningen worden op ten minste ongeveer 30 meter van de bedrijfsbestemming gesitueerd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand.

Ondanks dat wordt voldaan aan de richtafstand is ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming, een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 3 bij de plantoelichting). In dit onderzoek zijn de geluidniveaus als gevolg van de activiteiten van het tankstation ter plaatse van de

gewenste woningen binnen het plangebied aan de Hofgeesterweg in Velserbroek inzichtelijk gemaakt. Getoetst is of de gewenste woningen een belemmering vormen voor inrichtingen in de omgeving én of ter plaatse van de gewenste woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied niet voldaan wordt aan alle grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. De overschrijdingen worden enkel veroorzaakt door maximale geluidniveaus in de nachtperiode (optrekkende vrachtwagens).

Met toepassing van een aantal maatregelen in het woningbouwplan:

- 1. er wordt een afschermende voorziening van 3,6 meter hoog en 27 meter lang geplaatst vanaf de washal richting het noordoosten, parallel aan de inrichtingsgrens (tankstation);*
- 2. ter plaatse van de grondgebonden woningen zullen er vanaf de tweede etage dove gevels worden toegepast;*
- 3. ter plaatse van het oostelijke appartementencomplex ('type A') zal de westelijke kopgevel en de westelijke zijde van de balkonclusters als doof worden uitgevoerd*

wordt overal voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de beoogde woningen geen belemmering vormen voor de exploitatie van het tankstation.

Indiener 2

1. Indiener heeft op dit moment vanuit woning en tuin uitzicht op onbebouwde grond. Dit uitzicht zal drastisch verslechteren nu het nieuwe plan hoge bebouwing tot 13,5 meter mogelijk maakt. Vanuit die hogere bebouwing, en vanuit de woningen direct achter de Hugaardskamp zal direct zicht op de woning en tuin van indiener ontstaan waardoor de privacy verloren gaat. Mogelijk ontstaat er ook schaduwwerking, wat tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot kan leiden. Dit is niet bij de belangenafweging betrokken. Zo is niet eens een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.
2. In het participatietraject is toegezegd dat de hoogte van de woningen achter de Hugaardskamp maximaal één woonlaag met een kap zou worden. Volgens het bestemmingsplan is hiervoor echter een maximale hoogte van 7,5 meter toegestaan, waardoor twee bouwlagen met kap gebouwd kan worden. De toezegging is niet nageleefd en er dreigt strijd met het vertrouwensbeginsel.
3. De goot- en bouwhoogten van woningen rondom het plangebied is 6 en 9 meter. Ook de huidige maximale bouwhoogtes voor agrarische gebouwen is maximaal 9 meter. De bouwhoogten van 10, 10,5 en 13,5 meter in een deel van het bestemmingsplan zijn in relatie tot de omgeving stedenbouwkundig niet inpasbaar en zorgen voor disharmonie. De bouwhoogte van de omgeving zou beter moeten passen bij de omgeving.
4. Uit een tekening van de projectontwikkelaar blijkt dat een achteromgang voor een aantal woningen achter de Hugaardskamp is voorgenomen. Op de plankaart staat deze echter niet ingetekend. Indiener heeft bezwaar tegen de achteromgang vanwege een negatieve invloed op zijn woon- en leefklimaat door geluidsoverlast en beperking van privacy. Gevraagd wordt om een reactie over het planologisch toestaan van een achteromgang en over de toezegging van de ontwikkelaar dat de tuinen aan elkaar zouden grenzen zonder een achterom.
5. Het wateronderzoek is dermate beperkt dat er geen zekerheid is dat geen onaanvaardbare wateroverlast zal optreden ter hoogte van de tuin en woning van indiener, met name door het dempen van een sloot achter de woningen van de Hugaardskamp. Er is geen onderzoek met berekeningen omtrent neerslaginformatie en de mogelijkheid tot het opvangen van regenwater, in relatie tot het dempen van de sloot en de nieuwe woningen. Het bestemmingsplan is zodoende onzorgvuldig voorbereid en het is niet zeker dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en de voorgestelde bestemmingen gerealiseerd zouden kunnen worden.
6. In de plantoelichting is onder andere aangegeven dat ten behoeve van de watercompensatie van 16% naast het graven van extra water ook een wadi wordt aangelegd. Uit een afbeelding blijkt dat de wadi is voorgenomen op een perceel met een woonbestemming. Daardoor is geen zekerheid dat de wadi ook wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.
7. Het is onvoldoende duidelijk of ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied geen verkeersonveilige situaties zullen optreden.
8. In het plangebied is plaatselijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest, waarvoor aanbevolen wordt een saneringsplan op te stellen. Er had gekozen moeten worden voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels om bodemsanering te

verplichten en te voorkomen dat op ernstig verontreinigde bodem gebouwd gaat worden.

Reactie:

1. *Elke fysieke verandering aan de leefomgeving, in concreto de bouw van woningen, heeft een bepaald ruimtelijk effect waardoor bijvoorbeeld het uitzicht kan veranderen. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er in Nederland echter geen recht op een bepaald (vrij) uitzicht. De nieuwe woningen achter de woning van reclamant krijgen een beperkte bouwhoogte van 7,5 meter en staan op ten minste ongeveer 30 meter afstand van de woning van reclamant. Met een dergelijke maatvoering en afstand kan van een onevenredige aantasting van de privacy door zicht uit die woningen geen sprake zijn. De “hoge bebouwing”, zijnde het appartementengebouw, zal op een afstand van ten minste 50 meter van de woning van reclamant komen, aldaar met een bouwhoogte van 10,5 meter. Het deel van het appartementengebouw van 13,5 meter staat op ten minste 75 meter afstand. Op deze afstanden, met nog tussenliggende bebouwing, is van een eventuele invloed op de privacy geen sprake meer.*
Ten aanzien van de schaduwwerking is aanvullend een bezonningsstudie uitgevoerd (opgenomen als bijlage bij deze nota). Hieruit blijkt dat gedurende het najaar in de avond en gedurende de winter vanaf de middag enige schaduwwerking ter plaatse van (de rand van) de achtertuinen aan de Hugaardskamp optreedt. Ter plaatse van de voortuinen van de woningen aan de noordkant van de Hofgeesterweg is dat gedurende het voorjaar en najaar in de ochtend, en gedurende de winter in de middag. In alle gevallen is de schaduwwerking beperkt tot delen van de dag in delen van het jaar en alleen in naastgelegen tuinen, niet in woningen. Er is daardoor geen sprake van een onevenredig beperkende schaduwwerking.
2. *Het uitgangspunt over het bouwvolume van 1 laag met kap voor de woningen achter de Hugaardskamp klopt. In verband met eisen aan verdiepingshoogte en isolatie is een verdiepingshoogte tegenwoordig meer dan 3 meter. Met een maximaal toegestane bouwhoogte kunnen hier dus inderdaad maar maximaal 2 bouwlagen en geen 3 worden gebouwd. Wel kan uiteraard in de kap en bouwlaag worden gerealiseerd, mits het volume zich presenteert als 1 laag met kap.*
3. *De bouwhoogte van 10 meter voor de woningen aan de Hofgeesterweg sluit in principe aan bij de maximale bouwhoogte van 9 meter van omliggende woningen. Met dien verstande dat in verband met nieuwere eisen uit het Bouwbesluit en BENG ten aanzien van minimale verdiepingshoogte en isolatie voor nieuwbouw een maximaal toegestane hoogte van 10 meter gangbaar is. Voor wat betreft de bouwhoogten van 10,5 en 13,5 meter, dit is van toepassing op het appartementencomplex. Gelet op de ligging en de afstand van ten minste ongeveer 35 meter tot de tegenoverliggende woningen aan De Kamp wordt een drie- tot vierlaags gebouw hier stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.*
4. *Het klopt dat de achteromgang niet expliciet op de verbeelding staat. Volgens artikel 7.1 onder d vallen ‘paden’ binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen. De achteromgang is noodzakelijk voor de ontsluiting van de achtertuinen van een aantal woningen. Deze achteromgang is geen doorgaande route en leidt alleen naar de achtertuinen van een beperkt aantal woningen. Daarmee is dit gebruik niet heel intensief. Het effect op het woon- en leefklimaat zal dan ook niet heel anders zijn ten opzichte van bijvoorbeeld de achtertuinen die ook binnen de woonbestemming vallen. Tussen de achtertuinen is een groenbestemming als buffer opgenomen.*
5. *Met betrekking tot de waterkwantiteit wordt in het kader van het bestemmingsplan met name gekeken naar de verandering van het verhard oppervlak en verandering aan bestaand oppervlaktewater. Het oppervlak van de te dempen sloot achter de woningen aan de Hugaardskamp moet volgens de regels van het hoogheemraadschap één-op-één gecompenseerd worden. De initiatiefnemer heeft hiervoor een separate watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. In dat proces zal de exacte watercompensatie nader uitgewerkt en gemotiveerd moeten worden. In dit stadium is het voldoende aannemelijk dat compensatie van de sloot opgelost kan worden door het aanleggen van een drain ter plaatse van de te dempen sloot en/of het graven van (extra) oppervlaktewater.*
6. *De wadi is voorgenomen binnen een groenbestemming. De genoemde afbeelding, uit de Watertoets, is onjuist en wordt aangepast. Naar aanleiding van de zienswijze is ook geconstateerd dat voor de watercompensatie abusievelijk 16% is vermeld terwijl dat 15% had moeten zijn. Dit is gecorrigeerd in de toelichting. De oppervlaktes kloppen verder wel.*

7. *Vanwege de doorstroomfunctie van De Kamp ligt het voor de hand om de hoofdontsluiting voor auto's vanuit het plangebied hierop aan te sluiten. Alleen de woningen die worden gebouwd aan de Hofgeesterweg zelf krijgen een directe ontsluiting op de Hofgeesterweg. De aansluiting op De Kamp komt recht tegenover de straat Hartkamp met een soortgelijke uitritconstructie. Voor de verkeersveiligheid en -doorstroming is het beter als er niet teveel achtereenvolgende aansluitingen op een doorgaande weg (zoals De Kamp) aanwezig zijn. Een combinatie met een punt waar al een aansluiting is heeft de voorkeur.*
8. *In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vastgelegd dat niet mag worden gebouwd op verontreinigde grond. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting om bodemsanering te verplichten heeft daarom geen toegevoegde waarde. In het kader van het bestemmingsplan is wel de bodemkwaliteit binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Daarbij kan worden beoordeeld of eventuele bodemverontreiniging leidt tot een (financieel) onuitvoerbaar plan of niet. In dit geval is de verontreiniging niet van dermate omvang dat het plan op voorhand onuitvoerbaar is. Het aspect bodemkwaliteit is voldoende onderzocht in het kader van het bestemmingsplan.*

Indiener 3

1. Ter bescherming van de gezondheid is het van belang te streven naar een geluidsbelasting onder de 50 dB op de gevel en 40 dB in de nacht. Bij dit plan is een hogere geluidswaarde van maximaal 55 dB berekend. Hiermee wordt bij een deel van de woningen de 50 dB overschreden, waardoor gezondheidsklachten kunnen ontstaan. Om geluidsbelasting te voorkomen gaat de voorkeur uit naar het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen. In het plan wordt beschreven dat dit niet mogelijk wordt geacht. Wel wordt ingezet op maatregelen bij de ontvanger. Hiervoor moet een reductie van 28 dB worden gehaald om een akoestisch prettig binnenklimaat te realiseren (maximale binnenwaarde van 33 dB). Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de bouw de haalbaarheid van de reductie van 28 dB middels gevelwering te onderzoeken. Verder wordt uit het plan niet duidelijk of de woningen ook beschikken over een aangename, geluidsluwe zijde voor de slaapkamers en de buitenruimten. Hiermee kan in het ontwerp nog rekening worden gehouden. Ook wordt geadviseerd om binnen 500 meter van de woning een rustige, geluidsluwe plek te creëren.
2. Op de tekeningen lijkt groen aanwezig. Groen in de leefomgeving is belangrijk voor de gezondheid van de mens, maar ook in verband met bijvoorbeeld waterberging en hittestress. Een richtlijn voor de toepassing van groen die mee wordt gegeven is de 3-30-300 regel: 3 bomen in het zicht van het huis, minimaal 30% bladerbedekking in de wijk, en binnen 300 meter het dichtstbijzijnde groengebied van minstens een hectare. Het aan te planten groen moet divers zijn, maar er moet wel gelet worden op allergenen. Het Bomenkompas van het Leids Universitair Medisch Centrum kan helpen bij de keuze van het groen.
3. Een van de maatregelen om hittestress te verminderen is te vergroenen. De aanleg van groene tuinen moet waar mogelijk gestimuleerd worden. Daarnaast zou de gemeente het aanbrengen van buitenzonwering en andere hittewerende maatregelen in de woning kunnen bespreken met de bouwende partij.

Reactie

1. *In het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van dit bestemmingsplan is uitgevoerd (bijlage 8 bij de plantoelichting) wordt aangegeven dat het aannemelijk is dat ondanks de hogere berekende geluidswaarden voldaan kan worden aan het Bouwbesluit. Ten aanzien van de vereiste reductie van 28 dB wordt namelijk aangegeven dat een dergelijke gevelwering "bij nieuwbouw zeer goed mogelijk [wordt] geacht". Het daadwerkelijk aantonen hiervan is onderdeel van de bouwtechnische toets in de procedure van de omgevingsvergunning. Daarnaast wordt geconcludeerd dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat. Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond, waarbij de ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot dit geluidsonderwerp akkoord is bevonden. De Omgevingsdienst heeft dan ook tot een hogere waarde ten aanzien van het wegverkeerslawaai besloten. De opmerking met betrekking tot de indeling van de woning wordt ter kennisname aan de initiatiefnemer doorgegeven. Een specifieke woningindeling kan verder niet in het bestemmingsplan en ook niet via de vergunning worden geregeld.*

Het hebben van een rustige, geluidsluwe plek lijkt in een verstedelijkte omgeving lastig haalbaar. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een rustige woonwijk die zich hier mogelijk voor kwalificeert. Ten aanzien van het bestemmingsplan is dit echter geen afwegingskader.

2. *Gemeente Velsen vindt een groene leefomgeving ook belangrijk. Bij het opstellen van de uitgangspunten voor de planontwikkeling in dit gebied is dan ook gesteld dat ten minste 15% van het plangebied als openbaar groen moet worden ingericht, waarbij dit groen een bijdrage moet leveren aan de biodiversiteit in het gebied en dus dient te bestaan uit een diversiteit aan groen. Bij de inrichting van het plangebied is hier rekening mee gehouden, waarbij het groen voornamelijk is geconcentreerd in het gebied rond het tankstation. Hier is dan ook een groenbestemming opgenomen. De daadwerkelijke invulling met (soorten) groen is geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar wordt in het proces voor de (technische) uitwerking van het plangebied meegenomen. Dit wordt bewaakt via de anterieure exploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.*
3. *In vervolg op het vorige punt; een ander uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat nieuwe grondgebonden woningen een tuin krijgen. De daadwerkelijke invulling van een privétuin is een privéaangelegenheid, waar in ieder geval een bestemmingsplan niets over kan bepalen. De opmerking over de hittewerende maatregelen wordt ter kennisname aan de initiatiefnemer doorgegeven.*

Indiener 4 [namens 6 omwonenden]

1. *In het Startdocument Hofgeesterweg 63 is opgenomen dat de woningen aan de Hofgeesterweg en achter de Hugaardskamp een volume van 1 laag met kap krijgen. Uit verschillende documenten en presentaties blijkt dat er gewerkt wordt met andere bouw- en goothoogtes. Hiertegen is gelet op privacy en schaduwwerking bezwaar. Er moet een correcte, gekoppelde presentatie zijn, gekoppeld aan het bestemmingsplan.*
2. *Het wateronderzoek is dermate beperkt dat er geen zekerheid is dat geen onaanvaardbare wateroverlast zal optreden ter hoogte van de tuinen en woningen van indieners, met name door het dempen van een sloot achter de woningen van de Hugaardskamp. Er is geen onderzoek met berekeningen omtrent neerslaginformatie en de mogelijkheid tot het opvangen van regenwater, in relatie tot het dempen van de sloot en de nieuwe woningen. Het is daardoor niet zeker dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en de voorgestelde bestemmingen gerealiseerd zouden kunnen worden.*
3. *In het plangebied is plaatselijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest, waarvoor aanbevolen wordt vóór goedkeuring van het ontwerpplan een saneringsplan op te stellen. Er had gekozen moeten worden voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels om bodemsanering te verplichten en te voorkomen dat op ernstig verontreinigde bodem gebouwd gaat worden.*

Reactie

1. *Voor de nieuwe (twee-onder-een-kap en vrijstaande) woningen aan de Hofgeesterweg is voor de maximale goot- en bouwhoogte aansluiting gezocht bij de regeling in het bestemmingsplan voor de bestaande (vrijstaande) woningen aan en rond de Hofgeesterweg en Hugaardskamp. Deze woningen hebben ook een verschijningsvorm van 1 laag met kap. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale goot- en bouwhoogte van deze woningen is veelal 6 respectievelijk 9 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de woningen aan de Hofgeesterweg de maximale goothoogte ook 6 meter opgenomen. Voor de maximale bouwhoogte is 10 meter opgenomen. Dit is gedaan in verband met nieuwere eisen uit het Bouwbesluit en BENG ten aanzien van minimale verdiepingshoogte en isolatie voor nieuwbouw. Voorts geldt dat de opzet en architectuur van de bebouwing aan de Hofgeesterweg conform de principes van het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek, specifiek het deelgebied "de randen" (paragraaf 3.4) en hoofdstuk 5 moet worden uitgewerkt. Binnen al deze kaders is het aan de initiatiefnemer om hier een passend woningontwerp voor te maken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of aan alle kaders wordt voldaan.*

Voor de nieuwe woningen achter de Hugaardskamp is een ander woningtype met een andere (geschakelde) bouwvorm bedacht. Hier is een lagere maximale bouwhoogte van 7,5 meter

opgenomen. Ter vergelijking wordt nog aangegeven dat in plan 'Hofgeest' een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 12 meter geldt. Dit maakt daar een andere verschijningsvorm mogelijk van bijvoorbeeld twee volledige lagen met een kap. In het plan Hofgeesterweg 63 is dus wel degelijk gekozen voor een kleinere schaal, passend bij de directe omgeving.

Voor wat betreft het onderwerp privacy en schaduwwerking wordt verwezen naar de reactie bij Indiener 2 onder punt 1.

2. Zie de reactie bij Indiener 2 onder punt 5.
3. Zie de reactie bij Indiener 2 onder punt 8.

Indiener 5 [namens 15 omwonenden]

1. Indieners hebben bezwaar tegen de realisatie van een appartementencomplex parallel aan De Kamp. Dit zal het woon- en leefklimaat nadelig beïnvloeden door een verslechtering van de bezonning in de tuinen en geeft een impact op de privacy vanwege directe inkijk in de woningen. Daarnaast zorgt de realisatie van een hoog complex voor een waardevermindering van de woningen. Ten slotte geeft een hoog complex een onfraai uitzicht aan De Kamp als een van de toegangspoorten van Velserbroek en past het niet bij de huidige bebouwingstypologie.
Er is geen bezwaar tegen nieuwe woningen op zich. Wel moet de bebouwing tegenover De Kamp in lijn zijn met de huidige bebouwingstypologie. Een oplossing hiervoor is de realisatie van twee-onder-een-kapwoningen. Dit doet de bezwaren teniet en geeft een mooie symmetrie. Indien het appartementencomplex een kwartslag gedraaid wordt zal de realisatie het woon- en leefklimaat minimaal beïnvloeden. Gevraagd wordt om open te staan voor een herkaveling.
2. Indieners hopen dat gemeente Velsen een toekomstgerichte gemeente is die in samenspraak met de huidige inwoners kijkt naar een optimaal woon- en leefklimaat. Verzocht wordt om een fysieke hoorzitting voor alle betrokkenen.

Reactie

1. *Het appartementengebouw bestaat uit een deel waar een maximale bouwhoogte van 10,5 meter is toegestaan (3 bouwlagen) en een deel waar een maximale bouwhoogte van 13,5 meter is toegestaan (4 bouwlagen). In hoeverre dit als 'hoog' kwalificeert is subjectief, maar gezien de maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter (3 lagen) van de woningen aan De Kamp en de afstand tot die woningen van ten minste ongeveer 35 meter is de bouwhoogte van het appartementengebouw niet onevenredig hoog ten opzichte van de omgeving.*
Vanwege de genoemde afstand tussen het appartementencomplex en de woningen aan De Kamp, met tussenliggende begroeiing, een doorgaande weg en een parallelweg, is een impact op de privacy niet aannemelijk, in ieder geval niet in onevenredige mate. Uit een bezonningsstudie blijkt dat er ten gevolge van het plan geen invloed is op de bezonning in de tuinen van de woningen aan De Kamp. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan noordwaarts (geen zonzijde) ligt van De Kamp. Ten gevolge van bouwplannen kan het bestaande uitzicht veranderen. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat er in Nederland geen recht bestaat op een bepaald (vrij) uitzicht. De afstand van ten minste ongeveer 35 meter is een acceptabele afstand tussen tegenoverliggende woningen.
Geconcludeerd wordt dan ook dat er ten gevolge van het plan geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van De Kamp. Hierdoor is een waardevermindering ook niet aannemelijk.
De opzet van het appartementengebouw parallel aan De Kamp is een bewuste stedenbouwkundige keuze om aan te sluiten bij het beeld met voornamelijk langere blokken. Daarnaast is bedacht dat juist aan de entree een wat groter volume kan staan met een stedenbouwkundig accent in de vorm van een vierde bouwlaag. Ook is vanuit het woonprogramma een bepaalde mix van woningtypen nodig, waaronder die van appartementen.
2. *In het voortraject van de planontwikkeling heeft zowel in het kader van het Startdocument met ruimtelijke uitgangspunten als los daarvan vrij uitvoerig overleg met omwonenden plaatsgevonden. Uiteindelijk is daar een plan uitgekomen dat ruimte geeft aan de bouw van nieuwe woningen, waarbij naar oordeel van de gemeente sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor zowel de nieuwe als de bestaande omgeving, zoals ook mag blijken uit de*

toelichting bij het bestemmingsplan.

In dit kader wordt nog opgemerkt dat de nu bestaande woningen in de omgeving van het plangebied ook ooit nieuwbouwwoningen waren ten opzichte van een toen bestaande omgeving.

Een hoorzitting is geen onderdeel van de procedure rond de behandeling van de zienswijzen.

Bij de behandeling van het voorstel aan de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan in een raadssessie is het mogelijk om in te spreken.

Conclusie

De vijf zienswijzen zijn alle ontvankelijk.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast:

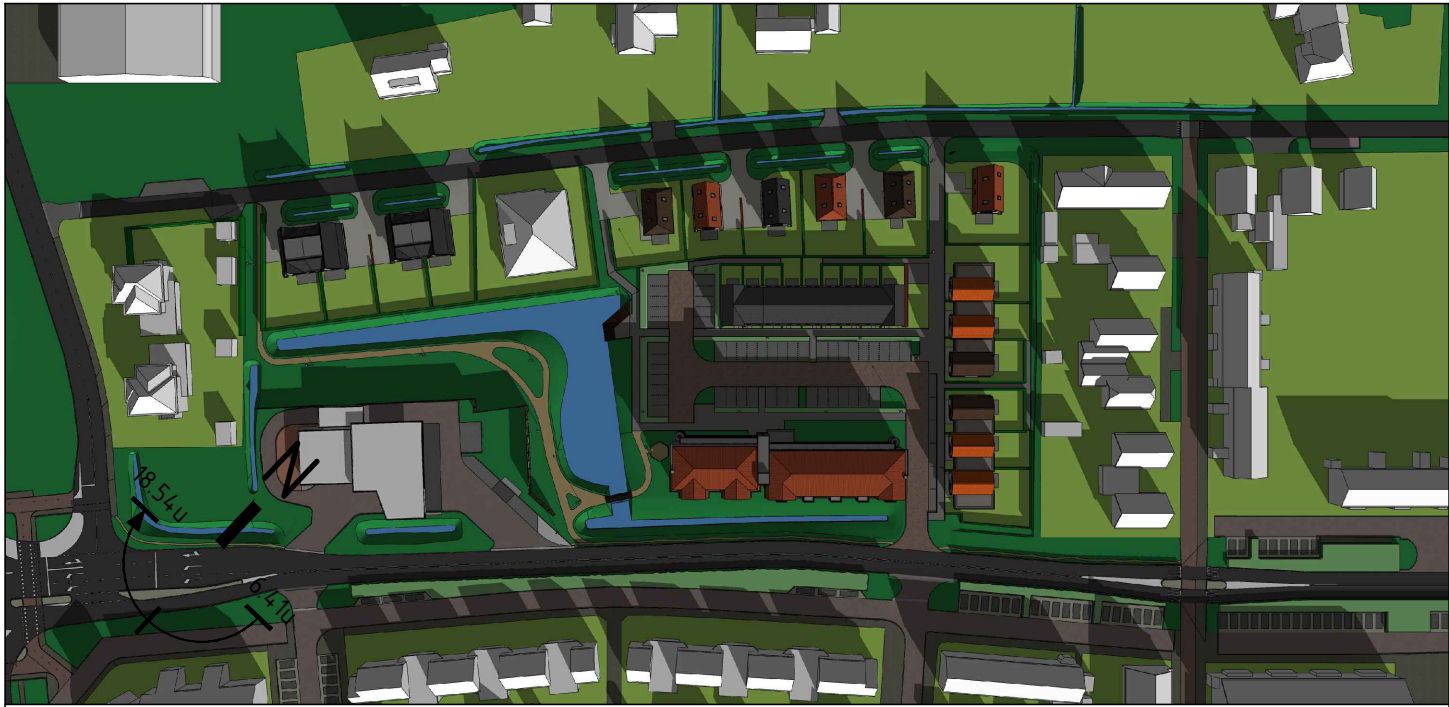
1. In de toelichting, paragraaf 4.12.1 onder het kopje “Hemelwater”, is de abusievelijk genoteerde 16% watercompensatie gecorrigeerd naar 15%;
2. Een afbeelding in de watertoets (bijlage 13 bij de toelichting) is aangepast, waarbij de ligging van een voorgenomen wadi is gecorrigeerd.

Voor het overige worden de zienswijzen ongegrond verklaard.

Naast bovengenoemde aanpassingen zijn ambtshalve de volgende maatvoeringen gecorrigeerd:

1. Op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de rijwoningen aan het binnenterrein aangepast, de maximale bouwhoogte stond hier per abuis op 10 meter terwijl dat 7,5 meter moet zijn;
2. Op de verbeelding was binnen het bouwvlak voor het appartementengebouw een maatvoeringsvlak voor de maximum bouwhoogte dubbel opgenomen. Hierdoor stond op het westelijk deel van het bouwvlak zowel een maximum bouwhoogte van 10,5 meter als 13,5 meter. De foutieve maatvoering is verwijderd. Blijkens de zienswijzen heeft men overigens de juiste maximum bouwhoogte van 13,5 meter voor het westelijk deel van het appartementengebouw wel kunnen vinden.

Bijlage: Bezonningsstudie



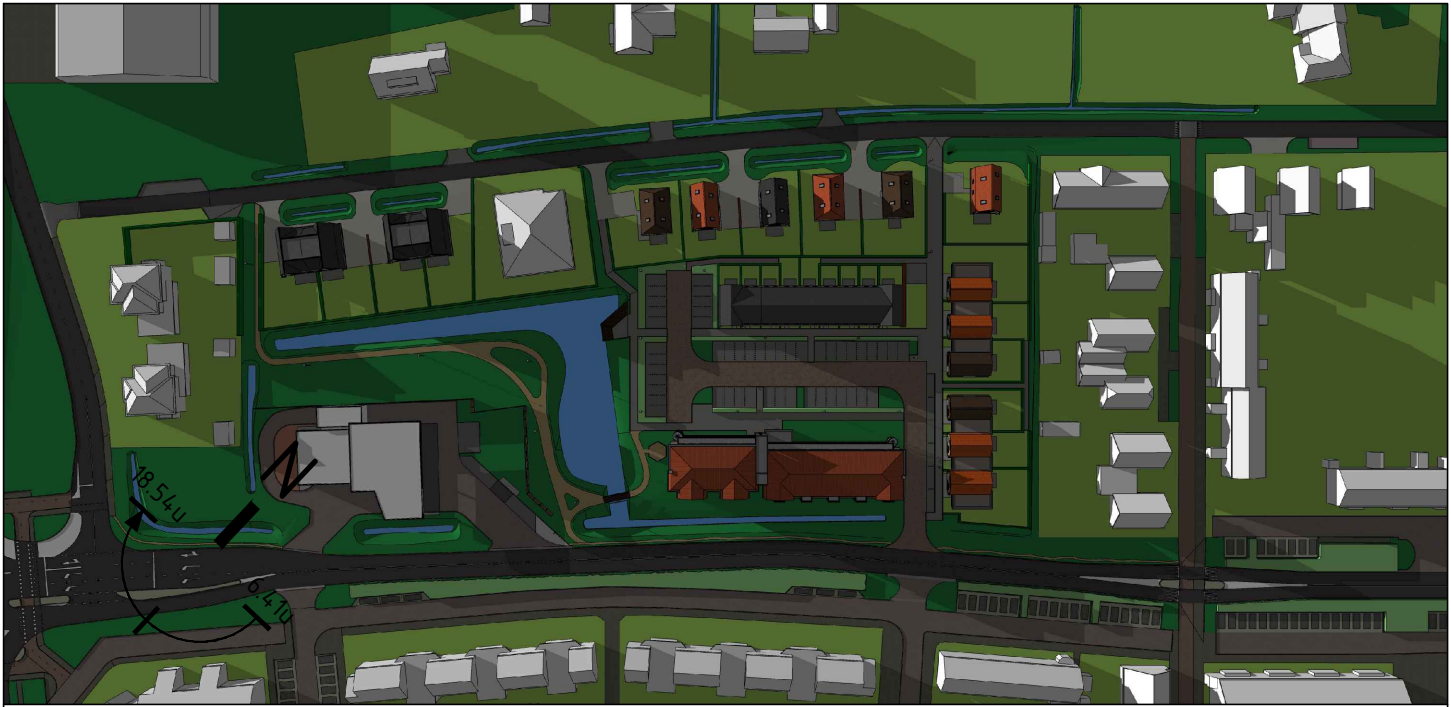
21 maart 9.00u

zonsopkomst:	6.41u
zonsondergang:	18.54u



21 maart 13.00u

zonsopkomst:	6.41u
zonsondergang:	18.54u



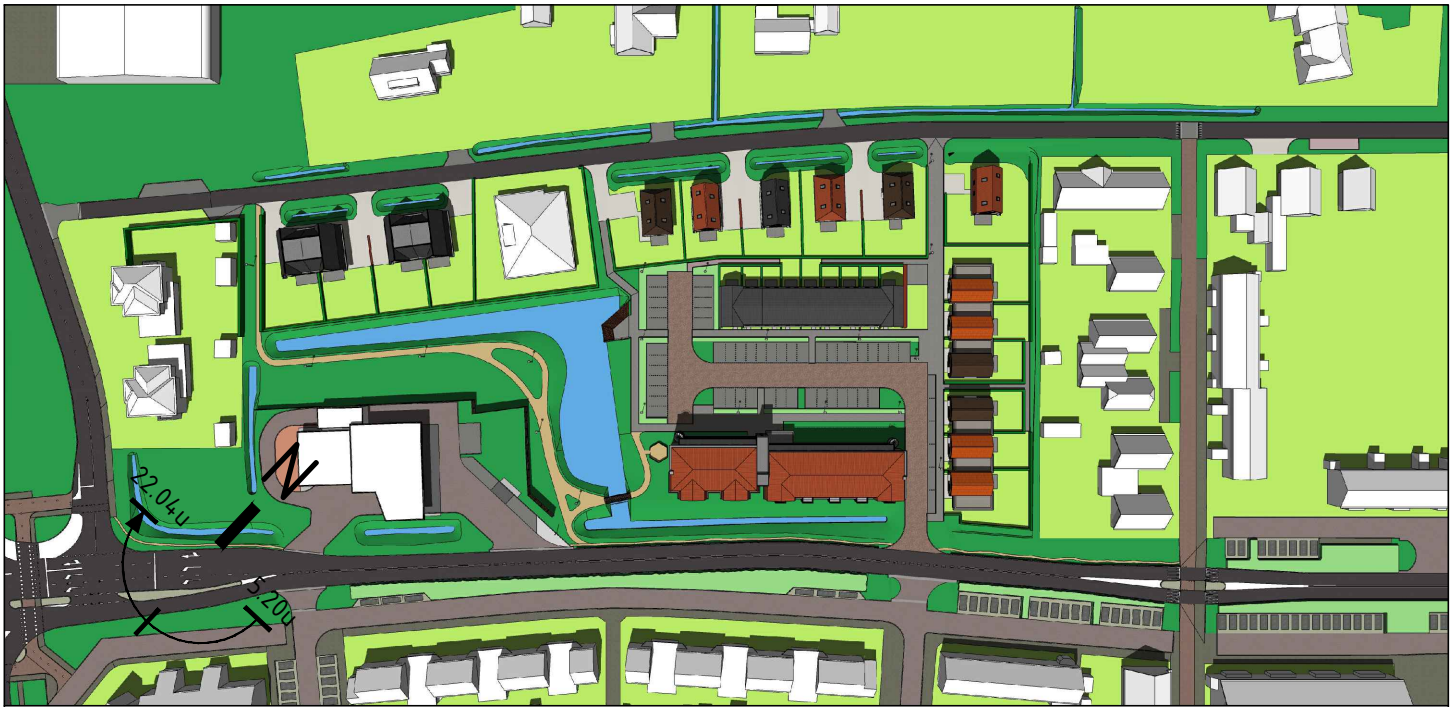
21 maart 18.00u

zonsopkomst:	6.41u
zonsondergang:	18.54u



21 juni 9.00u

zonsopkomst:	5.20u
zonsondergang:	22.04u



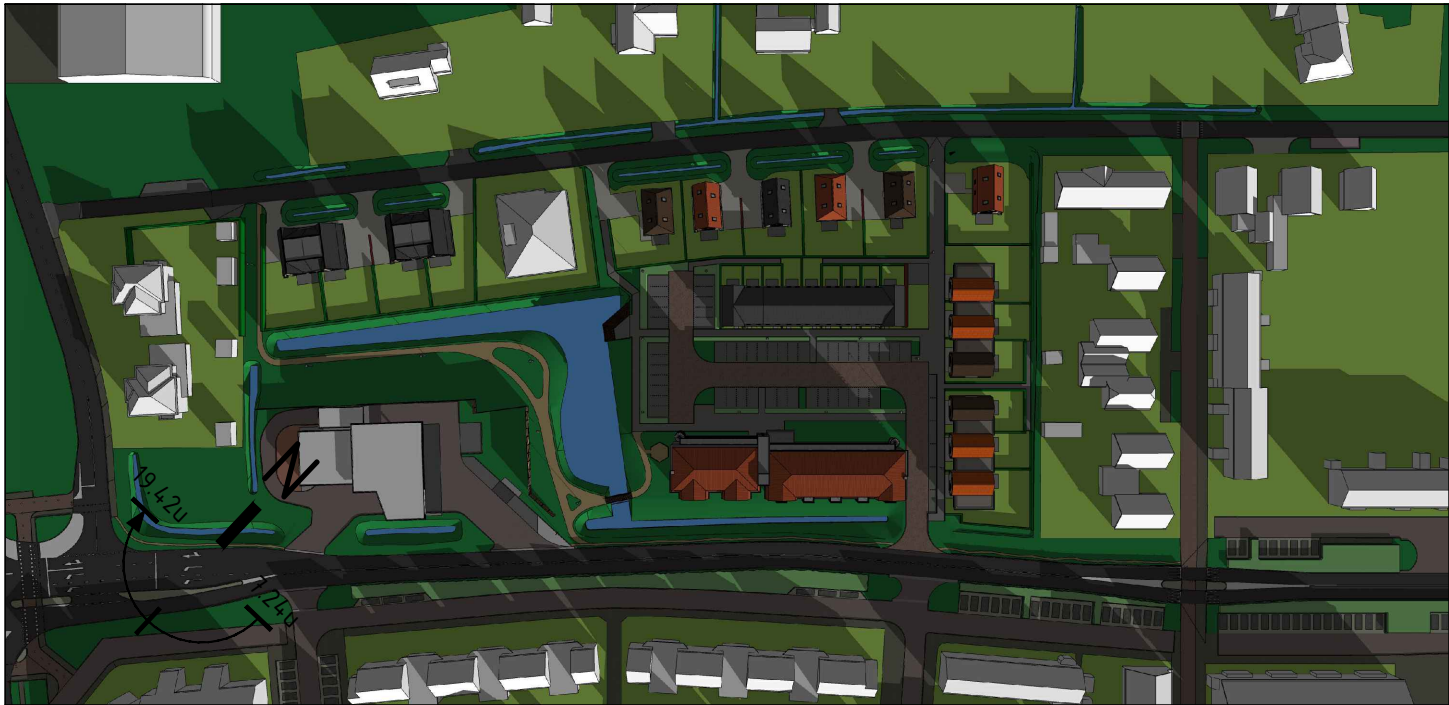
21 juni 13.00u

zonsopkomst:	5.20u
zonsondergang:	22.04u



21 juni 18.00u

zonsopkomst:	5.20u
zonsondergang:	22.04u



21 september 9.00u

zonsopkomst:	7.24u
zonsondergang:	19.42u



21 september 13.00u

zonsopkomst:	7.24u
zonsondergang:	19.42u



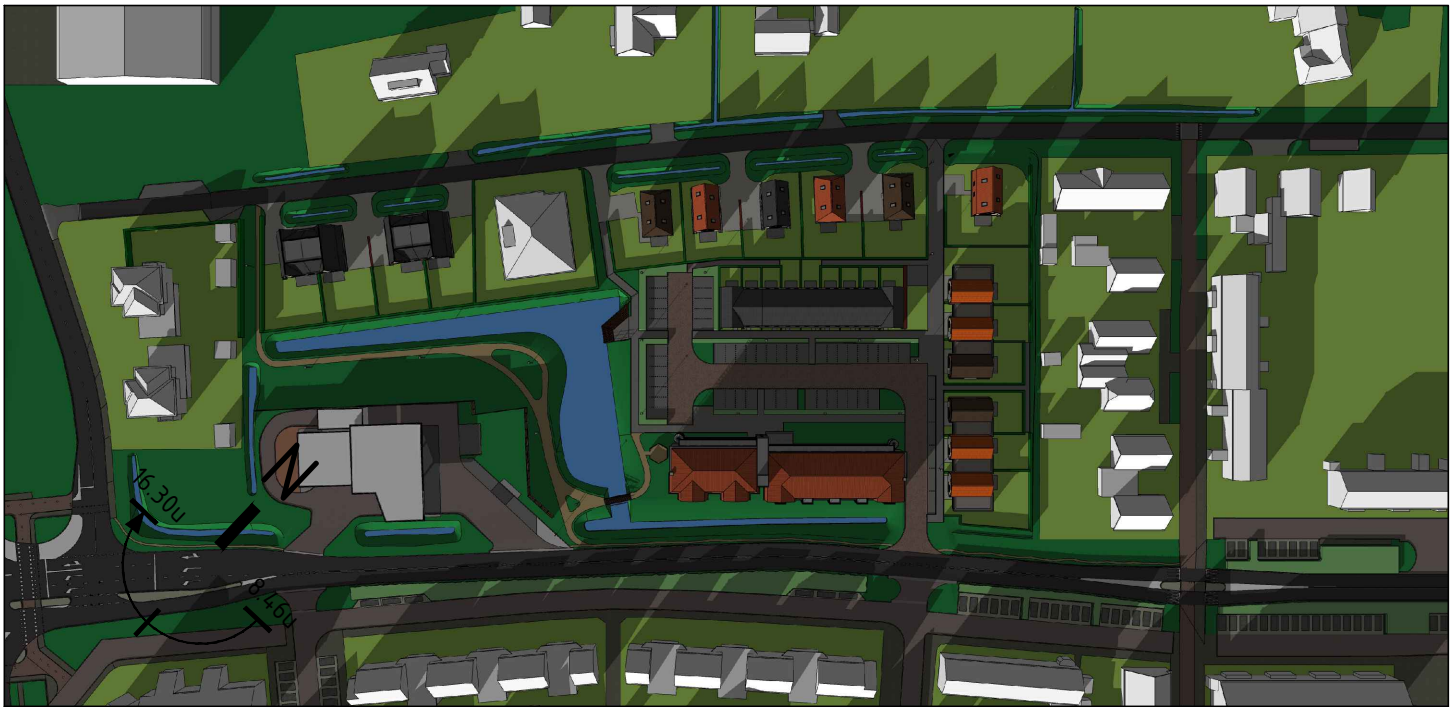
21 september 18.00u

zonsopkomst:	7.24u
zonsondergang:	19.42u



21 december 9.00u

zonsopkomst:	8.46u
zonsondergang:	16.30u



21 december 13.00u

zonsopkomst:	8.46u
zonsondergang:	16.30u



21 december 13.00u

zonsopkomst:	8.46u
zonsondergang:	16.30u

Bijlage: Ingediende reacties

(reacties zijn geanonimiseerd wat betreft persoonsgegevens)

Van:

Driehuis, 31, augustus 2023

GEMEENTE VELSEN

Aan: Gemeente Velsen
T.a.v. de raad van de gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden

31 AUG. 2023

INGEK NR
DocInfo

Betr. Bestemmingsplan Hofgeesterweg 63 te Velsbroek

Geachte leden van de raad,

Ik ben de eigenaar en verhuurder aan [redacted] waarop het energieverkooppunt is gevestigd dat langdurig is verhuurd aan TotalEnergies Marketing Nederland N.V. te Den Haag (TotalEnergies). Het perceel aan [redacted] ligt direct aan de zuidzijde en de oostzijde van het voorgenomen bestemmingsplan Hofgeesterweg 63 (plannummer NL.IMRO.0453.BP1004HOFGEESTWERW-0001). Ik als eigenaar en verhuurder en TotalEnergies als huurder willen hierbij onze zienswijze aan u kenbaar maken.

Zienswijze

De zienswijze van de exploitant van het energieverkooppunt en huurder van het perceel aan [redacted] te Velsbroek, TotalEnergies en de eigenaar en verhuurder van dit perceel, [redacted] luidt vanaf het begin van dit project al als volgt:

Het is van essentieel belang dat er ongehinderd de exploitatie in de breedste zin kan worden voortgezet van het energieverkooppunt aan [redacted] te Velsbroek. Dit om te voorkomen dat we later worden geconfronteerd met handhavingsmaatregelen of wijzigingen wanneer de woningen eenmaal zijn gerealiseerd. Voor dit energieverkooppunt betekent dit, dat er ten allen tijde het servicestation kan worden geëxploiteerd, zowel in de huidige vorm als wel in de toekomst.

Omdat ik als verhuurder van perceel contractueel geen zeggenschap heb over de wijze van exploiteren van het energieverkooppunt komt er hierop vanuit TotalEnergies de volgende toevoeging:

Op dit moment is het servicestation bemand en beschikt het over carwash-faciliteiten, maar we willen ook de mogelijkheid hebben om het station in de toekomst onbemand te exploiteren als dat nodig is.

Een extern kopie van deze zienswijze is ook verzonden aan TotalEnergies Marketing Nederland N.V. te Den Haag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Op afspraak ontvangen wij u graag op één van onze vestigingen.
Een afspraak met beeldbellen hoort echter ook tot de mogelijkheden.

AANTEKENEN

Gemeente Velsen
T.a.v. Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Per e-mail schademeldingen@velsen.nl

Dossiernummer:
2GN.0.21.121526

Telefoon: 020-651 8888

Datum: 14 september 2023

Behandeld door:

E-mail: dossiergroep@das.nl **Fax:** 020-6914737
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

**Betreft: zienswijze
weg 63, Velserbroek**

inzake ontwerpbestemmingsplan Hofgeester-

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij heeft zich gewend cliënt , wonende aan ,
, in Velserbroek, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënt heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velserbroek zoals dat vanaf 18 augustus 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage is gelegd. Als **productie 1** treft u een kopie aan de bekendmaking van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Cliënt kan zich niet verenigen met voornoemd ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand treft u de zienswijze van cliënt aan.

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

Cliënt is woonachtig in de directe nabijheid van het gebied dat de plannen behelst, waardoor het evident is dat cliënt gevolgen van enige betekenis zal ondervinden ten gevolge van het plan. Cliënt is derhalve ontvankelijk in zijn zienswijze. Onderstaand is een afbeelding weergegeven waaruit blijkt waar de woning van cliënten zich bevindt ten opzichte van het plangebied.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

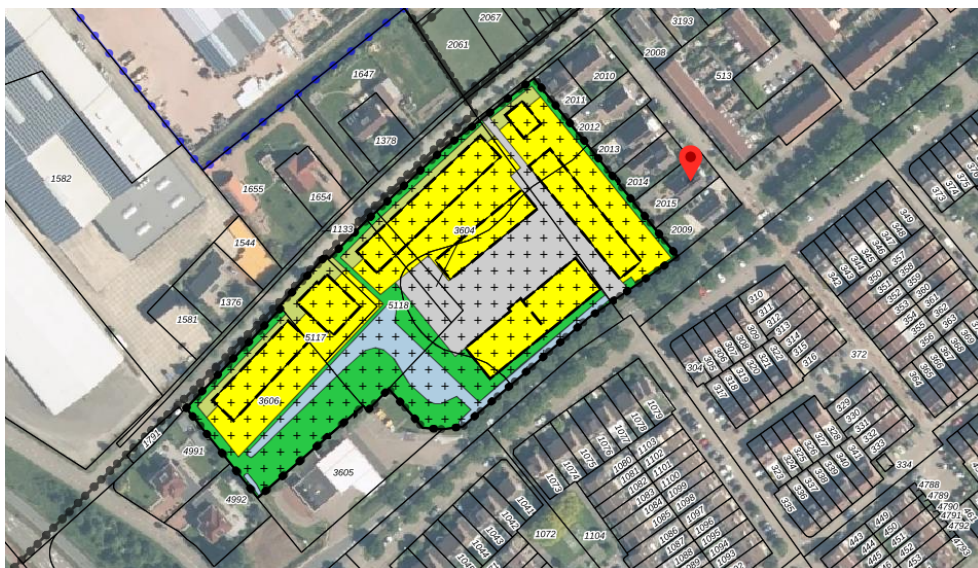
Amsterdam

De Entree 222
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6 517 517
F 020 6 914 737
www.das.nl

IBAN NL07 ABNA 0243 1333 59 (premie)
IBAN NL46 ABNA 0243 1604 96 (overig)

BIC ABNANL2A
KvK 33110754



Clïent kan zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek, ten behoeve van het realiseren van (maximaal) 54 woningen pal achter de woning van cliënt.

Clïent stelt zich daarbij op het standpunt dat het bestreden ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Er is hierbij onvoldoende rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van cliënt, waarbij er ten onrechte en onvoldoende gemotiveerd wordt uitgegaan van een evenredige aantasting van het woongenot van cliënt en andere omwonenden.

De beoogde ontwikkeling op deze locatie is niet mogelijk volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Velsbroek'. Reden waarom u voornoemd ontwerpbestemmingsplan heeft opgesteld.

Uitzicht, privacy & schaduwwerking

Clïent merkt op dat het uitzicht vanuit zijn woning en tuin drastisch zal verslechteren nu cliënt zicht zal krijgen op hoge bebouwing. Waar cliënt vanaf het moment dat hij zijn huidige woning aankocht en betrok uitkeek op onbebouwde grond, zal in de toekomst sprake zijn van forse bebouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan laat immers op delen van het plangebied bebouwing tot en met 13,5 meter hoog toe. Vanuit deze bebouwing – en de woningen direct achter de Hugaardskamp - zal direct zicht op de tuin en woning van cliënt ontstaan waardoor de privacy van cliënt verloren gaat. Ook zal de realisatie van de hoge woningen die het ontwerpbestemmingsplan toestaat mogelijk leiden tot schaduwwerking in de tuin en woning van cliënt, hetgeen zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare aantasting van zijn woongenot. Verzuimd is om dit voldoende bij de belangenafweging te betrekken. Temeer omdat niet eens een bezonningstudie is uitgevoerd teneinde te bezien of sprake zal zijn van onaanvaardbare schaduwhinder. Voorgaande is naar mening van cliënt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Toezegging bouwhoogte

Met betrekking tot de bouwhoogte merkt cliënt op dat in het participatietraject toezeggingen zijn gedaan over de maximale hoogte van de woningen achter de Hugaardskamp. Er is ondubbelzinnig toegezegd dat de woningen maximaal één woonlaag met een kap hoog zouden worden. Nu uit de planregels blijkt dat deze woningen een maximale bouwhoogte van 7,5 meter kennen,

is de toezegging niet nageleefd en dreigt strijd met het vertrouwensbeginsel. Een bouwhoogte van 7,5 meter kan immers eenvoudig uit twee bouwlagen en een kap bestaan.

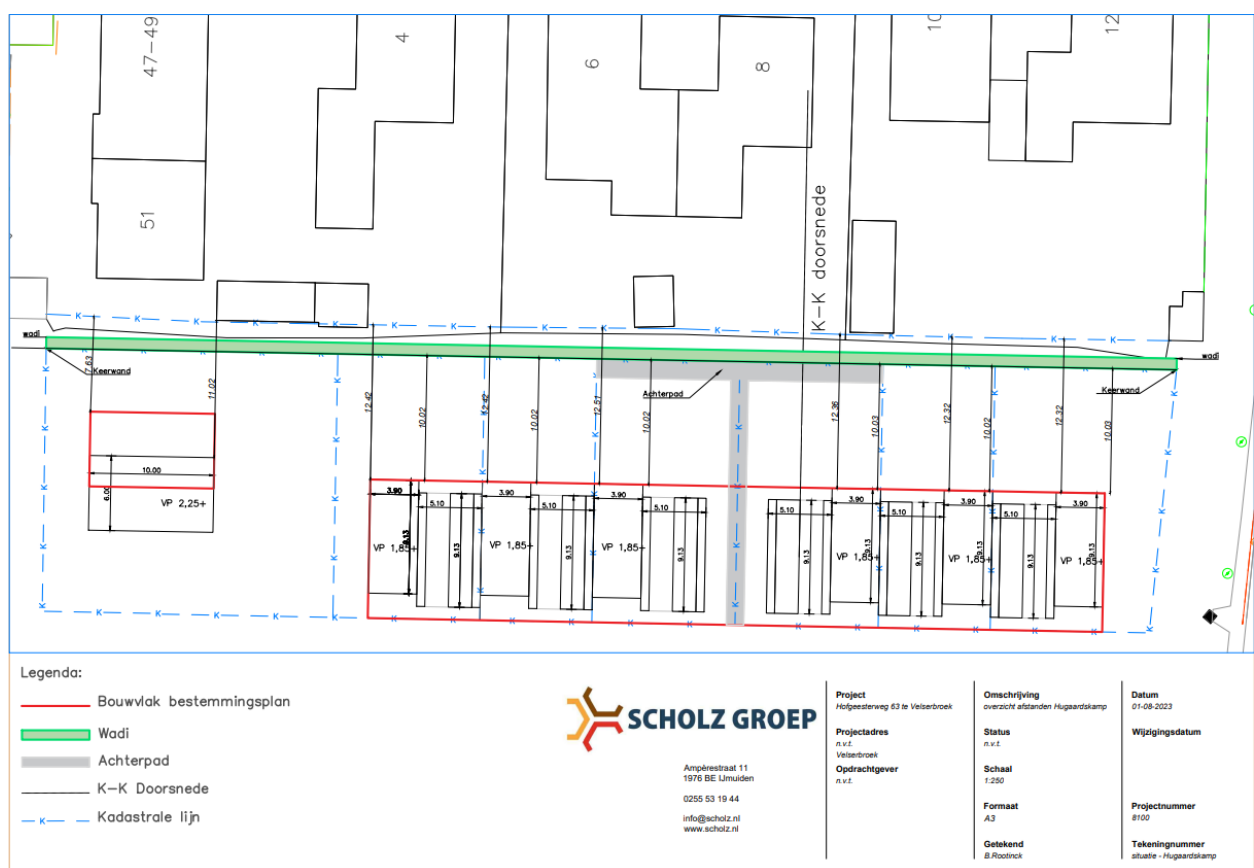
Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Clïënt meent dat het toestaan van hoge bebouwing op delen van het plangebied volstrekt onwenselijk is op deze locatie en bovendien in strijd is met de goede ruimtelijke ordening aangezien de bouwhoogten op delen van het bestemmingsplan geenszins in overeenstemming zijn met de omliggende bebouwing. Het plangebied bevindt zich in een woonwijk waar de goot- en bouwhoogten van de woningen 6 en 9 meter bedragen. De bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan van 10, 10,5 en 13,5 meter zijn naar mening van cliënt in relatie tot de directe omgeving stedenbouwkundig niet inpasbaar en zorgen voor disharmonie in de omgeving.

Clïënt merkt verder overigens op dat op basis van het huidige bestemmingsplan "Velsersbroek" uit 2018 de maximale planologische bouwhoogte van de aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing net als de bebouwing in de omgeving maximaal 9 meter bedraagt. Stedenbouwkundig zou het dan ook beter bij de omgeving passen als wordt gekozen voor laagbouw, althans bebouwing met een bouwhoogte die aansluit bij die van de omliggende bebouwing.

Achteromgang seniorenwoningen

Voorts wijst cliënt op onderstaande tekening van de betrokken projectontwikkelaar. Uit deze afbeelding blijkt dat een achteromgang voor de seniorenwoningen aan de Hugaardskamp is voorgenomen.



Uit de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter niet dat een dergelijke achteromgang is ingetekend. Clïënt heeft ook bezwaren tegen deze achteromgang nu dit een

negatieve invloed heeft op zijn woon- en leefklimaat. Deze achteromgang kan zorgen voor geluidsoverlast en beperkt cliënt zijn privacy.

Derhalve verzoekt cliënt om een reactie omtrent het planologisch toestaan van een dergelijke achteromgang. In dit kader verzoekt cliënt u om ook in te gaan op te toezeggingen die de ontwikkelaar heeft gedaan. Onder anderen is toegezegd dat de achtertuinen tegen de aangrenzende achtertuinen aan zouden komen en zodoende geen mogelijkheid tot 'achterom' zou worden gecreëerd.

Afwatering onvoldoende onderzocht

Cliënt merkt op dat het wateronderzoek dermate beperkt is dat geenszins de zekerheid is verkregen dat de plannen niet leiden tot onaanvaardbare wateroverlast ter hoogte van de tuin en woning van cliënt.

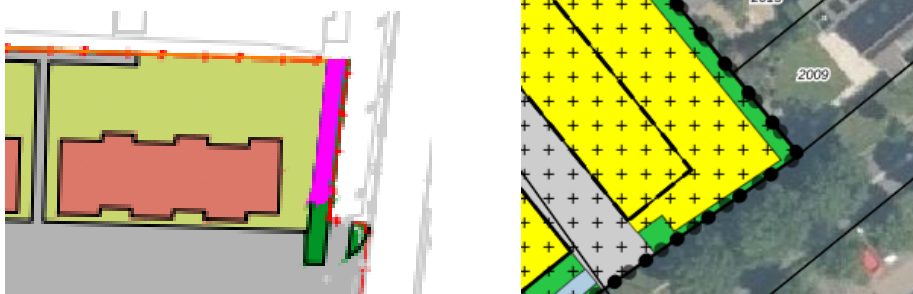
Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt immers dat de sloot die aansluit op de achtertuinen van de woningen aan Hugaardskamp zal worden gedempt. Verzuimd is echter om deugdelijk te onderzoeken of het dempen van de sloot niet leidt tot onaanvaardbare wateroverlast. Uit de watertoets (bijlage 13 bij de toelichting) blijkt geenszins of (en zo ja, op welke wijze) is onderzocht of wateroverlast kan gaan optreden en welke gevolgen dit kan hebben voor omliggende percelen. Enig onderzoek met berekeningen omtrent neerslaginformatie en de mogelijkheid tot het opvangen van regenwater – in relatie tot het dempen van de sloot en de nieuwe woningen – ontbreekt. Het ontwerpbestemmingsplan is daarmee onzorgvuldig voorbereid.

Cliënt merkt op dat zonder voornoemd onderzoek niet de zekerheid is verkregen dat de plannen uitvoerbaar zijn en de voorgestelde bestemmingen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Voorgenomen wadi ontbreekt in planregels en plankaart

Voorts is met betrekking tot het aspect water in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan het volgende gesteld: *“Binnen het plan neemt de oppervlakte met verhard oppervlak toe met circa 5.288 m². Conform de beleidsregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland moet hiervoor 16% watercompensatie worden aangelegd. Dit betreft 793 m². Door middel van het graven van 836 m² extra wateroppervlak en de aanleg van een wadi wordt aan deze compensatie-eis voldaan.”*

Uit de watertoets (bijlage 13 bij de toelichting) blijkt dat onder andere een wadi is voorgenomen in de (noordoostelijke) hoek van het plangebied. Uit de plankaart blijkt echter dat deze grond is bestemd met een woonbestemming (zie voor de voorgenomen wadi en de plankaart onderstaande afbeeldingen). Derhalve is geenszins de zekerheid verkregen dat daadwerkelijk een wadi zal worden aangelegd teneinde wateroverlast tegen te gaan. De toekomstige bewoner van deze woonbestemming heeft op grond van de planregels immers geen enkele verplichting om een wadi aan te leggen ofwel in stand te houden.





Kort en goed is het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot het aspect water onvoldoende voorbereid en in strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Verkeersveiligheid

Met betrekking tot de verkeersveiligheid merkt cliënt op dat onvoldoende duidelijk is of ter hoogte van de ontsluiting van het plangebied geen verkeersonveilige situaties zullen optreden.

Verontreinigde grond

Tot slot staat vast dat met betrekking tot asbest plaatselijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Derhalve wordt aanbevolen een saneringsplan op te stellen voor sanering van de sterke verontreiniging met asbest. Cliënt meent dat hier gekozen had moeten worden voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels teneinde te voorkomen dat op ernstige verontreinigde bodem gebouwd gaat worden. Zodoende kan bij eventuele woningbouw bodemsanering verplicht worden.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

DAS

Bijlage:

* pr 1 bij zienswijze

PRODUCTIE 1



Bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek

Aankondiging

Burgemeester en wethouders van gemeente Velsen leggen het (ontwerp)bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek ter inzage. Doel van dit bestemmingsplan is de bouw van een woongebied met maximaal 54 woningen tussen de Hofgeesterweg en De Kamp mogelijk te maken.

Aanleiding

Aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek was een manege gevestigd. De bedrijfsvoering hiervan is gestopt. Het plan is om op een deel van de voormalige bedrijfsgronden, en op het naastgelegen voormalige parkeerterrein, woningen te realiseren. De gemeente staat positief tegenover deze ontwikkeling, omdat het een belangrijke bijdrage kan leveren in het voorzien in de woningbehoefte. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het voormalige parkeerterrein verbeterd wat de leefomgeving en leefbaarheid versterkt.

Om het nieuwe woongebied planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het college legt dit nieuwe bestemmingsplan vanaf 18 augustus 2023 ter inzage. Zo krijgt een ieder de gelegenheid om, voor een periode van zes weken, een zienswijze op het plan in te dienen.

Ligging plangebied

Het plangebied betreft de voormalige manege met bijbehorende gronden aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek en het naastgelegen voormalige parkeerterrein.



Plan inzien

Het bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek (plannummer: NL.IMRO.0453.BP1004HOFGEESTERW1-O001) ligt met ingang van 18 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage. Naast het bestemmingsplan liggen tevens de daarop betrekking hebbende onderzoeken en rapportages ter inzage. Het plan is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl (zoek op bovenstaande plannaam of -nummer). De stukken zijn tevens in te zien bij het Klant Contact Centrum van het gemeentehuis (Dudokplein 1, IJmuiden). Om de stukken op het gemeentehuis in te zien kunt u een afspraak maken via 0255 567200.

Zienswijzen indienen

Gedurende de termijn dat het plan ter inzage ligt, kunt u een zienswijze indienen. Dit doet u door een brief te richten aan: Gemeenteraad van Velsen, Postbus 465, 1970 AL IJmuiden. Of per e-mail via ro@velsen.nl. Vermeld hierbij 'zienswijze bestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velsbroek'. Vergeet niet duidelijk uw fysieke postadres aan te geven. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken via telefoonnummer 0255-567200 of ro@velsen.nl.



Retouradres: Postbus 5514, 2000 GM Haarlem

Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

datum	14 september 2023	
opsteller	(VRK/GGD, Leefomgeving) &	(VRK/GGD, Leefomgeving)
e-mailadres	Leefomgeving@vrk.nl	
telefoonnummer	023-51595000	
onderwerp	GGD zienswijze t.a.v. bestemmingsplan (ontwerp) Hofgeesterweg 63, Velserbroek	

Geachte mevrouw, mijnheer,

Naar aanleiding van de door de gemeente op 16 augustus jl. ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Hofgeesterweg 63 ontvangt u vanuit de GGD Kennemerland onze zienswijze.

Gezonde leefomgeving

GGD Kennemerland adviseert gemeenten de leefomgeving zo gezond mogelijk in te richten. Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen, sporten), elkaar ontmoeten, ontspannen, een goede milieukwaliteit (lucht, geluid), klimaatbestendigheid en een goede toegang tot voorzieningen. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waarin ruimte is voor groen en water. Hiertoe zijn door GGD GHOR Nederland kernwaarden opgesteld ([Kernwaarden Gezonde Leefomgeving - GGD GHOR Nederland](#)).

Geluid

Ter bescherming van de gezondheid is het van belang te streven naar een geluidsbelasting van 50 dB Lden of lager op de gevel, en 40 dB Lnight. Bij het overschrijden van deze grenswaarden kunnen gezondheidsklachten zoals hinder, slaapverstoring en verstoring van dagelijkse activiteiten optreden. Bij langdurige blootstelling aan geluid kunnen chronische effecten optreden zoals hart- en vaatziekten.

De gemeente stelt in haar toelichting het volgende: 'Uit het onderzoek volgt dat door het wegverkeersgeluid afkomstig van De Kamp de voorkeursgrenswaarde op woningen binnen het plangebied wordt overschreden. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB. Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen ter reductie van de geluidbelasting zijn in het akoestisch onderzoek beoordeeld en worden niet doelmatig geacht.' Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht'. Hiermee wordt bij deze nieuwbouw, in ieder geval bij een deel van de woningen (zie het akoestisch rapport) de 50 dB Lden op de gevel overschreden waardoor gezondheidsklachten door geluidsbelasting kunnen ontstaan.

Om geluidsbelasting te voorkomen gaat de voorkeur van de GGD uit naar het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen. Er wordt beschreven dat deze niet mogelijk worden geacht. Wel wordt ingezet op maatregelen bij de ontvanger. In het akoestisch rapport wordt aangegeven, dat er bij een deel van de appartementen, een reductie van 28 dB moet worden gehaald om een akoestisch prettig binnenklimaat te realiseren (maximale binnenwaarde van 33 dB Lden). Advies is om voorafgaand aan de bouw, de haalbaarheid van deze reductie van 28 dB, middels gevelwering, nader te onderzoeken.

Uit de toelichting en de tekeningen wordt niet duidelijk of de woningen ook beschikken over een aangename, geluidsluwe zijde. Hier kunnen bijvoorbeeld de slaapkamers worden gepositioneerd en de buitenruimten, zodat men hier prettig kan verblijven. Hiermee kan in het ontwerp mogelijk nog rekening worden gehouden. Ook wordt geadviseerd om binnen 500 meter van de woning een rustige, geluidsluwe, plek te creëren, mogelijk dat deze plek er is maar dat kunnen wij op basis van de tekening niet beoordelen.

Groen

Op de tekeningen lijkt groen aanwezig. Groen in de directe leefomgeving draagt bij aan een goede fysieke en mentale gezondheid van inwoners. Daarnaast nodigt groen uit om te ontspannen, ontmoeten en bewegen en zorgt voor waterberging, schaduw en minder hittestress.

Een goede richtlijn die wij willen meegeven voor de toepassing van groen is de 3-30-300 regel. Dit betekent 3 bomen in het zicht vanuit het huis, minimaal 30 procent bladerbedekking de in wijk, en binnen 300 meter het dichtstbijzijnde groen gebied van minstens een hectare.

Zorg dat er een diversiteit aan type groen wordt aangeplant. Biodiversiteit draagt (indirect) bij aan gezondheid. Kanttekening bij het plaatsen van groen; sommige bomen en planten kunnen een allergische reactie (hooikoorts) veroorzaken en/of insecten aantrekken welke gezondheidsklachten kunnen veroorzaken bij mensen, bijvoorbeeld de eikenprocessierups. Het bomenkompas geeft inzicht in de allergeniciteit van pollen die bomen kunnen verspreiden [Bomenkompas | LUMC](#). Raadpleeg dit kompas bij de inrichting van het groen.

Hitte

Hete periodes in de zomer komen door klimaatverandering steeds vaker voor. Een van de maatregelen om hitte in de omgeving te beperken is te vergroenen. Groen biedt schaduw en zorgt voor verdamping. Stimuleer, waar mogelijk, het inrichten van groene tuinen.

Buitenzonwering is een goede manier om hitte binnen te beperken. Indien dit meteen bij de bouw van met name de huurappartementen kan worden geplaatst heeft dit de voorkeur. De gemeente zou dit en mogelijke andere hitte werende maatregelen in de woning kunnen bespreken met de woningbouwcoöperatie en de bouwer¹.

Voor aanvullende vragen of opmerkingen zijn wij beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,

GGD Kennemerland
Afdeling leefomgeving

¹ [Hittelabel ontwikkeld voor woningen - Klimaatadaptatie \(klimaatadaptatienederland.nl\)](#)

Gemeente Velsen
t.a.v. Gemeenteraad van Velsen
Postbus 465
1970 AL IJMUIDEN

Datum: 23 september 2023

**Betreft: zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Hofgeesterweg 63,
Velserbroek**

Geachte leden van de gemeenteraad, Gemeente Velsen,

Wij, bewoners van de woningen grenzend aan het plangebied (), hebben kennisgenomen van ontwerpbestemmingsplan Hofgeesterweg 63, Velserbroek zoals dat vanaf 18 augustus 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage is gelegd.

Wij kunnen ons niet verenigen met voornoemd ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand treft u onze zienswijze aan.

Zienswijze

De zienswijze luidt als volgt.

Toezegging bouwhoogte

In het startdocument Hofgeesterweg 63 is opgenomen:

“Nieuwe bebouwing aan de zijde van de Hofgeesterweg presenteert zich als losse bebouwingsstructuur (vrijstaand en/of tweekappers van 1 laag met kap) met wisselende voorgevelrooilijn;”

en

“Nieuwe bebouwing aan de zijde van de Hugaardskamp staat met de achterzijde richting de bestaande bebouwing aan de Hugaardskamp (de nieuwe bebouwing heeft een volume van 1 laag met kap);”

Uit de verschillende documenten en presentaties blijkt ons dat er gewerkt wordt met andere bouw- en goothoogtes. Hiertegen maken wij, gelet op privacy en schaduwwerking, bezwaar. Wij zijn ons bewust van het feit dat concrete invulling van het gebied valt onder de nog aan te vragen omgevingsvergunning, maar omdat er is gekozen voor visuele presentatie, gekoppeld aan het ontwerpbestemmingsplan, zijn wij van mening dat er een correcte, gekoppelde, presentatie aangeleverd zou moeten worden.

Afwatering onvoldoende onderzocht

Wij merken op dat het wateronderzoek dermate beperkt is, dat geenszins de zekerheid is verkregen dat de plannen niet leiden tot onaanvaardbare wateroverlast ter hoogte van onze tuinen en woningen. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de sloot die aansluit op de achtertuinten van de woningen aan Hugaardskamp zal worden gedempt. Er is geen deugdelijk onderzoek of het dempen van de sloot niet leidt tot onaanvaardbare wateroverlast. Uit de watertoets (bijlage 13 bij de toelichting) blijkt niet of (en zo ja, op welke wijze) is onderzocht of wateroverlast kan gaan optreden en welke gevolgen dit kan hebben voor omliggende percelen. Enig onderzoek met berekeningen omtrent neerslaginformatie en de mogelijkheid tot het opvangen van regenwater – in relatie tot het dempen van de sloot en de nieuwe woningen – ontbreekt. Volgens ons is zonder voornoemd onderzoek niet de zekerheid verkregen dat de plannen uitvoerbaar zijn en de voorgestelde bestemmingen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Verontreinigde grond

Tot slot staat vast dat, met betrekking tot asbest, plaatselijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (zie toelichting 4.11.4) . Derhalve wordt aanbevolen om nog vóór goedkeuring van het ontwerpplan een saneringsplan op te stellen voor sanering van de sterke verontreiniging met asbest. Wij menen dat nu al gekozen had moeten worden voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels, teneinde te voorkomen dat op ernstig verontreinigde bodem gebouwd gaat worden. Zodoende kan bij eventuele woningbouw bodemsanering verplicht worden.

Verzoek

Het is om deze redenen dat wij u verzoeken het ontwerpbestemmingsplan (nog) niet vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

Mede namens bewoners

,

27 SEP. 2023

Gemeente Velsen
T.a.v. afdeling juridische zaken
Dudokplein 1
1971 EN IJmuiden

INGEK NR
DocInfo

Velserbroek, 26 september 2023

Onderwerp: Bezwaarschrift Project Hofgeesterweg 63 te Velserbroek

Geachte heer, mevrouw,

Wij, bewoners van De Kamp, tekenen bezwaar aan tegen het ontwerp van project Hofgeesterweg 63 te Velserbroek.

Redenen bezwaar

Wij, bewoners van De Kamp, zijn tegen het huidige ontwerpvoorstel van het project. De reden hiervoor is dat de gemeente Velsen voornemens is om appartementencomplexen parallel aan onze straat De Kamp te realiseren. De realisatie van het appartementencomplex zal ons woon- en leefklimaat nadelig beïnvloeden. Zo zorgt het appartementencomplex voor een verslechtering van de bezonning in onze tuinen. En doordat het complex parallel aan onze huizen wordt gerealiseerd heeft dit een enorme impact op onze privacy, het geeft directe inkijk in onze woningen. Tevens zorgt de realisatie van een hoog complex voor aanzienlijke waardevermindering van onze woningen.

De Kamp is een van de toegangspoorten van Velserbroek, de realisatie van een hoog appartementencomplex geeft een onfraai uitzicht, welke niet past bij de huidige bebouwingstypologie.

Beoogde oplossing

Wij, bewoners van de Kamp, zijn niet tegen de realisatie van de nieuwe woningen. Wel vinden wij dat de bebouwing tegenover De Kamp in lijn moet zijn met de huidige bebouwingstypologie. Wij zien een mogelijke oplossing in de realisatie van de twee-onder-één-kap woningen parallel aan De Kamp, hiermee worden onze bezwaren teniet gedaan en dit geeft een mooie symmetrie als men Velserbroek inrijdt.

Indien het appartementencomplex een kwartslag gedraaid wordt, richting het benzinestation, zal de realisatie het woon- en leefklimaat minimaal beïnvloeden.

Wij vragen de initiatiefnemers open te staan voor een herverkaveling van project Hofgeesterweg 63 te Velserbroek.

Mondeling toelichten

Wij, bewoners van De Kamp, hopen dat u zich kunt vinden in de beoogde oplossing en Velserbroek het dorp laat zijn voor iedereen. Wij hopen dat gemeente Velsen een toekomstgerichte gemeente is die in samenspraak met zijn huidige bewoners kijkt naar een optimaal woon- en leefklimaat.

Samenspraak die er in de jaren 2021 en 2022 was, maar door de COVID-19 pandemie niet meer mogelijk was.

Ons bezwaar lichten wij graag mondeling toe in een hoorzitting. Wij verzoeken u om een fysieke hoorzitting te organiseren voor alle betrokkenen.

Wij kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners van De Kamp.



