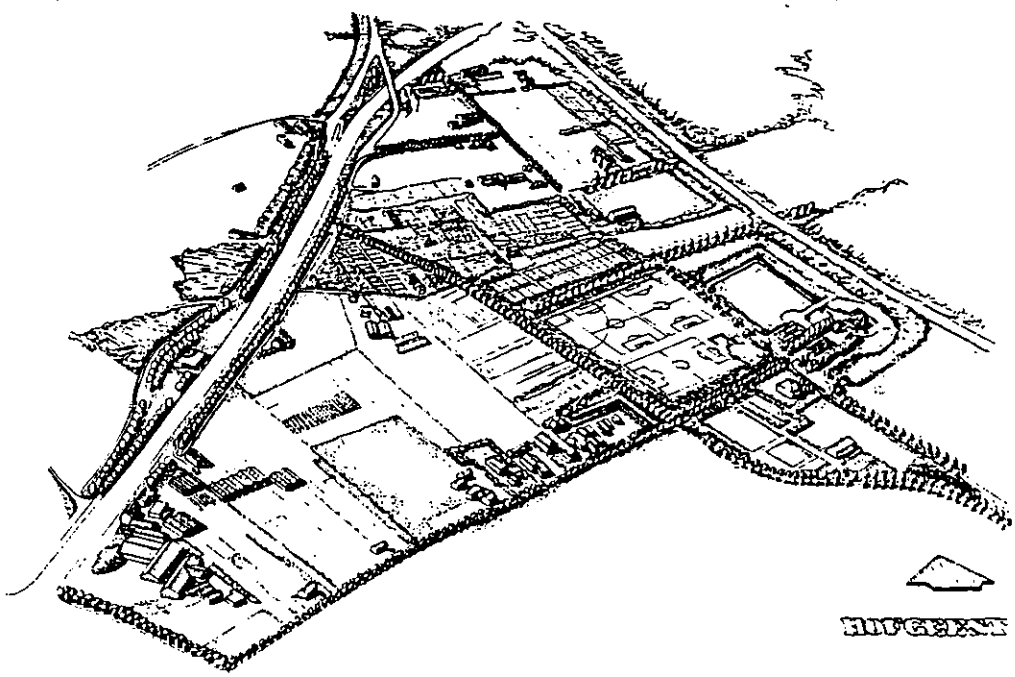
Bestemmingsplan Hofgeest (14.1)

Bestemmingsplan

GEMEENTE VELSEN



BESTEMMINGSPLAN

HOFGEEST

AFD. STADSONTWIKKELING
BURO RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld Raad: 20-10-1983
Goedgekeurd GS: 31-07-1984
Kroon: 17-02-1988

Toelichting

INHOUD Blz.

I. **Inleiding** 1
1. Bedoeling van het plan 1
2. In het plan begrepen gebied 1
3. Werkwijze 1
4. Bij het plan behorende stukken 2

II. **Onderzoek** 3
1. Bestuurlijke visies 3
2. Landschap en cultuur-historie 4
3. Huidig grondgebruik 9
3.1. Agrarische bedrijven 9
3.2. Particuliere woningen 11
3.3. Gemeentelijke kwekerij 11
3.4. Huis te Spijk 11
3.5. Bedrijven 12
3.6. Rijksweg 9 12
4. Civiel-technische aspecten en nutsvoorzieningen 13
5. Vigerende juridische regelingen 15
6. Verkeer 16
7. Milieu 17
8. Energie 20

III. **Planbeschrijving** 21
1. Ruimtelijk 21
2. Ontwikkelingsmogelijkheden 23
2.1. Inleiding 23
2.2. Bloembollenbedrijven 23
2.3. Veeteeltbedrijven 25
2.4. Overige bedrijven 25
2.5. Woonbestemmingen 26
2.6. Gemeentelijke Kwekerij 27
2.7. Huis te Spijk 27
2.8. Verkeer 27
2.9. Volkstuinen 28
2.10. Sportvoorzieningen 28
3. Toelichting kaart en voorschriften 29
3.1. Inleiding 29
3.2. Plankaart 29
3.3. Voorschriften 29
3.3.1. Paragraaf I 30
3.3.2. Paragraaf II 30
3.3.3. Paragraaf III 31
3.4. Artikelsgewijs commentaar op de bestemmingen 34

Blz.

IV. Uitvoerbaarheid 39

1. Financiële uitvoerbaarheid 39

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

V. Overleg 41

1. In het overleg betrokken instanties 41

2. De aard van de reacties 42

3. Behandeling van de reacties 42

HOOFDSTUK I

I. INLEIDING

I.1. Bedoeling van het plan

Bij de vaststelling van het streekplan "Amsterdam-Noordzeekanaalgebied" door Provinciale Staten van Noord-Holland dd. 14 juni 1979 is de Velserbroekpolder aangewezen als toekomstige woningbouwlokatie.
Bij de studie, ter voorbereiding van plannen voor deze woningbouwlokatie, bleek dat er een grote samenhang is tussen de Hofgeest en het aangrenzende Velserbroek. Door de Hofgeest zal een ontsluitingsweg naar Velserbroek worden aangelegd. Ook zullen in de Hofgeest sportvelden en volkstuinen komen die, vooral voor de bewoners van Velserbroek, van belang zijn.
De Hofgeest kan voor de bewoners van Velserbroek een aardig uitloopgebied en een aantrekkelijke toegang tot het recreatiegebied Spaarnwoude worden. Er kunnen zich echter ook, als gevolg van de ontwikkeling van de woonwijk, allerlei ongewenste "stadsrand"ontwikkelingen gaan voordoen.
In het gebied bevindt zich een aantal boerderijen die, als gevolg van de realisatie van Velserbroek, het overgrote deel van hun gronden verliezen. Voor de bedrijfsgebouwen en de overblijvende gronden moeten nieuwe, passende, bestemmingen worden gevonden.
Ook voor de overige in het gebied voorkomende (agrarische) bedrijven, voor zover zij legaal zijn, alsmede voor woningen en onbebouwde gronden moeten regelingen komen. Deze moeten passen binnen de doelstellingen, die in het kader van de ontwikkeling van Velserbroek voor de Hofgeest zijn ontwikkeld. Deze regelingen mogen geen onnodige beperkingen opleggen.
De bedoelingen van het bestemmingsplan kunnen, samengevat, als volgt worden omschreven.

- Het bestemmingsplan geeft een basis voor de verwerving van gronden en tevens de juridische basis voor de te realiseren bestemmingen.
- Het bestemmingsplan regelt de bestemmingsveranderingen van gebouwen en gronden behorende bij agrarische bedrijven die, als gevolg van de realisatie van Velserbroek, hun bestaansgrond verliezen.
- Het bestemmingsplan regelt bestemmingen van de (agrarische) bedrijven, waarvan de bedrijfsvoering kan worden voortgezet, alsmede van de woningen in het gebied.

I.2. In het plan begrepen gebied

Het bestemmingsplan omvat het gebied tussen de rijkswegen 6 en 9, ten noordwesten van de Hofgeesterweg en sluit aan op Velserbroek. De begrenzing wordt bepaald door de grenzen van omliggende vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen.

I.3. Werkwijze

Het voorbereiden van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het kader van de voor de ontwikkeling van plannen voor Velserbroek opgezette projectorganisatie.

In het Ontwikkelingsplan voor Velserbroek (zie Inleiding toelichting bestemmingsplan Velserbroek) zijn tevens de uitgangspunten voor de inrichting van de Hofgeest ontwikkeld.
Bij de voorbereiding van het Ontwikkelingsplan hebben, naast de inspraakmogelijkheden voor alle belangstellenden, ook afzonderlijke informatiebijeenkomsten met de bewoners en zakelijk belanghebbenden van Velserbroek en de Hofgeest plaatsgevonden.

I.4. Bij het plan behorende stukken

Het plan is vervat in:

- de plankaart (schaal 1:2000)
- de voorschriften

en gaat vergezeld van:

- de toelichting

De toelichting is als volgt ingedeeld.
Na de Inleiding volgt het hoofdstuk Onderzoek. Hierin wordt, per facet, een beschrijving gegeven van de resultaten van inventarisatie en vooronderzoek.
In het volgende hoofdstuk Planbeschrijving worden de uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied beschreven, alsmede de daarop gebaseerde gewenste, c.q. toegestane, ontwikkelingen. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling.
In het vierde hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid, met name voor wat betreft de onderbouwing van de fasering van de voor gemeentewegen te realiseren bestemmingen, de problematiek van de daarvoor benodigde grondverwerving en de economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK II

II. ONDERZOEK

1. Bestuurlijke visies

Provincie

In het Streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied staat het gebied van de Hofgeest aangeduid als "Stedelijke-, dagrecreatie en groenvoorzieningen".

Met deze aanduiding zijn aangegeven terreinen voor sport en spel, zwembaden, volkstuinen, ijsbanen en andere stedelijke recreatieve objecten, met bijbehorende beplantingen, voorzieningen en werken voor zover deze elementen niet binnen de woongebieden op hun plaats zijn of geplaatst kunnen worden, alsmede terreinen, die bij bestemmingsplan kunnen worden bestemd voor dagrecreatie met daarbij behorende beplantingen, wegen, paden en wateren, gebouwen en overige werken, voor zover belangen van natuur en landschap niet worden geschaad.

In de toelichting bij het streekplan wordt bij de beschrijving van het recreatiegebied Spaarnwoude over de Hofgeest het volgende gezegd: "Aan de westzijde van het recreatiegebied kunnen op de stedelijke recreatiegerichte voorzieningen worden gesitueerd, zoals sportvelden, volkstuinen en dergelijke".

Gemeente

De Structuurschets van de gemeente Velsen, vastgesteld door de raad op 9 november 1982, vermeld als onderdeel van het actieprogramma de volgende doelstellingen voor het landelijk gebied tussen Driehuis en Santpoort, inclusief de Hofgeest.

1. De ruimtelijke karakteristiek met wisselende en soms grote zichtlengtes zal gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden.

2. Vooral ten westen van de Hagelingerweg zullen sportvoorzieningen ontwikkeld worden. In de Biezen en de Hofgeest dient het agrarisch karakter zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en zullen slechts volkstuinen en enkele sportvelden ingevoegd behoeven te worden.

3. In oost-west-richting zal, in aansluiting op bestaande en nieuwe noord-zuid-routes, een langzaamverkeersroute ontstaan vanaf het recreatiegebied Spaarnwoude tot aan de binnenduinrand.

In de Doelstellingen voor de ontwikkeling van Velserbroek (Ontwikkelingsplan De Velserbroek deel 4) is over de Hofgeest het volgende gesteld.

- In de Hofgeest zal gestreefd worden naar een inrichting van het gebied gebaseerd op de oorspronkelijke structuur, waarbij met zoveel mogelijk handhaven van de bestaande woningen en gebruiksvormen ruimte wordt geboden aan recreatieve en bijzondere sociaal-culturele voorzieningen, die naar aard en schaal passen in dit gebied.

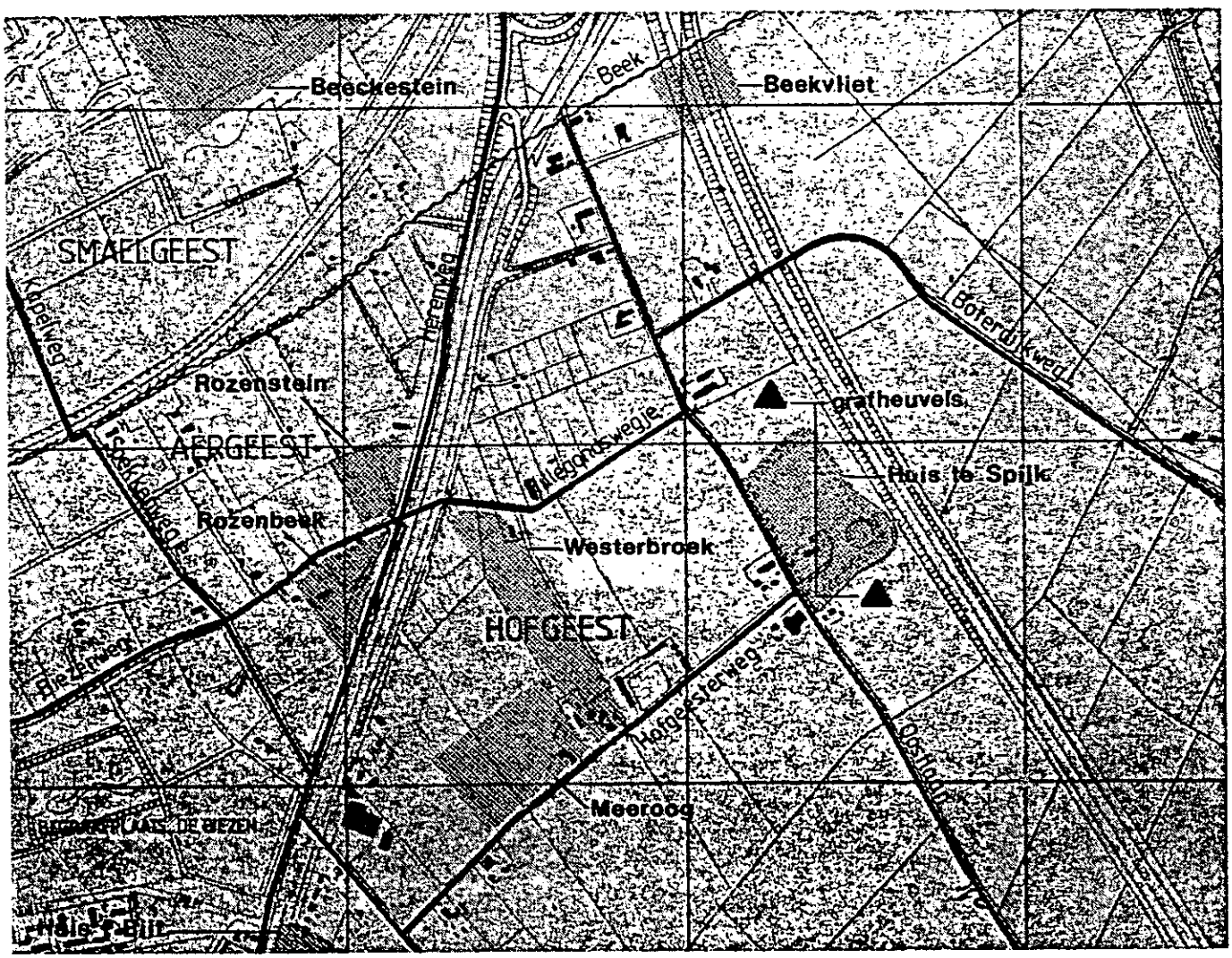
2. Landschap en cultuurhistorie

Het landschap van de Hofgeest vertoont veel overeenkomst met het landschap van het gebied tussen Driehuis en Santpoort (de Biezen).
Het zijn beiden gebieden met een overwegend kleinschalig agrarisch karakter, gelegen tussen twee stedelijke kernen en aan de zuidzijde in de toekomst begrensd door de nieuwe stadskern Velserbroek. Het Hofgeest/Biezen-gebied vormt daardoor een kenmerkend onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente.

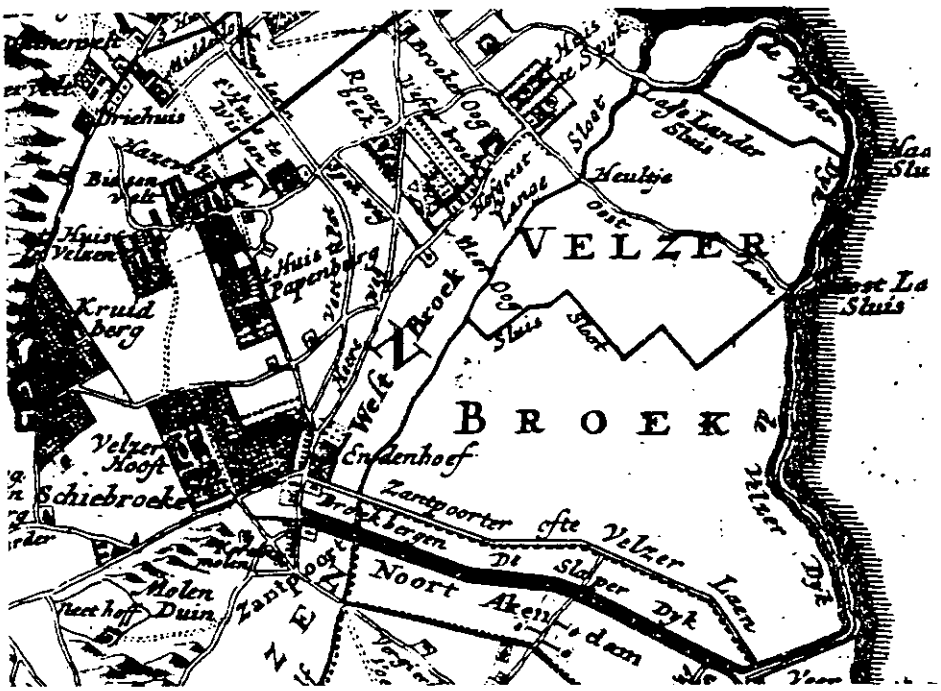
---

rechthoekig verkavelingspatroon van oude landbouwgronden

situering vroegere buitenplaatsen



Er is een duidelijke relatie tussen de geologische ondergrond en de wijze van bodemgebruik te herkennen. Op vlak gestoven gedeelten van de strandwallen en op onderstoven strandvlakten werden in het verleden grote rechthoekige bouwlandpercelen aangelegd, de zogenaamde geesten. Bekend zijn de namen Smaelgeest en Aergeest in de directe omgeving van de Hofgeest. Deze geesten moeten zich als open plekken in een overigens vrij dicht begroeid landschap hebben gemanifesteerd. De rechthoekige verkavelingsstructuur is ook nu nog aan het tracé van de oude landbouwwegen en waterlopen te herkennen.



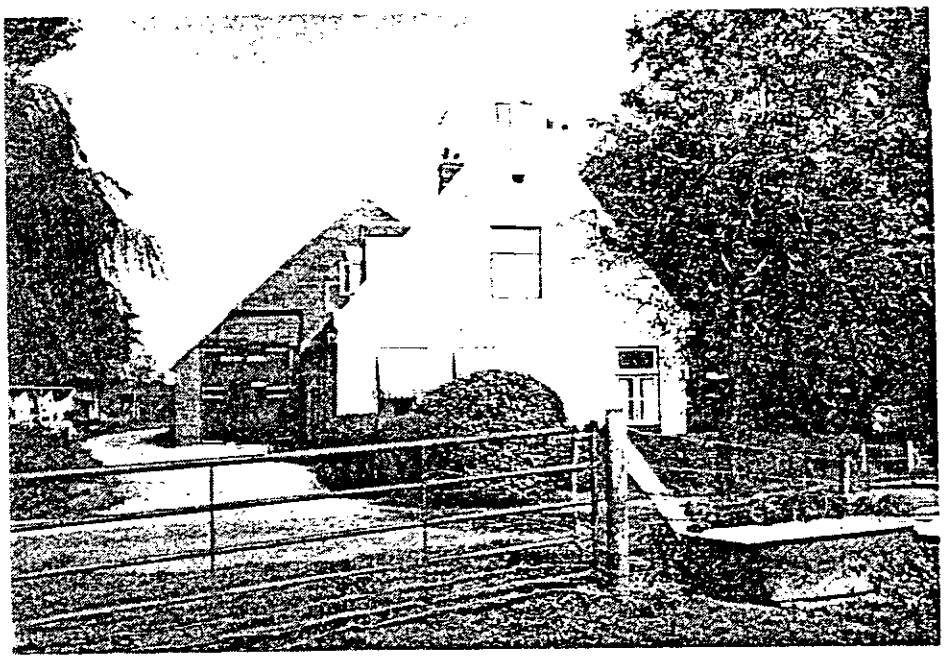
Kaart 1720

De Hofgeesterbuurt, onder welke naam deze omgeving in het verleden bekend stond, is al een zeer oud bewoond gebied, getuige de restanten van grafheuvels uit het bronzen tijdperk, die gevonden zijn bij het graven van sleuven voor gasleidingen.
De veranderingen in de verschijningsvorm van het landschap voor de gehele streek zoals die beschreven zijn in de analyse van "Het landschap van de Velserbroek" hebben zich op kleine schaal ook in de Hofgeest voorgedaan. Allereerst de aanleg voor de reeds beschreven geesten in een verder dicht begroeid gebied, daarna vooral in de achttiende eeuw een vrijwel kaal landschap, en in de negentiende eeuw een sterke ruimtelijke verdichting door de vestiging van vele, betrekkelijk kleine buitenplaatsen.

Deze buitens, waarvan het Huis te Spijk en de boerderij Westerbroek nog herkenbare restanten zijn, bestonden uit Herenhuizen met pachtboerderijen. De buitens hadden een eigen parkaanleg en boomgaarden. Het vee graasde in de Velserbroekpolder.

Sommige hofsteden, zoals het Huis te Bilt, hadden overplaatsen. Dat zijn in dit gebied bezittingen aan de andere zijde van de Herenweg (thans Rijksweg 9).

Vanaf de eerste helft van de vorige eeuw zijn de buitenplaatsen in verval geraakt. De gronden zijn meer en meer in gebruik genomen door de bloembollencultuur. De grondsoort is daar uitstekend geschikt voor.

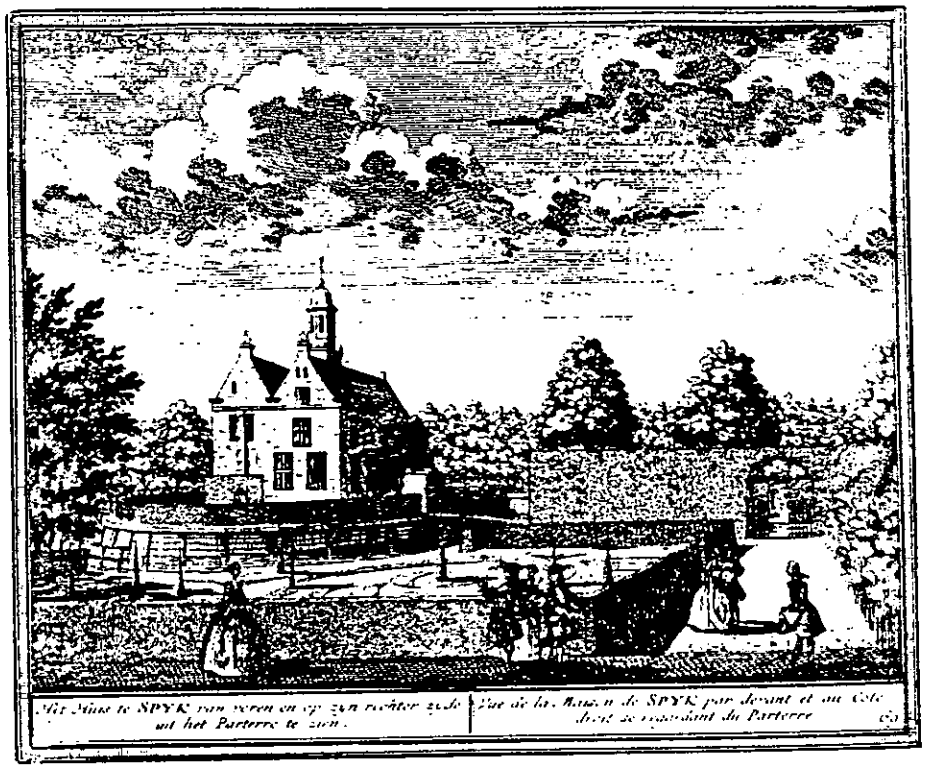


De boerderij Westerbroek (zie foto) (Hofgeesterweg 20) dateert uit de 18e eeuw. Het is een gedeelte van de oude buitenplaats van dezelfde naam en geldt als een fraai voorbeeld van een binnenduinrandboerderij.
Het streven is om de boerderij op de toekomstige gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen en wellicht komt hij in aanmerking voor een plaats op de rijksmonumentenlijst.

Het Huis te Spijk

Van het Huis te Spijk, een "aangename en laenrijke lustplaetze" gelegen aan de Oostlaan, vlak bij de oever van het Wijkermeer, resteren nog twee stenen palen aan het begin van de vroegere oprijlaan. Verder een door een gracht omgeven eilandje en aarden wallen die de buitenplaats tegen overstromingen beschermden. De hofstede werd ook wel "Endelgeest" genoemd, misschien omdat het huis precies aan het einde van de Hofgeest, op de overgang naar de broeklanden gelegen was.
Eveneens werd de naam "het Torentje" gebruikt. De smalle hoge vorm van het huis, met daarop een koepelvormig torentje, moet een karakteristieke verschijning in de streek geweest zijn.
Het historisch onderzoek levert tot dusver nog geen eenduidinge gegevens op over de ouderdom van het buiten. Het kan een Middeleeuws versterkt huis geweest zijn, doch zekerheid bestaat hier niet over. De eerste

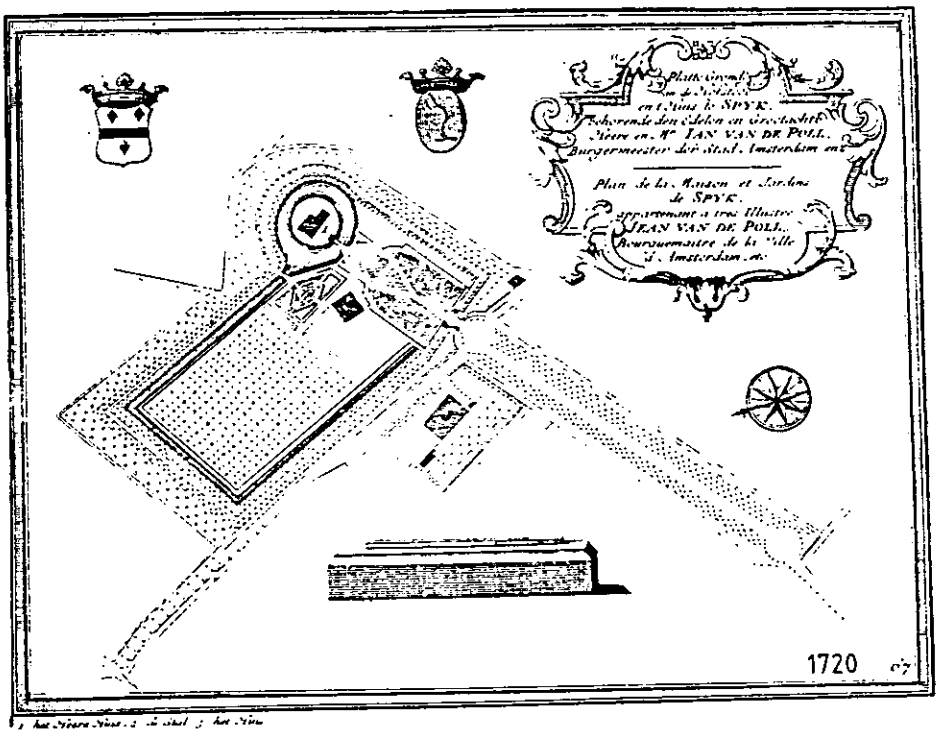
beschrijvingen dateren van omstreeks 1600, terwijl de prenten aan het begin van de 18de eeuw gemaakt zijn. Archeologisch onderzoek kan over de ontstaansgeschiedenis meer duidelijkheid verschaffen.



De buitenplaats, die in 1835 werd gesloopt, heeft zich in het verleden onderscheiden van de nabij gelegen hofsteden, door enkele opvallende

kenmerken. Zo is het eerder genoemde huis gelegen op een door pallisaden versterkt eiland, is van een vrij bijzondere tuinaanleg sprake en vertoont

ook de plattegrond een afwijkend karakter (aarden wallen en een lange door dubbele rijen elzen omzoomde oprijlaan). De plattegrond is thans nog duidelijk in de structuur van het gebied herkenbaar, hetgeen te samen met de bestemming archeologisch monument, aanleiding is om bij de verdere planvorming het historisch gegeven als uitgangspunt te nemen.



Het huidige boerderijencomplex is gebouwd op de plaats van het vroegere koetshuis. Ook de boerderij aan de westkant van de Hofgeesterweg is gebouwd op een plek die als "het Huis" wordt aangeduid. Dit zal de vroegere pachtboerderij geweest zijn, terwijl het "Torentje" het "Heerehuis" geweest is.

Het landschap anno 1983

De Hofgeest kan grofweg ingedeeld worden in twee gebieden:
Het noordelijke deel waar een aantal boerderijen aanwezig is, met graslandkavels en boomgaarden.
De boerderijen zijn voor het merendeel na 1945 herbouwd, nadat zij in de oorlog, ten behoeve van het schootsveld van de vesting Velsen, met de grond gelijk gemaakt waren.

Het zuidelijk deel van de Hofgeest heeft een meer open karakter.
Hier overheerst de bloembollencultuur, zijn kassen aanwezig en zijn enkele moderne (bedrijfs)bungalows gebouwd.
Vanuit dit gebied is een doorzicht mogelijk op het gebied rond de Biezen.

Het landschap wordt voor een belangrijk deel overheerst door de nabijheid van de autosnelwegen. Verder beïnvloeden de industrieloodsen van het aannemersbedrijf en de bloembollenbedrijven het overwegend agrarische landschap. Langs Rijksweg 6 ligt een autosloperij. Deze is wel afgeplant met een enkele rij populieren maar naar mate deze bomen hoger worden wordt de afschermende werking minder, doordat onder de kronen door weer een vrij zichtsveld ontstaat.

3. Huidig grondgebruik

3.1. Agrarische bedrijven

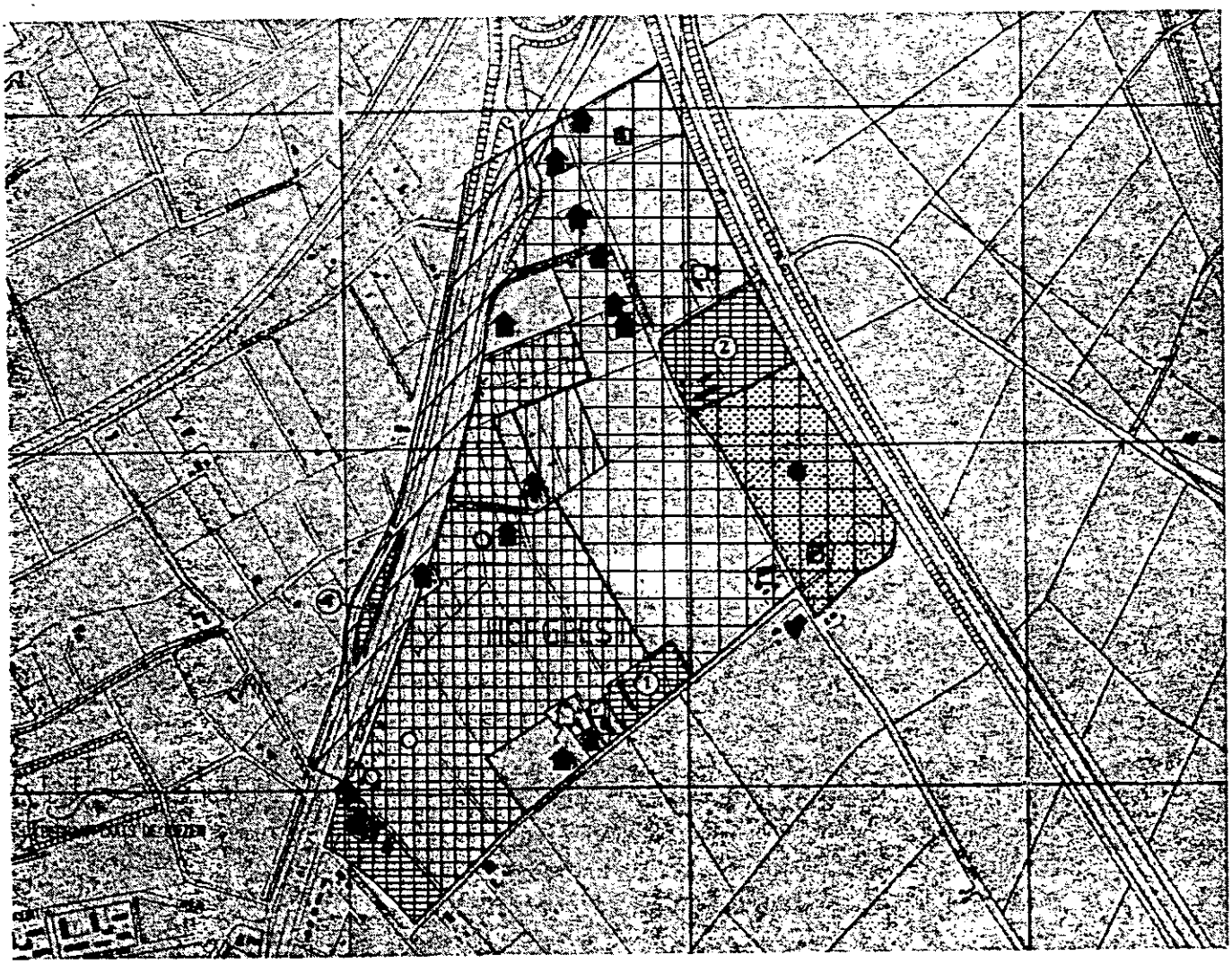
Het plangebied Hofgeest wordt in hoofdzaak gekenmerkt door zijn agrarische functie.
Op de hogere gronden vinden we de, streekgebonden, bloembollencultuur.
Een drietal bedrijven beslaan gezamenlijk circa 15 ha bloembollengebied in de zuidwesthoek van het plan.

Van de veeteeltbedrijven is een vijftal boerderijen, waarvan de weidegrond in de Velserbroekpolder zijn gelegen, nog in functie. Bij de realisering van het Velserbroekplan zal in de toekomst de agrarische bedrijfsvoering (grotendeels) beëindigd worden. Voor twee bedrijven zal dit het geval zijn tijdens of in een korte periode na de start van de bouw in Velserbroek. Voor de twee andere zal het mogelijk zijn de bedrijfsvoering gedurende het grootste deel van de planperiode voort te zetten.
Voor een zevental andere boerderijen is de bedrijfsvoering reeds beëindigd als gevolg van de aanleg van het recreatiegebied Spaarnwoude en de Rijksweg 6 (A 9).
Deze boerderijen hebben hun woonfunctie behouden. De bijgebouwen worden voor verschillende doeleinden gebruikt (onder andere opslag).
De bijbehorende huiskavels variëren in afmetingen van 0.3 tot 2 ha en bestaan in hoofdzaak uit grasland.

Huidig grondgebruik

Verklaring

- agrarische grond
- boerderij
- bloembollenbedrijf
- gemeentekwekerij
- volkstuinen
- woning
- woning met atelier
- aannemingsbedrijf
- autosloperij
- bloembollenverwerkingsbedrijf
- benzinestation
- monument
- rijksweg



3.2. Particuliere woningen

Naast de voormalige boerderijen en de agrarische bedrijfswoningen liggen in het plangebied nog particuliere woonhuizen.

3.3. Gemeentelijke kwekerij

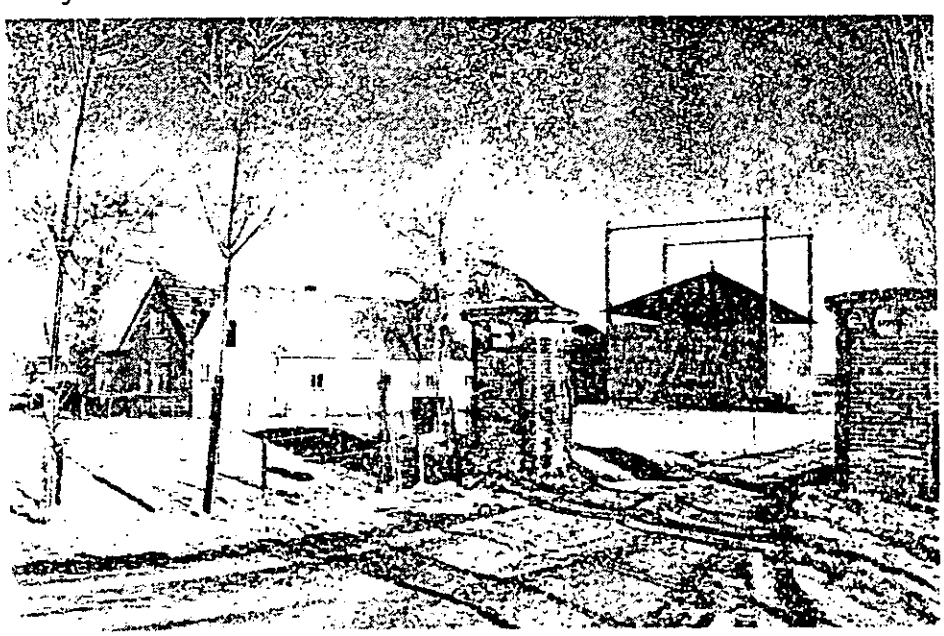
De gronden van de kwekerij zijn in gebruik als akkers voor boomkwekerij-producten, voor opslag van plantmateriaal (kuilhoeken) en een deel is tijdelijk uitgegeven als moestuinen.
Het totale oppervlak bedraagt circa 3,5 ha. De bedrijfsbebouwing bestaat uit koude en warme kassen (bloemisterij), bedrijfslokalen, ruimte voor opslag van materiaal en een bedrijfswoning.

De kwekerij zal zijn hoofdfunctie (boomkwekerij) kunnen behouden in verband met uitvoering van het plan Velserbroek en kan tevens worden gebruikt als wijkonderhoudspost ten behoeve van dit nieuwe woongebied.
Voor compostering zal ruimte gereserveerd moeten worden ten behoeve van de verwerking van plantaardig afval afkomstig uit parken en plantsoenen.
Een nader uit te werken educatieve functie van dit gemeentelijk groenobject zal het in de toekomst een meer openbaar karakter kunnen geven.

3.4. Huis te Spijk

Dit archeologisch monument bestaat uit:

- grondwallen die in het verleden dienden als waterkering ter bescherming tegen overstromingen van het voormalig Wijkermeer;
- een gracht om een eiland waarop vroeger het buiten Huis te Spijk was gesitueerd.



Thans biedt het terrein plaats aan een boerderij (vermoedelijk ter plaatse van het voormalig koetshuis) en wordt voor het overige gebruikt als grasland.

Als laatste herinnering aan vroegere functies zijn als bouwkundig restant de hekpijlers bij de ingang aan de Hofgeesterweg nog aanwezig.

De boerderij zal de bijbehorende landerijen in de Velserbroekpolder verliezen en daarmee de agrarische functie. Het gebied dat gemeentelijk eigendom is kan in de toekomst een nieuwe functie krijgen die meer past bij de cultuurhistorische waarde.
In het noorden wordt het terrein doorsneden door een smalle autoweg naar het recreatiegebied Spaarnwoude, op zodanige wijze dat beide delen samen landschappelijk een eenheid kunnen blijven vormen.

3.5. Bedrijven

In dit in hoofdzaak agrarisch gebied zijn ook een aantal bedrijven gevestigd die naar aard en functie niet grondgebonden zijn:

- een bloembollenverpakkingsbedrijf, dat wel als agrarisch nevenbedrijf beschouwd kan worden, met relatief veel bedrijfsbebouwing ten behoeve van opslag (onder andere koelcellen) en inpakken van bloembollen. Het terrein moet voor transport bereikbaar zijn voor (zwaar) vrachtverkeer;

- een aannemingsbedrijf met woonhuis, smederij, werkplaats en opslagruimte. De gronden hebben in het huidige plan de bestemming stedelijke recreatie- en groenvoorzieningen.

- een autosloperij voor de opslag van autowrakken met op het terrein twee woonhuizen en bedrijfsgebouwen in een voormalige boerderij. Dit bedrijf is ontstaan op de gronden nabij de agrarische bedrijfsbebouwing van een veeteeltbedrijf, dat ten gevolge van de aanleg van het recreatiegebied Spaarnwoude en Rijksweg 6 de agrarische bedrijfsactiviteiten moest beëindigen.
  Aangezien het gebruik van deze gronden in strijd was met het vigerende bestemmingsplan is onderhandeld over verplaatsing van de sloperij naar het industriegebied in Velsen-Noord of naar het regionaal autowrakkenterrein "De Liede" in Haarlemmermeer.
  Dit heeft niet tot de gewenste verplaatsing geleid.
  De bodem van het terrein is verontreinigd en heeft een slechte grondwaterbeheersing. De afplanting van de opslag is minimaal en het effect ervan neemt af naarmate de groei in hoogte toeneemt.

3.6. Rijksweg 9

Aan de westkant van het gebied ligt Rijksweg 9, bestaande uit een autosnelweg en twee parallelwegen. Tussen de snelweg en de westelijke parallelweg bevindt zich een benzinestation. De bereikbaarheid vanaf de snelweg van dit benzinestation zal in de toekomst opnieuw bezien moeten

worden in verband met de aanleg van een kruising Rijksweg 9 - Santpoortse Dreef. De ontsluiting via de parallelweg zou gehandhaafd kunnen blijven. Vooralsnog is besloten deze vestiging in het plan niet op te nemen.

4. Civiel-technische aspecten en nutsvoorzieningen

Bodemgesteldheid

Het gebied omvat de uitlopers van het jonge duinzandcomplex met maaiveldhoogte van 2,50 m + tot circa N.A.P.

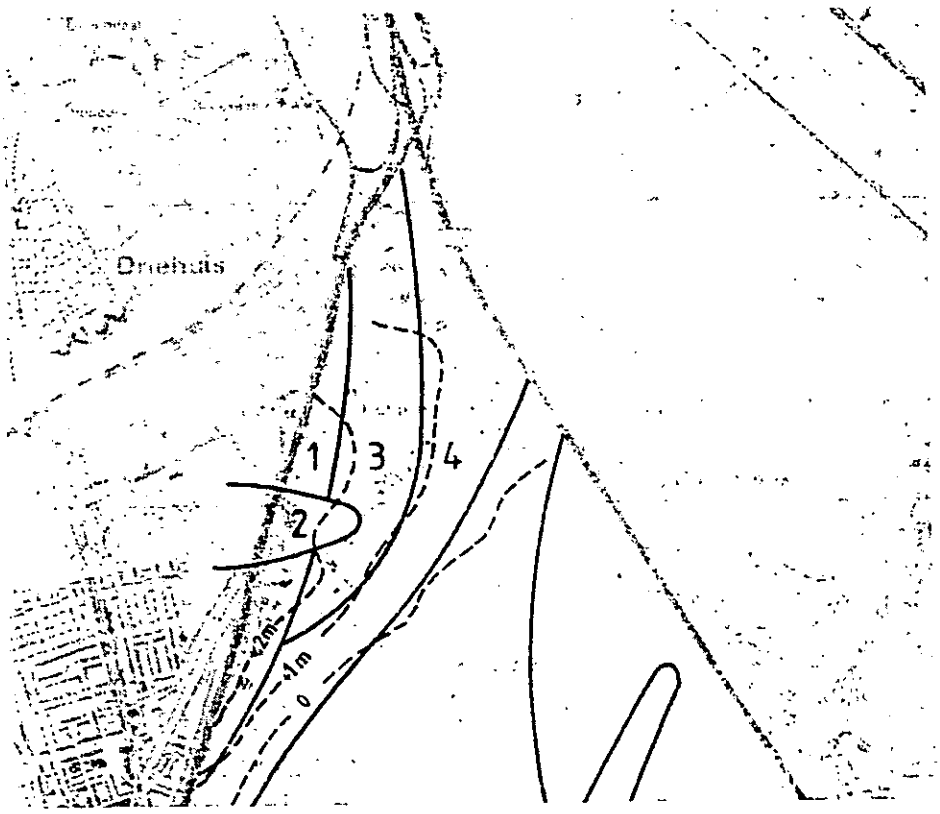
Het maaiveld loopt in zuidoostelijke richting af naar de klei-veen-polder.

De Lange Sloot vormt de scheiding tussen duinzandgrond en de kleigronden.

Uit de analyse van "Het landschap van de Velserbroek" is bijgevoegd een bodemkaart, waarin de duinzandgronden in vier klassificaties zijn aangegeven.

1. droge humusarme duinzandgrond;
2. vochtige - meestal humeuze - duinzandgrond;
3. droge, slibhoudende, iets humeuze duinzandgrond;
4. vochtige slibhoudende, iets humeuze duinzandgrond.

Tevens zijn de hoogtelijnen aangegeven.



Waterhuishouding

De (grond)-waterstand in het gebied wordt niet kunstmatig beheerst.
Ten zuiden van het plangebied vormt de Lange Sloot de koppeling met het ontwateringssysteem van de poldereenheid Velserbroek. De in noord-zuidrichting verlopende kavelsloten wateren hierop af onder vrij verval. Het water van de (Schipbroeken) Beek wordt via de wegsloot aan de westzijde van Rijksweg 9 via duikers onder de Rijksweg 9 en het noordelijkste deel van het plangebied - de Grote Beek - naar de Ringsloot, welke in verbinding staat met Zijkanaal B afgevoerd.
Aan de oostzijde wordt de begrenzing na de aanleg van Rijksweg 6 gevormd door de westelijke wegsloot. De wegsloot watert af in zuidelijke richting onder vrij verval op de polder.
In het gebied zijn ten behoeve van de ontwatering diverse weg- en kavelsloten gegraven.
De gerealiseerde voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding functioneren voornamelijk in de nattere periode. Dit wordt veroorzaakt door het zandige bodemkarakter (uitlopers jonge duinen).
's Zomers wordt gebruik gemaakt van beregeningsinstallaties. Zelfs de Grote beek is dan nauwelijks watervoerend.
In de aangrenzende polder bedraagt het zomerpeil 0,55 m - N.A.P., het winterpeil 1,25 m - N.A.P. Op deze wijze wordt het grondwaterpeil in het gebied positief beïnvloed.

Nutsvoorzieningen

In het gebied is een vrij eenvoudig pakket nutsvoorzieningen aanwezig.

Slechts een gering aantal woningen is aangesloten op de in het begin van de Hofgeesterweg gerealiseerde gemeentelijke riolering. De overige woningen lozen via septictanks en dergelijke.

Voorts zijn door het gebied enkele hoge-druk-gastransportleidingen gelegd ter hoogte van het Hillegondswegje. Langs het noord-zuid-lopende deel van de Hofgeesterweg is een 50 kV-P.E.N.-kabel en een gemeentelijk lage-druk-gasleiding aanwezig (zie kaart gasleidingen bladzijde 19).
De nationale leidingenstrook grenst juist aan de zuidzijde van het plangebied bij het Huis te Spijk en verloopt vervolgens evenwijdig aan de Rijksweg 6.

5. Vigerende juridische regelingen

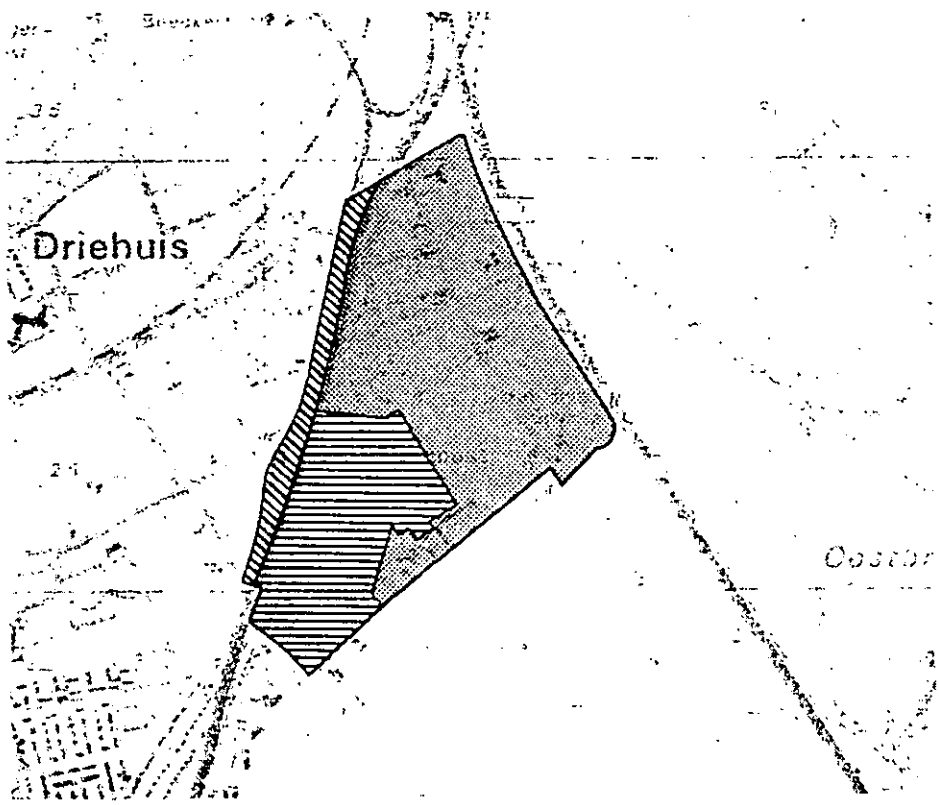
Het voorliggende bestemmingsplan komt in de plaats van (gedeelten van) enige vigerende bestemmingsplannen.

Op onderstaand kaartje is een en ander weergegeven.

Gebied A — Voor dit gebied vigeert het bestemmingsplan "De Velserbroek". Door de raad werd dit plan op 29-4-1970 vastgesteld. Door gedeputeerde staten werd goedkeuring verleend bij besluit van 15-6-1971. Tenslotte werd door de Kroon aan een gedeelte van de plankaart alsmede aan enige artikelen of onderdelen hiervan goedkeuring onthouden.

Gebied B — Voor dit gebied vigeert het bestemmingsplan "Uitbreiding in onderdelen Oost I en Oost II". Door de raad werd het plan vastgesteld op 21-7-1965 en door gedeputeerde staten goedgekeurd op 14-2-1967.

Gebied C — Voor deze strook vigeert het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan in onderdelen Agrarisch gebied West en Zuid". Het plan werd op 16-11-1960 door de raad vastgesteld en op 28-11-1961 door gedeputeerde staten goedgekeurd. Op 15-8-1964 werd het plan door de Kroon goedgekeurd.



Bestemmingsplan De Velserbroek - Gebied A

Uitbreidingsplan i.o. Oost I en Oost II - Gebied B

Uitbreidingsplan i.o. Agrarisch gebied-West en -Zuid - Gebied C

6. Verkeer

1. De ontsluiting

Het plangebied wordt als volgt ontsloten:

- aan de westzijde, langs de autosnelweg, een parallelweg als verbinding tussen de Hofgeesterweg en het viaduct over Rijksweg 9;
- in het zuiden door de Hofgeesterweg;
- in noordzuidrichting door het plangebied door middel van de Hofgeesterweg als verlengde van de Oostlaan. Deze route buigt in het noorden af via de Huis te Speijkweg naar de parallelweg.

Aantakkingen aan deze route in oostelijke richting zijn de Boterdijkweg en een auto-ontsluiting ten zuiden hiervan; beide leiden naar het recreatiegebied Spaarnwoude.

Het Hillegondswegje, aantakkend aan de parallelweg en vroeger een verbinding vormend van de Hofgeesterweg naar de Biezenweg, dient thans alleen als ontsluiting voor drie percelen.

Uitgezonderd de parallelweg langs de rijksweg zijn het oude landbouwwegen met een breedte van 3 à 4 meter. (In de toekomst zullen zij bestemd zijn voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer voor de aanliggende percelen.)

De Hofgeesterweg en de Huis te Speykweg zijn eigendom en in beheer en onderhoud van de gemeente Velsen. Het Hillegondswegje is eigendom en in beheer en onderhoud van het waterschap Groot-Haarlemmermeer evenals het gedeelte binnen het plangebied van de Boterdijkweg.

In het ontwikkelingsplan voor Velserbroek wordt uitgegaan van een ontsluiting voor autoverkeer naar het woongebied vanaf het Hofgeestviaduct. Het viaduct zal hiertoe worden verbeterd en vanaf het viaduct zal een weg volgens een nieuw tracé worden aangelegd.

7. Milieu

Geluidhinder

In relatie met de Wet Geluidhinder dienen binnen het onderhavige bestemmingsplan de volgende geluidsaspecten c.q. geluidsbronnen aan de orde te worden gesteld:

1. wegverkeer;
2. railverkeer;
3. industrieën, bestaande en eventueel toekomstige inrichtingen;
4. recreatie.

Voor zover ten gevolge van een der genoemde activiteiten een geluidszone wordt aangewezen is dit zoneringsgebied het zogenaamde aandachtsgebied waarin een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden in geval van wijziging of verandering van bestemmingen in het plan, nieuwbouw-of herbouw van geluidsgevoelige objecten, aanleg of reconstructie van wegen en dergelijke.
Voor het gehele plangebied worden van de bestaande situatie de geluidsbronnen-inventarisatie i.c. aanduiding van geluidszones op het moment van goedkeuren door de gemeenteraad vastgesteld.

Ad 1 Wegverkeer

Op grond van de Wet Geluidhinder treedt medio 1985 het hoofdstuk VI, artikel 88, 101 en 104 "zones langs bestaande wegen" in werking. Vanaf dat moment geldt voor de in het bestemmingsplan opgenomen wegen van rechtswege een geluidszone wanneer er sprake is van een verkeersintensiteit van ten minste 2.450 motorvoertuigen per etmaal.

Voor zonering ten gevolge van het wegverkeer komen binnen dit plan in aanmerking Rijksweg 9 (Haarlem - Velsertunnel) met een verkeersintensiteit van 21.300 motorvoertuigen per etmaal en Rijksweg 6 (Rottepolderplein - Velsen) met een verkeersintensiteit van 36.500 motorvoertuigen per etmaal.
De prognose van de toekomstige verkeersintensiteiten met inbegrip van realisering van de Wijkertunnel bedragen respectievelijk 26.500 en 50.000 motorvoertuigen per etmaal.
De zonebreedte van Rijksweg 9 en Rijksweg 6 beide met 4 rijstroken in buitenstedelijk gebied bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg.

In verband met het toekomstige woongebied Velserbroek (± 8.000 woningen) is vanaf de Parallelweg van de Rijksweg 9 een ontsluitingsweg in het Hofgeester plangebied geprojecteerd. Deze weg zal zoneplichtig worden op basis van de te verwachten verkeersintensiteit van 3.800 motorvoertuigen per etmaal. Langs deze weg zal geen nieuwbouw van geluidsgevoelige

objecten plaatsvinden. In dit verband dient derhalve slechts rekening te worden gehouden met bestaande geluidsgevoelige bebouwing binnen de zone van de weg. Hier blijkt onder meer dat één woning (Rijksweg 243) binnen de 50 dB(A)-contour is gelegen. Voor deze woning zal een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde noodzakelijk zijn.
Voorts zal een deel van de geluidszones van de toekomstige ontsluitingsweg Santpoortsedreef en de noordelijke randweg van Velserbroek binnen het onderhavige plan komen te liggen. Alle verder in het plan aangegeven wegen zijn wegen voor landbouwdoeleinden en hebben een lagere verkeersintensiteit dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal.

Als gevolg van het wegverkeer van de Rijksweg 9 en Rijksweg 6 ontvangen de aan deze wegen gelegen bestaande woningen een geluidsbelasting van 65-70 dB(A). Voor dichtbij gelegen woningen (± 25 meter vanaf de weg) is de geluidsbelasting 70-75 dB(A).

In het kader van de Wet Geluidhinder c.q. geluidssanerende maatregelen bij bestaande woningen met een geluidsbelasting van hoger dan 65 dB(A) worden door de gemeente Velsen deze woningen opgenomen in het Indicatief Meerjarenprogramma Geluid, dat wordt toegezonden aan het Ministerie van Volksgezondheid en Milieuhygiëne.
In dit programma zijn de te nemen maatregelen gemeld onder gevelisolatie (of het plaatsen van een geluidsscherm of wal indien dat tot de reële mogelijkheden behoort).

Ad 2 Railverkeer

In dit plan zijn geen railverkeersvoorzieningen opgenomen, derhalve geldt geen zonering spoorweglawaai.

Ad 3 Industrieën, bestaande en eventueel toekomstige inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen industriële vestigingen gesitueerd welke als van invloed zijnde geluidsbronnen kunnen worden aangemerkt.

Voor wat betreft een mogelijke toekomstige vestiging wordt geen ruimte beschikbaar gesteld voor zogenaamde A-inrichtingen genoemd in artikel 16 Wet Geluidhinder.
In verband met de aan de noordzijde van het Noordzeekanaal gelegen basisindustrieën, onder andere Hoogovens en P.E.N., zullen 's-nachts onder bepaalde meteorologische omstandigheden specifieke bedrijfsgeluiden binnen het plangebied waarneembaar zijn.

Ad 4 Recreatie

Binnen het plangebied worden terreinen ingericht voor sportgebeuren. Activiteiten kunnen in de onmiddellijke woonomgeving hoorbaar zijn. Ter

voorkoming van onnodige geluidhinder door eventueel te hoog ingestelde luidsprekerinstallaties kan op grond van hoofdstuk III "Recreatie-Inrichtingen" Wet Geluidhinder regulerend worden opgetreden.

Bodem

Opslagterrein autowrakken - sloopterrein

Door een nader onderzoek zal moeten worden aangetoond in welke mate hier de bodem is verontreinigd door lekkende olie en benzine omdat hiertegen geen enkele voorziening is aangebracht.
De inrichting beschikt niet over de vereiste Hinderwet c.q. Afvalstoffenwetvergunning.

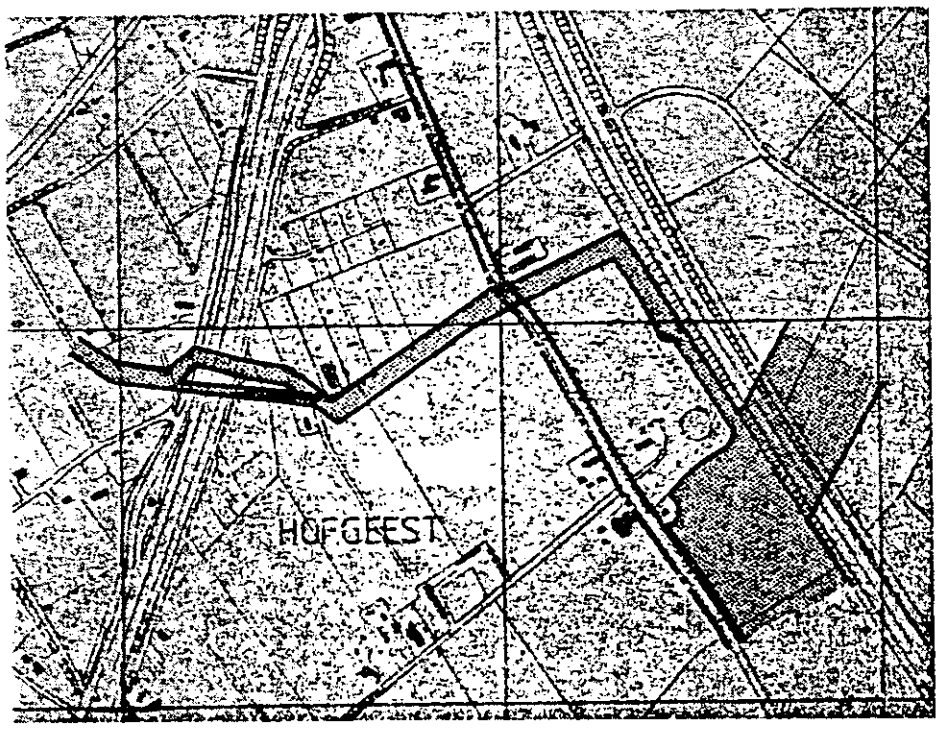
Leidingen

Er lopen door het plangebied in oostwestrichting 3 gasleidingen van de Nederlandse Gasunie met de volgende karakteristieken

	diameter	gasdruk	constructietype	
I	16"	40 bar	D	W-leiding
II	36"	66,2 bar	D en C	A-leiding
III	24"	66,2 bar		A-leiding

Verklaring

- leidingenstrook
- 50 KV-kabel
- gastransportleiding (gemeentelijk gasbedrijf)



Afstandbepalingen

Om een ongestoord gastransport te garanderen is in het plan een leidingenstrook opgenomen waarvan de begrenzingen 4 respectievelijk 5 m uit het hart van de leidingen zijn gelegen.

Ten behoeve van nader te bepalen veiligheidsafstanden tot nieuw te realiseren objecten zal bij de uitwerking overleg plaatsvinden met de leidingbeheerder.

8. Energie

De woningen en bedrijven in de Hofgeest zijn aangesloten op gas en electriciteit.

In het kader van de voorbereiding van plannen voor Velserbroek wordt de mogelijkheid van aansluiting op stadsverwarming onderzocht. Eventueel aansluiten van gebouwen in de Hofgeest op stadsverwarming is niet van invloed op het bestemmingsplan.
Zolang er nog geen beslissing is genomen over aansluiting van Velserbroek op stadsverwarming is ook niet bekend of ten behoeve hiervan in de Hofgeest ruimte voor een gebouwde voorziening moet worden gereserveerd. Indien dit zo zou zijn moet in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen.

Alternatieve vormen van energie zijn zon, wind, aardwarmte en warmte pompen.
Voor de laatste twee vormen van alternatieve energievoorziening, welke overigens nog in een experimenteel stadium verkeren, hoeft in het bestemmingsplan geen regeling te worden opgenomen.

Voor gebruik van zonne-energie is de oriëntatie van de gebouwen van belang. In het bestemmingsplan hoeft hier geen bijzondere regeling voor opgenomen te worden. Er moet wel op gelet worden dat het bestemmingsplan geen onnodige belemmeringen bevat voor een efficiënte oriëntering van de in het plan nog te realiseren gebouwen.

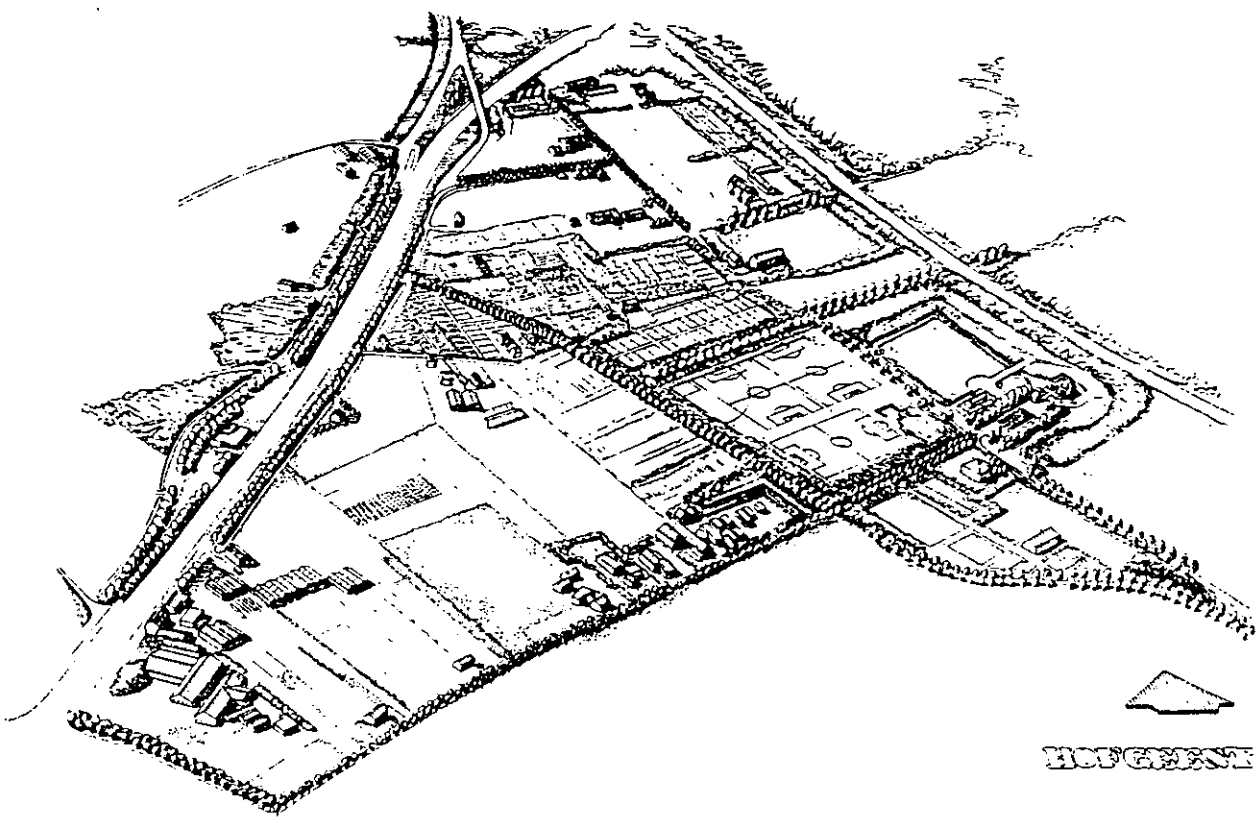
Windenergie kan eveneens van belang zijn, zowel voor bestaande als nog op te richten gebouwen. In het bijzonder valt hier te denken aan de (agrarische) bedrijven. De bouw van windmolens wordt in het bestemmingsplan dan ook niet uitgesloten.
Om landschappelijke redenen zijn grote molens echter niet toelaatbaar. Aan de afmetingen zijn dan ook beperkingen gesteld.

HOOFDSTUK III

III. PLANBESCHRIJVING

1. Ruimtelijk

Door de komst van Velserbroek zal er voor het Hofgeestgebied en zijn bewoners veel veranderen.
Dit zal onder andere tot uitdrukking komen in de inrichting van het gebied.
Door de ligging, in de toekomst, aan de stadsrand van Velserbroek zal niet alleen het ruime uitzicht over de weilanden in de polder verdwijnen. In de Hofgeest zelf zal, na realisering van een aantal nieuwe bestemmingen het uitzicht over in hoofdzaak vlakke agrarische gronden voor een deel verdwijnen, als gevolg van boombeplanting langs wegen en sportvelden.
Dit zal vooral het geval zijn ten oosten van de ontsluitingsweg naar Velserbroek.
De weg vormt globaal de grens tussen twee delen van de Hofgeest die in de toekomst een verschillende functie, en daardoor een verschillende verschijningsvorm, zullen hebben.
Ten westen van de weg blijft het open, vlakke land gehandhaafd voor bloembollenteelt of andere agrarische bestemmingen, zoals op het kaartje is aangegeven.
De openheid sluit aan bij het landschap van de Biezen ten westen van Rijksweg 9.

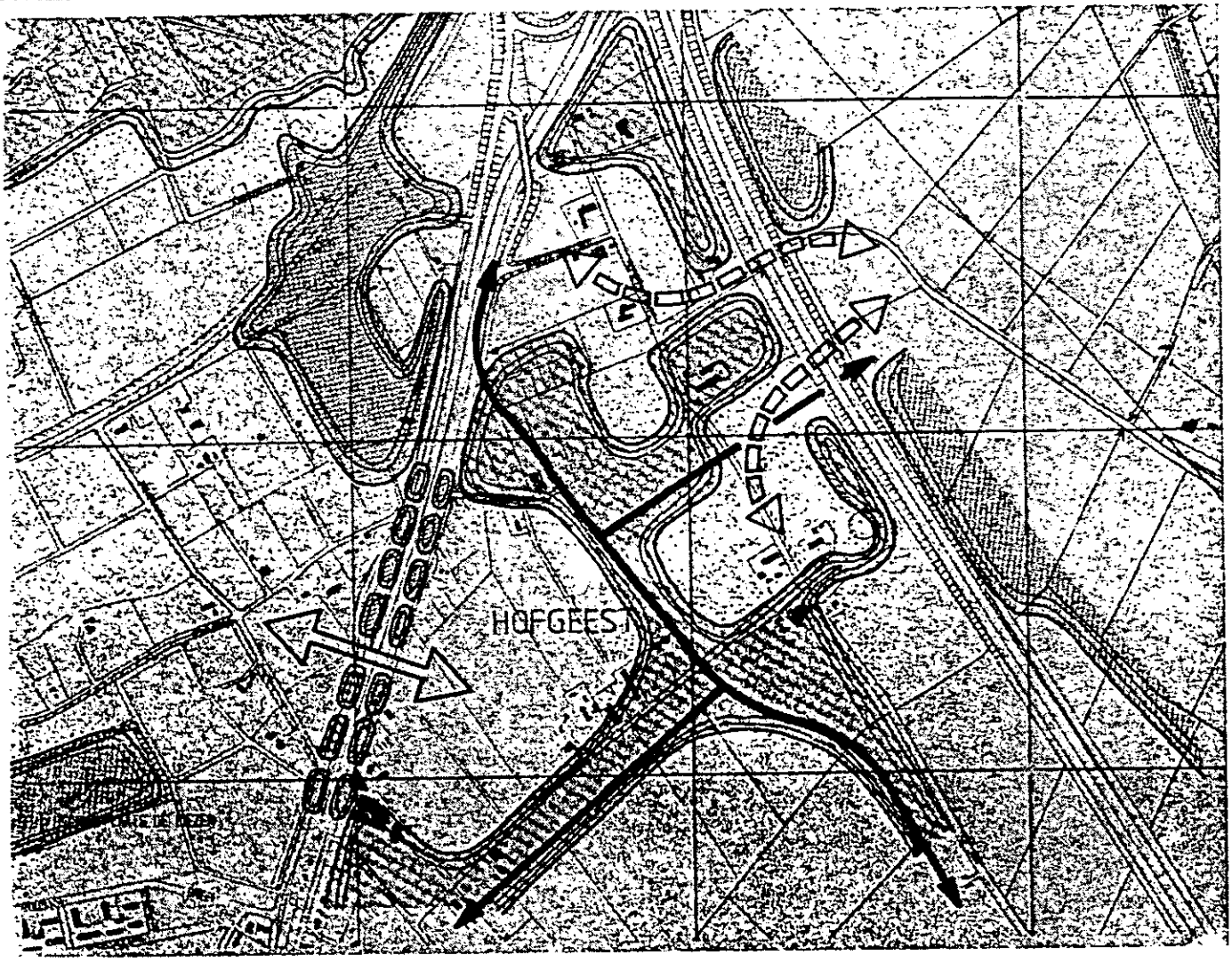


Karakteristiek voor het westelijk deel van de Hofgeest is eveneens de opdeling van het gebied in grote (agrarische) percelen, in tegenstelling tot het deel ten oosten van de ontsluitingsweg, dat is opgedeeld in vele eigendommen van kleinere afmetingen.
De ontsluitingsweg naar het recreatiegebied Spaarnwoude zal zich manifesteren als een duidelijke entree van dit recreatiegebied.

Ruimtelijke hoofdopzet.

Verklaring

open te houden
ruimtelijke verdichting met in hoofdzaak andere dan bouwkundige middelen
transparante begrenzing
ruimtelijke relatie (visueel contact)
ruimtelijke aksentuering van verbinding met Spaarnwoude
Hoofdontsluiting



2. Ontwikkelingsmogelijkheden

2.1. Inleiding

De belangrijkste doelstellingen die richting geven aan de ontwikkeling van het plangebied Hofgeest gaan ervan uit dat een goede agrarische bedrijfsvoering voor een deel van het gebied tezamen met een uitbreiding van de recreatieve gebruikswaarde van het andere deel voorkomen dat dit gebied het karakter zal krijgen van "rommelzolder" van Velsen.

Dit betekent dat:

- waar mogelijk voor de agrarische bestemmingen die in het plan gehandhaafd worden dusdanige regelingen getroffen moeten worden die een gezonde bedrijfsvoering in de toekomst niet in de weg staan;

- de agrarische bedrijven die als gevolg van de ontwikkelingen in Velserbroek niet langer over weidegronden kunnen beschikken op hun grondgebied in de Hofgeest passende nieuwe bestemmingen zullen krijgen.

- voor de bedrijfsgebouwen van de overige voormalige boerderijen goede gebruiksregelingen worden getroffen.

Globaal wordt de grens tussen de agrarische doeleinden en de sociaal-culturele en recreatieve doeleinden in het plangebied gevormd door de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg vanuit Velserbroek naar het Hofgeest-viaduct.

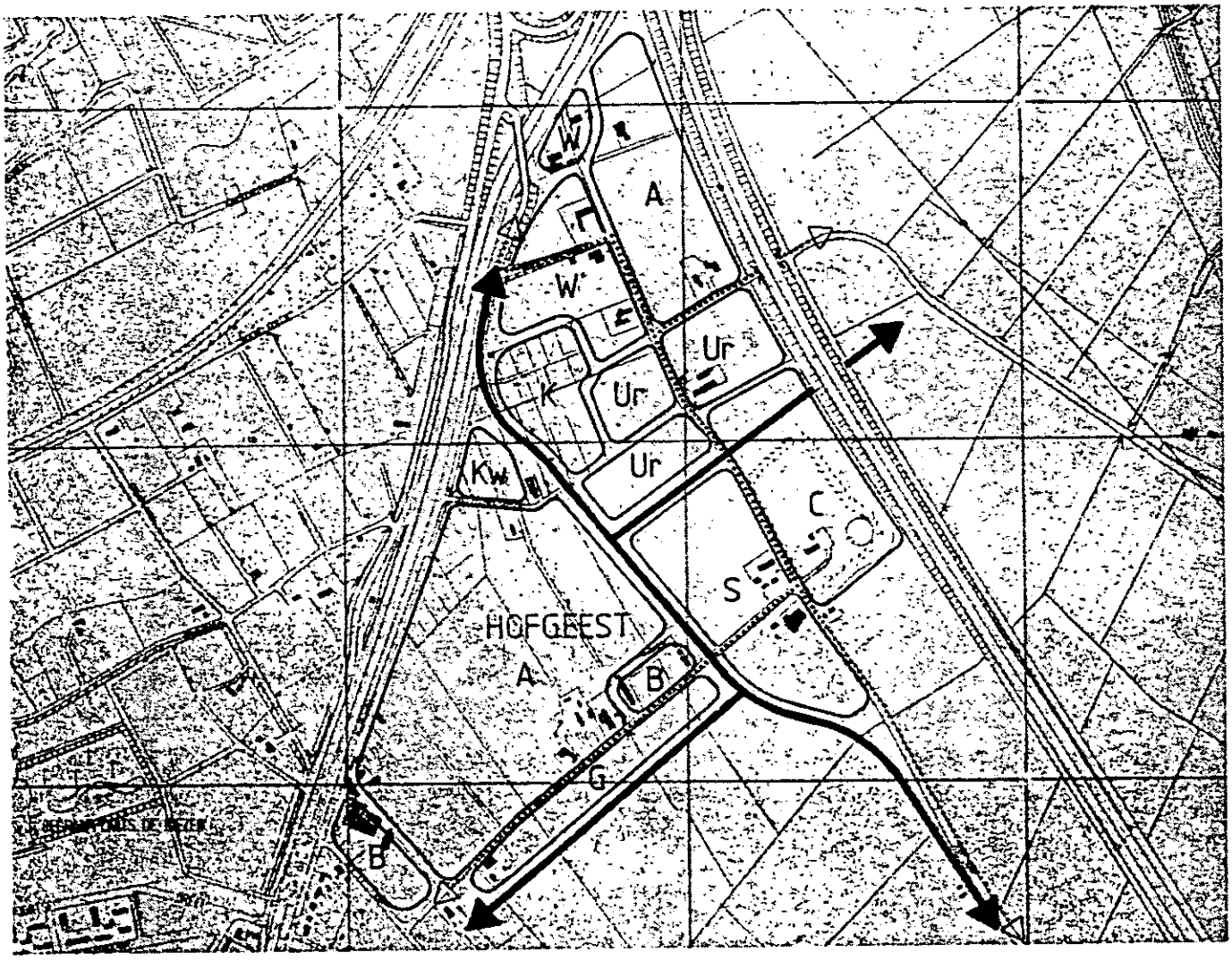
2.2. Bloembollenbedrijven

Het bloembollengebied in de Hofgeest is beperkt van omvang. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogen in beginsel niet tot gevolg hebben dat bollengrond verloren gaat. Gebleken is echter dat er belangstelling bestaat voor het vestigen van een tuincentrum in de Hofgeest. Hiervoor moeten, gezien de ontwikkeling van het woongebied Velserbroek, op korte afstand reële mogelijkheden aanwezig worden geacht. Een tuincentrum zal, gezien de verschijningsvorm het best passen in dit gebied. Via een wijzigingsbevoegdheid is in dit gebied vestiging van een tuincentrum onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt.
De bebouwingsmogelijkheden voor de bloembollenbedrijven zijn vergeleken met de huidige regelingen beperkt. Uitgegaan is van de bestaande bedrijven, die elk een bebouwingsvlak hebben toegewezen gekregen, waarbinnen de bedrijfsgebouwen moeten worden gebouwd.

Functionele hoofdopzet.

Verklaring

A	Agrarisch gebied
C	Nader in te richten met cultuurhistorische kenmerken als uitgangspunt
G	Groenvoorzieningen
K	Gemeentekwekerij, eventueel uitgebouwd tot educatief centrum
Kw	Kweektuinen
Ur	Uit te werken recreatie
B	Bedrijfsdoeleinden
Vd	Eventueel te verdichten gebied met in hoofdzaak andere dan bouwkundige middelen
W	Weiland
S	Sportvelden
◀——▶	Hoofdontsluiting
◁·····▷	Langzaamverkeersroute



Alleen kassen en gebouwtjes van geringe omvang mogen buiten het bebouwingsvlak worden gebouwd.
De vestiging van een nieuw bedrijf is niet zonder meer mogelijk, maar kan plaatsvinden nadat burgemeester en wethouders gebruik hebben gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

2.3. Veeteeltbedrijven

De vijf veeteeltbedrijven in de Hofgeest hebben hun weidegronden gedeeltelijk in het plangebied van Velserbroek. Er moet dan ook rekening worden gehouden met bedrijfsbeïndigingen.
Voor twee bedrijven zal dit al het geval zijn direct bij de start van de bouw of vrij kort daarna.
Het betreft de boerderij op het terrein van Huis te Spijk (Hofgeesterweg 9) en de boerderij Hofgeesterweg 16. Deze gronden en gebouwen kunnen daarom nu al een nieuwe bestemming krijgen. De bedrijfsvoering kan nog zo lang mogelijk worden voortgezet op grond van het overgangsrecht.
De drie andere bedrijven, Hofgeesterweg 3, Hofgeesterweg 20 en Boterdijkweg 1, zullen volgens de fasering van de bouw in Velserbroek nog een aanzienlijk deel van de planperiode (10 jaar) over gronden kunnen beschikken. Deze zijn daarom beide in het plan bestemd als agrarisch bedrijven. De bestemmingsregeling voorziet in een bouwperceel van ½ ha voor bedrijfsbebouwing.

2.4. Overige bedrijven

In het plangebied zijn twee relatief grote bedrijfsvestigingen opgenomen.

1. Een bloembollenverpakkingsbedrijf op de hoek van de Hofgeesterweg en de oostelijke parallelweg.
   Dit bedrijf kan de huidige bedrijfsvoering voortzetten en het plan voorziet in enige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing.
   Mocht in de toekomst zich hier een ander bedrijf vestigen dan is dit slechts dan toelaatbaar wanneer hinder en overlast hiervan niet zullen toenemen in vergelijking met het huidige gebruik.
   Het bedrijfsterrein blijft voor zwaar vrachtverkeer bereikbaar via de oostelijke parallelweg langs Rijksweg 9.

2. Een aannemingsbedrijf - gelegen aan de Hofgeesterweg.
   Het bedrijf is als zodanig bestemd, in afwijking van de vigerende regeling.
   Het aannemingsbedrijf zal in de toekomst gelegen zijn in de directe nabijheid van de kruising van de Hofgeesterweg met de verbindingsweg van Velserbroek naar het Hofgeestviaduct.
   In planologisch opzicht is een bedrijfsvestiging hier aanvaardbaar mits

deze aan bepaalde voorwaarden voldoet.

- Een veilige verkeersoplossing zal mogelijk moeten zijn ter plaatse van de kruising met de Hofgeesterweg en de aansluiting van de oostelijke en noordelijke randweg van Velserbroek.
  Daartoe is de bebouwingsgrens van in de toekomst op te richten bedrijfsgebouwen aan de oostzijde teruggelegd ten opzichte van de huidige bebouwing.
- De bedrijfsvoering zal in de toekomst geen sterk verkeersaantrekkende werking tot gevolg mogen krijgen.
  Alle detailhandel is in de voorschriften van dit plan uitgesloten.

3. Atelier - gelegen aan de Hofgeesterweg
   Het bestaande atelier aan de Hofgeesterweg is als zodanig bestemd.

Autosloopbedrijf
De provincie Noord-Holland staat voor de vestiging van deze bedrijven een beleid voor waarbij sprake is van concentraties op regionaal niveau.
Het gemeentebestuur acht aan een vestiging van een dergelijk bedrijf binnen de gemeentegrenzen ook voordelen verbonden. Zo is er in de gemeente Velsen thans geen sprake van het "autowrakkenprobleem". De situering van een sloperij in de Hofgeest, temidden van een aantal bestemmingen met een duidelijk recreatief karakter is echter niet wenselijk.
Hierbij is niet alleen de landschappelijke inpassing een probleem. Het bedrijf trekt veel verkeer aan en het parkeren van sloopauto's langs de openbare weg zal, gezien de beperkte ruimte, in de toekomst het recreatieve (langzaam) verkeer te veel belemmeren.
Daarom zal gezocht worden naar een situering elders in de gemeente. Het terrein houdt overeenkomstig de vigerende regeling een nader uit te werken recreatieve bestemming.

Onderzocht zal worden welke maatregelen getroffen moeten worden om de verontreinigde bodem van dit terrein geschikt te maken voor recreatieve bestemmingen, zoals sportterreinen.

2.5. Woonbestemmingen

De bestaande woonhuizen zullen als zodanig in het plan worden opgenomen. Enige uitbreidingen aan de woonruimten zijn toegestaan.

Van de voormalige boerderijen heeft de agrarische bedrijfsbebouwing een woonbestemming gekregen.

Enige uitbreiding van de woonruimte is hier evenals bij de overige woningen mogelijk. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn eveneens in het plan geregeld.
Deze gebouwen zullen in overleg met de eigenaren een passende functie krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan opslag of een specifiek gebruik in overeenstemming met het recreatieve karakter van het gebied.
Het onbebouwde deel van de kavels kan gebruikt worden als tuin, boomgaard of weiland.
Op deze gronden is het (in beperkte mate) mogelijk dierenverblijven te bouwen.

2.6. Gemeentelijke kwekerij

De kwekerij behoudt zijn functie als boomkwekerij.

De bedrijfsbebouwing zal geschikt gemaakt kunnen worden om als onderhoudspost ten behoeve van Velserbroek dienst te kunnen doen.

Teneinde het bedrijf een meer openbaar karakter te kunnen geven kan een educatieve functie hieraan toegevoegd worden.
In het plan worden daartoe de mogelijkheden geboden door het opnemen van een instructielokaal voor de (lagere school) jeugd.

Voorts kunnen er op deze gronden kweektuinen worden aangelegd.
Gedacht wordt aan kleine kavels (ca 100 m2) met beperkte bebouwing ten behoeve van opslag van gereedschap en dergelijke.

2.7. Huis te Spijk

Het terrein zal geschikt gemaakt worden om gebruikt te kunnen worden voor bijzondere doeleinden waarbij het cultuur-historisch karakter beter tot zijn recht kan komen. Enige bebouwing is op het terrein toegestaan ter plaatse van het voormalige Huis te Spijk en ter plaatse van de huidige bebouwing.
Grote aandacht zal worden besteed aan de inrichting van het terrein.
De aanlegwerkzaamheden zullen geschieden in nauw overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (R.O.B.).

2.8. Verkeer

Ten behoeve van de ontsluiting van Velserbroek is in het plan een weg opgenomen vanaf het Hofgeestviaduct.
Vanaf deze weg zal een aansluiting worden gemaakt voor een weg die naar het recreatiegebied Spaarnwoude gaat. De oostelijke parallelweg zal in verband met de aanleg van de aansluiting Santpoortse Dreef - Rijksweg 9 bij de Hofgeesterweg worden afgesloten. Alleen voor langzaam verkeer zal

een verbinding met de Hofgeesterweg worden gemaakt. De andere wegen in het plan zullen worden verboden voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer.
Bij de uitwerking van de aansluiting Santpoortse Dreef - Rijksweg 9 kan blijken dat het niet mogelijk is het benzinestation aan de westzijde van de rijksweg te handhaven. Mocht dit nodig zijn dan moeten de bij het benzinestation horende gronden een verkeersbestemming krijgen. Hierin kan worden voorzien door in het plan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 W.R.O. op te nemen.

2.9. Volkstuinen

Uitgaande van de behoefte voortkomend uit Velserbroek en rekening houdend met het tekort aan volkstuinen zou - op basis van de huidige behoeftenorm - 6 à 8 ha ruimte moeten worden gereserveerd. Het aantal mogelijke lokaties beperkt zich tot de Hofgeest en ten oosten van de Hagelingerweg.

Tegen de achtergrond van de schaarser wordende ruimte, de stijgende exploitatiekosten van een volkstuinencomplex en de verwachte stijging van de vraag naar kweektuinen wordt als uitgangspunt gesteld dat de volkstuinen, die de komende jaren in de Hofgeest (rond de gemeentekwekerij) worden gerealiseerd - in oppervlaktetermen gerekend - voor de helft uit volkstuinen zullen bestaan en voor de andere helft uit zogenaamde kweektuinen.

Het gedachte terrein rond de gemeentekwekerij beslaat ± 3,5 ha. Als maat voor de volkstuinen wordt uitgegaan van ± 200 m2, voor de kweektuinen van ± 100 m2.

2.10. Sportvoorzieningen

Als gevolg van het huidige accommodatietekort en de toename van de bevolking door de bouw van Velserbroek is er een behoefte aan buitensportvoorzieningen.
Mede overeenkomstig de doelstellingen dient een gedeelte van deze totale behoefte in en nabij Velserbroek gerealiseerd te worden.
Uitgaande van het feit dat in het gebiedsdeel ten westen van de Hagelingerweg ook sportvoorzieningen gepland zijn, blijven de volgende voorzieningen in en nabij Velserbroek noodzakelijk:

8 - 9	voetbalvelden, waarvan 2 trainingsvelden
12	tennisvelden
2	handbalvelden
1	softbalveld

Een verdeling van deze voorzieningen in een complex in de Hofgeest en een complex in Velserbroek, bijvoorbeeld nabij de Slaperdijk langs Rijksweg

9 wordt, mede vanwege het spreidingsbeleid, als meest gewenst gezien. Uitgaande van deze verdeling worden de volgende voorzieningen in de Hofgeest gedacht.

3 voetbalvelden
1. trainingsveld
1. softbalveld in combinatie met voetbalvelden
12 tennisvelden*
2 handbalvelden*

3. Toelichting kaart en voorschriften

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de wijze waarop het hier voorgestelde juridisch werd vertaald.

Het bestemmingsplan is vervat in de plankaart en in de voorschriften.
Na een korte toelichting op de betekenis van de plankaart zal zowel de systematiek als de inhoud van de voorschriften worden besproken. Van de voorschriften zal eerst de globale opzet worden toegelicht. Vervolgens zal worden ingegaan op enige algemene zaken (bestemmingsregeling) en besloten wordt met een korte artikelsgewijze beschrijving van de in het plan voorkomende bestemmingen.

3.2. Plankaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond met kadastrale gegevens (schaal 1 : 2.000) met daarop aangegeven een verklaring en de wegprofielen (schaal 1 : 200).
Op de plankaart zijn via een combinatie van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse bestemmingen aangegeven. Bij de opzet van de kaart werd de nota "Bestemmingsplankaarten, codering, arcering en kleur" van de Werkgroep Kleuren en Tekens op Stedebouwkundige Plannen van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (NIROV) aangehouden.

3.3. Voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

* Buiten de grenzen van het bestemmingsplan "Hofgeest".

De voorschriften zijn onderverdeeld in een drietal paragrafen.

3.3.1. Paragraaf I

Deze paragraaf bevat twee artikelen.
Artikel 1 geeft de definities van een aantal in de voorschriften voorkomende begrippen.
Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

3.3.2. Paragraaf II

Deze paragraaf bevat de bepalingen in verband met de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Bij de opzet hiervan is per bestemming onderstaande vaste indeling in leden en sub-leden aangehouden om de duidelijkheid te vergroten. Niet alle (sub)leden zijn echter bij elke bestemming aan de orde.

Lid A Bestemming
In dit onderdeel wordt de doeleindenomschrijving gegeven. Het geeft een nadere inhoud aan de bestemmingsbenaming.

Lid B Bebouwingsbepalingen
BI - Deze geven aan welke bouwwerken "als recht" mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in lid A beschreven doeleinden.
BII - Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen
Dit lid geeft aan voor welke bouwwerken Burgemeester en Wethouders vrijstelling kunnen verlenen. In een aantal gevallen dienen Burgemeester en Wethouders adviezen in te winnen bij ter zake kundige instanties.
BIII- Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders
Artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geeft aan dat de gemeenteraad aan B. en W. de bevoegdheid kan geven om het plan te wijzigen binnen bij het plan te geven grenzen.
Dit lid geeft aan voor welke andere doeleinden de gronden mogen worden bestemd. (Binnen dit lid zijn de specifieke wijzigingsmogelijkheden opgenomen.) De wijzigingen behoeven de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Bij de uitvoering van de bevoegdheid is een speciale procedure voorgeschreven (zie paragraaf III artikel procedureregels).

Lid C Aanlegvergunningen
Het stelsel van aanlegvergunningen (gebaseerd op artikel 14 W.R.O.) heeft tot doel het uitvoeren van bepaalde werken en/of

werkzaamheden te koppelen aan een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vergunning. (In dit plan is alleen een aanlegvergunning opgenomen met als doel bescherming te geven aan cultuur-historische waarden op het terrein van Huis te Spijk). Het lid C is onderverdeeld in een aantal leden, welke aangeven:

CI - waarvoor is een vergunning vereist?

CII - wanneer is het uit te voeren werk toelaatbaar?

CIII- waarvoor is geen vergunning vereist?

CIV- wanneer en bij wie het college advies moet inwinnen, alvorens een vergunning te verlenen.

CV - in welke gevallen een vergunning mede afhankelijk is van een door Gedeputeerde Staten af te geven verklaring van geen bezwaar.

Lid D Uitwerkingsregels

Dit lid komt uitsluitend voor bij "globale", nader door burgemeester en wethouders uit te werken bestemmingen.

3.3.3. Paragraaf III

De laatste paragraaf van de voorschriften bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van paragraaf II van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

a. Algemene vrijstellingen

Deze vrijstellingen, gebaseerd op artikel 15, lid Ia W.R.O., hebben (onder meer) tot doel enige flexibiliteit in de voorschriften aan te brengen. Via een door Burgemeester en Wethouders te verlenen vrijstelling kunnen onder meer nutsgebouwtjes van geringe omvang worden gebouwd of geringe wijzigingen worden aangebracht in de maatvoeringen genoemd in Paragraaf II. Dit artikel bevat tevens een bepaling welke de bouw van windturbines mogelijk maakt. Tegen het verlenen van een voorwaardelijke vrijstelling of het weigeren van een vrijstelling bestaat voor de aanvrager ingevolge artikel 20 W.R.O. een beroepsmogelijkheid bij de gemeenteraad.

b. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge dit artikel nadere eisen stellen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De mogelijkheid hiertoe wordt geregeld in artikel 15 lid 1, sub b, W.R.O.. Evenals bij de algemene vrijstellingen kan (door de aanvrager) tegen een door Burgemeester en Wethouders gestelde eis beroep worden getekend bij de gemeenteraad.

c. Bescherming van het plan

Het onderhavige artikel dient te voorkomen dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

d. Algemene wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders

In dit artikel zijn enige algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ingevolge dit artikel heeft het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen, indien in de planperiode daaraan behoefte bestaat.

Overeenkomstig de constante jurisprudentie, is deze bevoegdheid van Burgemeester en Wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een korte procedure (artikel procedureregels) begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid bij het college van Burgemeester en Wethouders bezwaren in te dienen, voorzover deze bezwaren bij een eventuele inspraakmogelijkheid niet worden weggenomen. De toekenning van de wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 11, lid 2, W.R.O..

Besluiten, genomen op grond van dit artikel behoeven ingevolge artikel 11 lid 3 W.R.O., goedkeuring van Gedeputeerde Staten.

e. Procedureregels

Het artikel procedureregels geeft aan welke procedure dient te worden gevolgd, indien Burgemeester en Wethouders de aan hun toegekende wijzigingsbevoegdheid (willen) effectueren. Het geeft belanghebbenden de mogelijkheid gedurende een bepaalde periode bij Burgemeester en Wethouders bezwaren in te dienen tegen een ontwerp-besluit. Voor zover de procedureregels van toepassing zijn, is er in de betreffende artikelen naar verwezen.

f. Gebruiksbepalingen

lid I - Gebruik van onbebouwde gronden

De gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om de gronden anders te gebruiken dan overeenkomstig de gegeven bestemming, nog een aantal met name genoemde verboden. Voor de onbebouwde gronden zijn dat bijvoorbeeld het plaatsen van onderkomens, het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen of het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan (bijvoorbeeld autosloperijen).

Voor wat betreft het kamperen bij de boer kan nog worden vermeld, dat dit geregeld is in de nieuwe Kampeerwet. Deze wet is echter nog niet van kracht. De gemeenteraad heeft ook nog geen kampeerverordening opgesteld waarin rekening is gehouden met de nieuwe kampeerwet.

lid II - Gebruik van bouwwerken

Deze gebruiksbepalingen bevatten, naast het algemene verbod om bouwwerken anders te gebruiken dan overeenkomstig de in lid A1 gegeven bestemming, nog enige specifieke verbodsbepalingen. Zo is het verboden bouwwerken te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, evenwel met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt en mits deze detailhandel geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

lid III - Vrijstellingen met betrekking tot het gebruik

Een belangrijk element hiervan wordt gevormd door de algemene vrijstellingsbepaling. Deze houdt in dat burgemeester en wethouders vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing van de verbodsbepaling leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Het opnemen van deze vrijstelling (ook wel toverformule genoemd) is een eis van de Kroon en gebaseerd op een interpretatie van artikel 10 W.R.O. Mede gezien de jurisprudentie (AROB) zal het andere gebruik moeten aansluiten bij de in lid A bedoelde bestemming. Toepassing van de vrijstelling mag niet zonder meer leiden tot een formele bestemmingswijziging.

g. Strafbepaling

De voorschriften betreffende het gebruik van gronden en bouwwerken, alsmede de eis van aanlegvergunningen voor het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden hebben alleen dan praktisch resultaat, wanneer tevens een bepaling is opgenomen, die overtreding van deze voorschriften strafbaar stelt (overeenkomstig het bepaalde in artikel 59 W.R.O.). Opgemerkt kan worden dat de strafmaat zelve in artikel 59 W.R.O. is geregeld.

h. Overgangsbepalingen

De overgangsbepalingen, lid I, hebben ten doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan legaal gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden en welke afwijken van de bebouwingsvoorschriften van het plan. Lid II betreft het legale gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming.

i. Slotbepaling

Dit artikel geeft slechts aan onder welke naam de voorschriften dienen te worden aangehaald (citeer artikel).

3.4. Artikelsgewijs commentaar op de bestemmingen

Artikel 3 -A- (Agrarisch gebied)

Bestemmingsmethodiek

Bij de opzet van het plan is ervan uitgegaan dat de toekomstige bedrijfsbebouwing zoveel mogelijk bij de bestaande agrarische bedrijven geconcentreerd moet worden. Gekozen is voor de "bebouwingsvlakmethode". Deze methode volgt de uitgangspunten zoals verwoord in de Rijksnota "Landelijke gebieden"; daarnaast is in andere provincies en in de jurisprudentie een duidelijke ontwikkeling voor de voorkeur voor deze methode waar te nemen.

De bebouwingsvlakmethode houdt in dat voor ieder bestaand agrarisch bedrijf een bebouwingsvlak wordt aangewezen ter plaatse van het bestaande huisperceel. Binnen dit bebouwingsvlak zal de toekomstige bedrijfsbebouwing hoofdzakelijk moeten worden geplaatst. De grootte van de toegewezen bebouwingsvlakken, is mede geënt op de thans aanwezige bedrijfsvoering. Voor zover thans de bedrijfsgebouwen niet geconcentreerd zijn, is daarbij rekening gehouden met de feitelijke situatie. Bij deze gevallen worden de twee bebouwingsvlakken aangemerkt als één (gesplitst) bebouwingsvlak. Ook op de kaart is dit via een aanduiding weergegeven.
Omdat de voorgestelde grootte van het bebouwingsvlak voortvloeit uit een momentopname waarbij de bestaande bedrijfsvoering en bedrijfsgrootte in ogenschouw is genomen, is het gewenst regelen in het plan op te nemen die de mogelijkheid bieden de grootte of vorm van de afzonderlijke bebouwingsvlakken te wijzigen, indien dit wenselijk is ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen in de bedrijfsvoering. Hierdoor kan dan tijdig worden ingespeeld op de gewijzigde behoefte, waardoor voorkomen wordt dat een agrarisch bedrijf door een te starre planopzet wordt benadeeld.
Binnen een bebouwingsvlak wordt in principe elke bedrijfsbebouwing toegestaan, mits deze voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is. Voor de bedrijfsbebouwing zijn normen opgenomen ten aanzien van goothoogten, respectievelijk bouwhoogten. Om eventuele nieuwe, thans nog niet te voorziene ontwikkelingen binnen de landbouw te kunnen effectueren, is een aantal vrijstellings- en/of wijzigingsbepalingen opgenomen.
Zo is het mogelijk onder andere nieuwe bedrijfsvestigingen in het plan toe te laten.
Uitzonderingen op de regel dat alle bebouwing binnen het bebouwingsvlak dient te worden opgericht, zijn gemaakt voor de bouw van veldschuren en kassen. Op de kaart is aangegeven binnen welke grenzen deze gebouwd mogen worden.

Agrarische woonfunctie

Binnen het bebouwingsvlak is tevens de bouw van een agrarische bedrijfswoning toegestaan, terwijl de bouw van een tweede bedrijfswoning, indien de noodzaak daarvan om bedrijfstechnische redenen (b.v. een tweémansbedrijfsvoering) aantoonbaar is, slechts door middel van een vrijstellingsprocedure mogelijk wordt. Daarbij verdient het aanbeveling na te gaan of het wonen in de directe nabijheid van het bedrijf beslist noodzakelijk is, dan wel of de vestiging in de bebouwde kom op overwegende bezwaren stuit.

Geïnventariseerde agrarische bedrijven

De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven zijn niet alle als zodanig bestemd. Bestemd zijn bedrijven welke zijn gericht op intensieve tuinbouw en een tweetal veeteeltbedrijven welke de bedrijfsvoering nog het grootste deel van de planperiode kunnen voortzetten.

Ten aanzien van de diverse aspecten waarbij vooraf advies dient te worden gevraagd bij de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond-en Bosbeheer, zoals wijziging of vergroting van het bebouwingsvlak zal per geval moeten worden bekeken in hoeverre redenen van agrarische bedrijfsvoering deze veranderingen rechtvaardigen.

Functiewijzigingen agrarische bedrijven

In het plan is bij de agrarische bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging (en/of bedrijfsverplaatsing) de bestemming van het agrarisch bebouwingvlak (of een gedeelte daarvan) te kunnen wijzigingen in een woonbestemming. De wijzigingsbevoegdheid voorkomt wellicht kapitaalsvernietiging doordat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een nieuwe functie kunnen verkrijgen. Voorop blijft staan, dat de agrarische functie van groot belang blijft. Tevens werd een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een tuincentrum. Volledigheidshalve wijzen wij op het feit dat elk wijzigingsbesluit goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten.

Artikel 4 -A(kw)- (Kwekerij)

De gemeentekwekerij is ondergebracht in een afzonderlijke bestemming. De bedrijfsactiviteiten vertonen enige verwantschap met de agrarische bedrijfsvoering. Het gebruik van een gedeelte van de gronden als kweektuinen is in de doeleindenomschrijving opgenomen. De bestemming bestaat uit een tweetal percelen. De (bedrijfs)gebouwen dienen te worden geconcentreerd op één perceel en wel binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak. Een dienstwoning is hierin ook opgenomen.

Artikel 5 -Ah- (Agrarische hulp- en nevenbedrijven)

Het binnen het plangebied gelegen bollenverpakkingsbedrijf is opgenomen in een afzonderlijke bestemming. De doeleindenomschrijving laat bedrijven

toe welke in nauwe relatie staan met het agrarisch bedrijf. De bebouwingsbepalingen laten enige uitbreiding van de bebouwing toe.

Artikel 6 -UR- (Uit te werken recreatieve doeleinden)

Deze globale bestemming betreft gronden waarop recreatieve functies zijn gedacht. In de doeleindenomschrijving worden met name genoemd, sportvelden en een volkstuinencomplex. De bestemming moet door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt (gedetailleerd). Lid B geeft aan wat er mag worden gebouwd. In lid D "Uitwerkingsregels" wordt aangegeven waaraan burgemeester en wethouders zich bij de detaillering dienen te houden.

Het ontwerp van de uitwerking ligt twee weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zich met hun bezwaren tot het College van Burgemeester en Wethouders wenden. De vastgestelde uitwerking behoeft de goedkeuring van Gedeputeerde Staten. Door Gedeputeerde Staten zal worden onderzocht of de door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking past binnen de door de raad vastgestelde bestemmings- en bebouwingsbepalingen en uitwerkingsregels.

Artikel 7 -R(s)- (Sportieve recreatie)

Deze bestemming heeft betrekking op een sportveldencomplex. De voorschriften geven geen nadere aanwijzingen omtrent de toelaatbaarheid c.q. realisering van speciale sportvelden. De bouw van verenigingsgebouwen en een dienstwoning is toegestaan. De situering van de gebouwen is niet vastgelegd. Parkeervoorzieningen ten behoeve van deze bestemming zullen gesitueerd moeten worden op de sportveldenbestemming in Velserbroek.

Artikel 8 -MRd- (Maatschappelijke doeleinden en dagrecreatieve voorzieningen)

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden van het "Huis te Spijk". De thans aanwezige boerderij is onder het overgangsrecht gebracht. De doeleindenomschrijving laat de bouw van educatieve gebouwen ten behoeve van sociale en culturele doeleinden toe. De overige gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen met parken en plantsoenen.

Ter bescherming van de cultuur-historische waarden is een aantal specifieke bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben ook betrekking op de aanwezige grafheuvels.

De realisering van de diverse bestemming zal geschieden in overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek. Tevens is het uitvoeren van een aantal werkzaamheden, welke schade kunnen doen aan de cultuurhistorische waarden van deze gronden, afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. De genoemde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien geen schade kan worden toege-

bracht aan genoemde cultuur-historische waarden.
Om een en ander goed te kunnen beoordelen is ook hier voorgeschreven, dat alvorens een vergunning te verlenen, burgemeester en wethouders advies dienen in te winnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Artikel 9 -W- (Woondoeleinden)

De binnen het plan gelegen burgerwoningen zijn positief bestemd. Het betreft hier woningen welke thans geen binding hebben met de in het plangebied gelegen (agrarische) bedrijven. Voor de woningen zijn op de kaart bebouwingsvlakken aangegeven. Op de bijbehorende erven mogen bijgebouwen worden opgericht. De bebouwingsregeling van de bijgebouwen houdt rekening met de bestaande situatie. Een aantal woningen beschikt over een aanzienlijke grondoppervlakte bijgebouwen. Het betreft hier veelal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat niet te verwachten is dat binnen de planperiode deze gebouwen zullen verdwijnen en de gemeente niet de (financiële) mogelijkheden heeft om deze gebouwen te amoveren, is gekozen voor een positieve bebouwingsregeling.
Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is een regeling opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen voor het gebruik van de bijgebouwen ten behoeve van de opslag van caravans en/of de opslag voor bedrijven. Via een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de bestemming van bedoelde bijgebouwen worden gewijzigd in de bestemming "Atelier -B(at)-".

Artikel 10 -T- (Tuin)

De bij de (burger)woningen behorende gronden zijn ondergebracht in twee bestemmingen. Gronden waarop bebouwing is toegestaan (zie artikel 9) en gronden, waarop slechts zeer beperkt bebouwing is toegestaan. Op de gronden met de bestemming "Tuin", mogen andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1.00 m, waaronder begrepen erf- en terreinafscheidingen worden opgericht. Een vrijstelling is opgenomen tot maximale hoogte van 1.80 m.

Artikel 11 -E- (Erf)

Op deze bestemming mag beperkte bebouwing worden opgericht ten behoeve van dierenverblijven en bloemenkassen.

Artikel 12 -B(a)- (Bedrijven)

Deze bestemming heeft betrekking op enige, binnen het plangebied gelegen bedrijfsterreinen. De doeleindenomschrijving laat ruimte voor bedrijfsvestigingen. Allereerst zijn verzorgende en ambachtelijke bedrijven (zie begripsbepaling in artikel 1) toegestaan. Verder zijn bedrijven, welke verband houden met de agrarische functie van het buitengebied toegestaan.

De vestiging van milieuhinderlijke bedrijven, waaronder begrepen A-inrichtingen, als bedoeld in de Wet Geluidhinder is uitgesloten.

Artikel 13 -B(at)- Atelier

Het atelier annex expositieruimte zoals thans aanwezig is, is in een afzonderlijke bestemming ondergebracht.

Artikel 14 -V- (Verkeersdoeleinden)

Artikel 15 -Vw- (Wegverkeer)

De gronden met een verkeersfunctie zijn ondergebracht in een tweetal bestemmingen. De rijkswegstrook (inclusief bermen, op- en afritten en parkeerstrook), alsmede de hoofdonstluitingsweg richting Velserbroek zijn ondergebracht in de bestemming "Verkeersdoeleinden" (artikel 13). De wegen met een minder belangrijke stroomfunctie zijn ondergebracht in de bestemming "Wegverkeer" (artikel 15).

De bestemming is op de kaart nader ingedeeld door middel van wegprofielen. Bij de wegprofielen ingeschreven maatvoeringen geven de marges aan waarbinnen een nadere detaillering dient te geschieden.

Artikel 14A. -V(m)- Verkooppunt Motorbrandstoffen

Het aanwezige benzinestation heeft vooralsnog een positieve bestemming. Indien, bij realisering van de kruising ter plaatse van de (verlengde) Santpoortse Dreef, uit verkeerstechnische overwegingen het benzinestation niet gehandhaafd kan worden, kan via een artikel 11 W.R.O.-procedure het terrein van het pompstation door middel van een wijziging alsnog een verkeersbestemming krijgen.

Artikel 16 -G- (Groenvoorzieningen)

De gronden met een groenfunctie zijn afzonderlijk bestemd. Binnen deze bestemming mogen slechts andere bouwwerken worden opgericht. De aanleg van voetpaden is toegestaan.

Opgemerkt wordt nog dat in de verkeersbestemmingen de bermen bij wegen zijn ondergebracht.

Artikel 17 -Mn(tl)- Leidingenstrook

Hier is sprake van een dubbelbestemming. Op deze gronden mogen uit veiligheidsoverwegingen geen gebouwen worden opgericht. Ter berekening van de aanwezige leidingen is de uitvoering van een aantal werken en/of werkzaamheden, afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vergunning. Om met name de veiligheidsaspecten goed te kunnen beoordelen dient, alvorens een vergunning te verlenen, advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder(s). In verband met eventuele bovengemeentelijke consequenties is de vergunningverlening afhankelijk gesteld van een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

HOOFDSTUK IV

IV. UITVOERBAARHEID

1. Financiële uitvoerbaarheid

Binnen het gebied is geen nieuwe bouwlokatie gesitueerd, zodat een exploitatie-rekening achterwege kan blijven.

De nieuw aan te leggen weg, vanaf het aanwezige viaduct over Rijksweg 9 tot aan Velserbroek, zijnde een ontsluitingsweg voor de bouwlokatie in Velserbroek, zal ten laste van de exploitatie van Velserbroek komen. Als gevolg van deze nieuwe weg kan de bestaande Hofgeesterweg een langzaamverkeersroute worden. Om de toegang naar Spaarnwoude voor autoverkeer te handhaven, zal tussen de Hofgeesterweg en de nieuwe weg, ten noorden van de sportvelden een koppeling moeten worden gemaakt. Deze koppeling dient dan ook ten laste van Velserbroek te komen.
Op enkele meters na, is de grond waarop deze nieuwe wegen zijn geprojecteerde eigendom van het Rijk en de gemeente, zodat nagenoeg geen grondverwerving hoeft plaats te vinden (zie grondeigendommentekening). Volgens de fasering van de bouwlokatie Velserbroek zullen deze nieuwe wegen in 1987 gerealiseerd dienen te zijn.
De geprojecteerde sportvoorzieningen zullen geheel ten laste van de Algemene Dienst komen, hetgeen eveneens geldt voor de kosten die door de gemeente gemaakt gaan worden voor de nog uit te werken recreatieve doeleinden.
De gronden voor de geprojecteerde sportvoorzieningen en een deel van de gronden voor de nog uit te werken recreatieve doeleinden zijn eigendom van de gemeente. Het overige gedeelte van de gronden voor nog uit te werken recreatieve doeleinden zijn in particulier bezit. De gemeente is voornemens deze gronden te verwerven.
De uitvoering zal plaatsvinden indien en zodra de gemeente over voldoende geldelijke middelen beschikt.

Het terrein met de bestemming maatschappelijke doeleinden en dagrecreatieve voorzieningen is bezit van de gemeente.

2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een belangrijk aspect van het tot ontwikkeling brengen van het woongebied Velserbroek is de samenspraak met de categorie belanghebbenden die wonen of bedrijven hebben in het Hofgeestgebied en die ten gevolge van de toekomstige planuitvoeringen zullen moeten wijken voor andere bestemmingen.
Met deze groep zijn regelmatig bijeenkomsten geweest over de stand van de plannen en de voornemens van de kant van het bestuur.
Ter voorbereiding van de uitvoering heeft deze groep belanghebbenden besloten tot de oprichting van een belangengemeenschap. Het bestuur van deze belangengemeenschap vormt samen met de ambtelijke medewerkers

een overleggroep waarin alle vraagstukken, ook individuele, tijdig aan de orde kunnen worden gesteld en derhalve tijdig het bestuur kunnen bereiken. Bij de uitwerking zal op overeenkomstige wijze worden gehandeld als bij de voorafgaande planontwikkelingen.

HOOFDSTUK V

V. OVERLEG

V.1. In het overleg betrokken instanties

In het kader van het in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg is het ontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties. De reacties zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

1. De Directeur van de Provinciale Planologische Dienst van Noord-Holland.
2. De Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening in de provincie Utrecht en Noord-Holland.
3. De Hoofdingenieur-Directeur van de Volkshuisvesting en de Bouwnijverheid in de provincie Noord-Holland.
4. De Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland.
5. De Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting Noord-Holland.
6. De Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in de Provincie Noord-Holland.
7. De Eerstaanwezend Ingenieur der Genie.
8. De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.
9. Het Directoraat-Generaal voor de Energievoorziening van het Ministerie van Economische Zaken.
10. De Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en Omstreken.
11. De N.V. Nederlandse Gasunie, district West.
12. De Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland.
13. De N.V. Nederlandse Spoorwegen.
14. De Directeur van het Provinciaal Electriciteitsbedrijf van Noord-Holland.
15. De Directeur van de Stichting Orgaan Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland (Opbouworgaan).
16. De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
17. De Directeur van het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland.
18. De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.
19. Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Noord-Holand.
20. De Directeur-Generaal van het Staatsbedrijf der P.T.T.
21. N.V. Nederlandse Gasunie.
22. De Directeur van de Provinciale Raad voor de Volksgezondheid.
23. De Directeur Stichting Culturele Raad Noord-Holland.
24. De Directeur van de Sportraad voor de Provincie Noord-Holland.
25. De Directeur van de Raad van Jeugd en Jongeren in de Provincie Noord-Holland.
26. De Stichting Nederlandse Kampeerraad.

27. Het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Beverwijk.
28. Het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Castricum.
29. Het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Haarlem.
30. Het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Heemskerk.
31. Het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Uitgeest.
32. Dijkgraaf en Heemraden van het Waterschap Groot-Haarlemmermeer.
33. Hoogheemraadschap van Rijnland.
34. Het Bestuur van het Recreatieschap Spaarnwoude.
35. Het Consulentschap voor de Openluchtrecreatie in het ressort Noord-West.
36. Rijksverkeersinspectie in het district Noord-Holland.
37. Het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.
38. Directie Noord-Zuid-Hollandse Vervoersmaatschappij, N.Z.H.
39. Gewest Kennemerland.
40. Waterbedrijf Haarlem.

V.2. De aard van de reacties

Een aantal instanties heeft meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot commentaar. De reacties van de overige instanties zijn voor een deel zodanig, dat zij hebben geleid tot aanpassingen van het plan, wat betreft plankaart en voorschriften. Andere reacties hebben betrekking op de uitwerking c.q. uitvoering van het plan of op het beleid dat in verband met deze uitwerking door de gemeente Velsen gevoerd zal worden. Een aantal reacties maken het wenselijk om de toelichting aan te passen.

V.3. Behandeling van de reacties

De instanties genoemd onder 1, 9, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 22, 27, 28, 29, 30, 31, 37 en 39 hebben medegedeeld dat zij instemmen met het plan respectievelijk dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, dan wel in het geheel geen opmerkingen gemaakt over het plan.
De instanties onder nummer 24 en 40 hebben geen reactie toegezonden.
De reacties van de overige instanties zijn hieronder in hoofdzaken behandeld naar onderwerp. De schriftelijke beantwoording aan de instanties is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

1. <u>Landschap en cultuurhistorie</u>
   Hierop hebben betrekking de reacties van de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland en de Directeur Stichting Culturele Raad Noord-Holland. De opmerkingen betreffen:
   - de aanwezigheid van enkele historische grafheuvels nabij het Huis

te Spijk, waarvoor nog geen beschermde regeling is opgenomen. De plankaart, voorschriften en toelichting zijn op dit punt aangepast;
- het behoud van het landelijk karakter van de Hofgeesterweg. Hieraan zal bij de uitwerking van het plan "Velserbroek" aandacht worden gegeven.

2. Civiel-technische aspecten en nutsvoorzieningen

Hierop hebben betrekking de reacties van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in de Provincie Noord-Holland, de N.V. Nederlandse Gasunie en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De opmerkingen betreffen:
- de aanwezigheid van enkele gastransportleidingen welke niet in het plan zijn opgenomen. Plankaart, voorschriften en toelichting zijn op dit punt aangepast;
- de wenselijkheid van aanleg van rioleringen in het plangebied. Dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

3. Verkeer

Hierop hebben betrekking de reacties van de Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland, de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en Omstreken, de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland, de Rijksverkeersinspectie in het district Noord-Holland en de Directie Noord-Zuid-Hollandse Vervoersmaatschappij, N.Z.H. De opmerkingen betreffen:
- het tijdstip van aanleg van de ontsluitingsweg van de Velserbroek naar het Hofgeesterviaduct. Het wordt van belang geacht dat deze weg, in verband met de relatie met IJmuiden in een vroeg stadium wordt aangelegd. In de toelichting bij het bestemmingsplan "Velserbroek" wordt ervan uitgegaan dat deze weg gereed is als er 3000 woningen zijn gebouwd;
- de breedte van deze ontsluitingsweg in verband met het openbaar vervoer. De breedte is op minimaal 7 m gesteld;
- de afsluiting van de oostelijke parallelweg langs Rijksweg 9, bij de aansluiting van de Santpoortse Dreef.
  Deze afsluiting is nodig bij uitvoering van een gelijkvloerse aansluiting.

4. Milieu

Hierop hebben betrekking de reacties van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu in de Provincie Noord-Holland, de Eerstaanwezend Ingenieur der Genie, de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland en de N.V. Nederlandse Gasunie. De opmerkingen betreffen:

- geluid
  De in het ontwerp-plan opgenomen mogelijkheid van de bouw van dienstwoningen binnen de geluidszones van de rijkswegen en de weg vanaf het Hofgeesterviaduct.
  Nieuwbouw is in het plan thans niet meer toegestaan. Aanpassing heeft plaatsgevonden;
- defensie
  Het Ministerie verwacht dat de belemmeringen als gevolg van de nog aanwezige munitie-opslagplaatsen binnen afzienbare tijd kunnen vervallen. Mits bij de uitwerking overleg plaatsvindt, is het niet nodig in het plan een zonering op te nemen;
- leidingen
  De leidingen zijn bestemd en als leidingenzone op de kaart aangegeven.

5. Agrarische bedrijven
   Hierop hebben betrekking de reacties van de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting Noord-Holland en het Landbouwschap, Gewestelijke Raad voor Noord-Holand. De opmerkingen hebben betrekking op:
   - de oppervlakte van het bouwperceel dat is toegekend aan de veehouderijbedrijven die de bedrijfsvoering kunnen voortzetten
     De afmetingen van het bouwperceel blijven gehandhaafd, er worden voldoende uitbreidingsmogelijkheden geboden. Het plan biedt tevens de mogelijkheid tot enige vergroting.

6. Overige bedrijven
   Hierop hebben betrekking de reacties van de Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland, de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten en de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haarlem en Omstreken.. De opmerkingen hebben betrekking op:
   - het niet opnemen van het benzinestation aan Rijksweg 9. In de exploitatie is hiervoor een post opgenomen. Het opheffen van het benzinestation houdt verband met de aanleg van de aansluiting Santpoortse Dreef - Rijksweg 9. In het plan "Velserbroek" is ervan uitgegaan dat deze aansluiting er voor 1994, dus binnen de planperiode, moet zijn.
     Zolang over de vormgeving van de aansluiting nog geen overeenstemming met Rijkswaterstaat bestaat, is het niet mogelijk te oordelen of handhaven van het bezinestation ter plaatse mogelijk is;
   - het niet opnemen van de autosloperij. Deze is gevestigd in strijd met de vigerende bestemming. Het beleid van het gemeentebestuur

is gericht op opheffen van het bedrijf ter plaatse binnen de planperiode. Een eventuele nieuwe lokatie zal buiten het plan zijn gelegen;

- de nauwe omschrijving van de bestemming atelier.
  De omschrijving is iets verruimd. Een bedrijfsontwikkeling is om planologische redenen op dit punt niet aanvaardbaar.

7. Recreatie

Hierop hebben betrekking de reacties van de Stichting Nederlandse Kampeerraad en het Consulentschap voor de Openluchtrecreatie in het ressort Noord-West. De opmerkingen betreffen:

- het toestaan van nachtverblijf op de volkstuinen. Dit wordt in de Algemene Politieverordening van de gemeente Velsen geregeld;
- het plaatsen van 5 kampeermiddelen, in plaats van 3, bij agrarische bedrijven. In verband met de kleinschaligheid van het landschap ter plaatse wordt echter een beperking tot maximaal 3 kampeermiddelen noodzakelijk geacht;
- het ontbreken van een kwalitatieve onderbouwing van de minimale oppervlakte-eisen van de sportvoorzieningen en volkstuinen. De toelichting is op dit punt aangepast.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hierop heeft betrekking de reactie van de Directeur van de Stichting Orgaan Overleg en Advies in de provincie Noord-Holland (Opbouworgaan). De opmerking heeft betrekking op gemis aan inzicht hoe direct belanghebbenden bij de planontwikkeling zijn betrokken.
Aan de toelichting is een hoofdstuk "Maatschappelijke uitvoerbaarheid toegevoegd, waarin is aangegeven hoe in het bovenstaande is en wordt voorzien.

9. Voorschriften

Kaart en voorschriften zijn waar nodig aangepast.

Voorschriften

Inhoud van deze voorschriften: blz.

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	
	Lid A - Bestemming	
	Lid B I - Bebouwingsbepalingen	
	Lid B II - Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen	
	Lid B III - Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	
	Lid C - Uitwerkingsregels	
	Lid D I - Aanlegvergunningen	
	Lid D II - Toelaatbaarheid	
	Lid D III - Uitzonderingen	
	Lid D IV - Adviezen	
	Lid D V - Verklaring van geen bezwaar	
Artikel 3	Agrarisch gebied -A-	8
Artikel 4	Kwekerij -A(kw)-	12
Artikel 5	Agrarische nevenbedrijven -Ah-	14
Artikel 6	Uit te werken recreatieve doeleinden -UR-	15
Artikel 7	Sportieve recreatie -Rs-	17
Artikel 8	Maatschappelijke doeleinden en dag recreatieve voorzieningen -MRd-	18
Artikel 9	Woondoeleinden, al dan niet met bijbehorend erf -W-	21
Artikel 10	Tuin -T-	22
Artikel 11	Erf -E-	23
Artikel 12	Bedrijven -B(a)-	24
Artikel 13	Atelier -B(at)-	25
Artikel 14	Verkeersdoeleinden -V-	26
Artikel 14A	Verkooppunt motorbrandstoffen -V(m)-	
Artikel 15	Wegverkeer -Vw-	27
Artikel 16	Groenvoorzieningen -G-	28
Artikel 17	Leidingenstrook -Mn(tl)-	29
PARAGRAAF III	AANVULLENDE BEPALINGEN	
Artikel 18	Algemene vrijstellingen	31
Artikel 19	Nadere eisen	33
Artikel 20	Bescherming van het plan	34
Artikel 21	Algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders	35
Artikel 22	Procedureregels	36
Artikel 23	Gebruiksbepalingen	38
Artikel 24	Strafbaarheid van overtredingen	40
Artikel 25	Overgangsbepalingen	41
Artikel 26	Slotbepaling	42

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1a. plan: het bestemmingsplan "Hofgeest", bestaande uit de voorschriften en de onder 1b bedoelde kaart;

1b. kaart: de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 349.402.000;

2a. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

2b. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

2c. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2d. ander werk: een werk, geen bouwwerk zijnde;

2e. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

2f. bebouwingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke bij het bouwen naar de wegzijde (voorgevelbouwgrens) of naar de andere zijde van het bebouwingsvlak (achtergevelbouwgrens) of zijdeling niet mogen worden overschreden, behoudens overschrijdingen welke krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan;

2g. bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd;

2h. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

2i. bestemmingsgrens: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zodanig aangegeven lijnen, welke de grens vormen van een bestemming (bestemmingsvlak);

3a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding;

3b. bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein bestemd voor een huishouding waarvan huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is;

3c. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

3d. bijgebouw: een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend geschikt is als huishoudelijke berg- of werkruimte, dan wel als stallingsruimte voor voertuigen, dan wel als berg- of werkruimte, magazijn behorende bij een hoofdgebouw, geen woning zijnde; hieronder wordt mede een carport begrepen;

3e. bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd om te worden gebruikt voor bedrijfsruimte;

3f. bouwlaag, laag: de begane grondlaag of een verdieping van een gebouw; een onderhuis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen;

4a. agrarisch bedrijf: een veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van de grond als agrarisch produktiemiddel. Onder een tuinbouwbedrijf wordt mede verstaan een boomkwekerij en een bloemen-, kruiden-, bloembollen- en knollenkwekerij.
Met betrekking tot deze voorschriften wordt hieronder niet verstaan een bijzonder agrarisch bedrijf, een agrarisch nevenbedrijf en een agrarisch-technisch hulpbedrijf;

4b. bijzonder agrarisch bedrijf: een veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, dat functioneel geheel of hoofdzakelijk niet afhankelijk is van de grond als agrarisch produktiemiddel, zoals een pluimvee-, pelsdier- en varkenshouderij, kalvermesterij en champignonkwekerij;

4c. agrarisch nevenbedrijf: een bedrijf, waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht door de levering van produkten aan het agrarisch bedrijf dan wel opslag, vervoer of verhandeling van produkten die in het agrarisch bedrijf zijn voortgebracht;

4d. agrarisch-technisch hulpbedrijf: een bedrijf dat uitsluitend gericht is op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur;

4e. agrarische bedrijfswoning: een woning op of bij een agrarisch bedrijf behorende grond en uitsluitend dienend voor de huisvesting van een agrarische huishouding waarvan de huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering, noodzakelijk is;

4f. kassen: bouwwerken geheel of grotendeels van glas of ander lichtdoorlatend materiaal en hoger dan 60 cm;

4g. ambachtelijk, verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van winkelambachten, waar - voor een belangrijk deel in handwerk -goederen worden bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;

2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatst heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
   - het produktieproces wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd, geautomatiseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
   - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt ge maakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

4h. handel: groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan bedrijven of instellingen, die deze goederen in een door hen gedreven onderneming aanwenden;
detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke verbruiker en/of gebruiker;

4i. dienstverlenend bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten;

4j. praktijkruimte: bedrijfsruimte voor beoefenaren van vrije beroepen, zoals medische, para-medische en administratieve beroepen dan wel daarmee gelijk te stellen beroepen;

4k. tuincentrum: een (detailhandels)bedrijf voor boomkwekerijproducten, planten, bollen, bloemen en kamerplanten, alsmede voor materialen en attributen voor de aanleg, verfraaiing en onderhoud van tuinen.

5. cultuur-historische waarden: belang in geschiedkundig opzicht, in relatie tot het ontstaan van het gebied;

6a. onderkomens: voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen, kampeermiddelen, loodsen, keten en soortgelijke verblijfsmiddelen, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

6b. kampeermiddel:
1. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 47 van de Woningwet een bouwvergunning is vereist;

een en ander voor zover de onder 1 en 2 bedoelde onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

7. peil: 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;

2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk, de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de aan het bouwperceel grenzende weg;

8a. straatmeubilair: verkeersgeleiders, verkeersborden en verkeerslichten, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloem- en papierbakken, alsmede telefooncellen, abri's, draagconstructies voor reclame, gedenktekens en kunstwerken;

8b. windturbine: een ander bouwwerk voor het opwekken van energie door middel van windkracht, waarbij voor het bepalen van de maatvoeringen geldt:

- de ashoogte: de verticale afstand tussen het peil en het hoogste punt van de as waarop de wieken op schoepen aan elkaar verbonden zijn;
- de rotordiameter: de afstand, hetzij horizontaal, hetzij verticaal gemeten tussen de uiterste punten van de bewegende rotor;
- de toprotorhoogte: de som van de ashoogte + de halve rotordiameter gemeten tot het peil.

Artikel 2

Wijze van meten

1. Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

   a. de grondoppervlakte van een gebouw dan wel de projectie daarvan wordt gemeten buitenwerks en op een horizontaal vlak gelegen op 1 m boven peil;

   b. de hoogte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot het peil, met uitzondering van schoorstenen en dergelijke bouwdelen;

   c. de kapconstructie is een constructie ten behoeve van het afdekken van een gebouw met een kap, waarvan de hellingshoek van de afzonderlijke dakvlakken ten minste 5° bedraagt;

   d. de goot- of boeiboordhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en kapconstructie tot aan het peil, gemeten over 2/3 van de totale goot- en/of boeiboordlengte, met dien verstande, dat de boeiboordhoogte slechts van toepassing is in het geval géén kapconstructie wordt toegepast (plat dak);

   e. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;

   f. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

   g. de afstand van een gebouw tot de perceelsgrenzen wordt gemeten van het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de bouwperceelsgrenzen;

   h. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of een ander terrein, wordt gemeten buitenwerks, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op dat bouwperceel, bebouwingsvlak of terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

2. Niet van toepassing is het verbod tot bouwen met overschrijding van de bebouwingsgrenzen met betrekking tot:

   a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voor zover zij de grens van de weg niet overschrijden;

   b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelbouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;

c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
   1. 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg;
   2. 2,2 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 1 genoemde strook;

d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bebouwingsgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;

e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;

f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichting in geen enkele stand de voorgevelrooilijn met niet meer dan 1 m overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,2 m boven de hoogte van de weg.

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3

Agrarisch gebied -A-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van agrarische bedrijven, met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, kassen, agrarische bedrijfswoningen, andere bouwwerken en open erven.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

1. Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, welke rechtstreeks ten dienste staan van de genoemde bestemming, worden gebouwd, met dien verstande, dat:

   a. de gebouwen - zulks met uitzondering van kassen - uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
   indien twee of meer op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken zijn aangeduid met de aanduiding "bij elkaar behorende bebouwingsvlakken", worden zij aangemerkt als zijnde één bebouwingsvlak behorende bij één agrarisch bedrijf;

   b. bij ieder agrarisch bedrijf, kassen mogen worden gebouwd, waarbij:
      1. de kassen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "bebouwingsgrens kassen";
      2. de afstand van de kassen tot de perceelsgrenzen ten minste 1 m zal bedragen;

   c. 1. bij ieder agrarisch bedrijf niet meer dan één agrarische bedrijfswoning mag worden gebouwd, voor zover niet reeds een woning aanwezig is;
      2. de inhoud van de woning niet meer dan 450 m3 mag bedragen;
      3. de goothoogte van de agrarische bedrijfswoning ten hoogste 6 m en de hoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;

   d. 1. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen - geen kassen zijnde - ten hoogste 6 m en de hoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
      2. de hoogte van de kassen ten hoogste 6 m mag bedragen;

   e. voor de gebouwen een kap verplicht is met een dakhelling van ten minste 12^{0} en ten hoogste 50^{0};

   f. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
      1. binnen het bebouwingsvlak: 8 m;
      2. buiten het bebouwingsvlak: 1.50 m;

g. in afwijking van het bepaalde sub a bij ieder agrarisch bedrijf buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken uitsluitend bedrijfsgebouwen, die voor een doelmatig grondgebruik noodzakelijk zijn, zoals melkstallen, schuilgelegenheden en kapschuren mogen worden gebouwd, met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 100 m2, een goothoogte van niet meer dan 4.50 m en een hoogte van ten hoogste 6 m.

2. Alvorens een bouwvergunning te verlenen voor bouwwerken als bedoeld onder 1, kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de Hoofdingenieur-Directeur voor de Bedrijfsontwikkeling in de provincie Noord-Holland.

Lid B II <u>Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen</u>

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

   a. onder a: voor het veranderen van de vorm of het splitsen van een op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak, dan wel het vergroten van het oppervlak indien zulks noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsuitoefening, mits:
      1. de vergroting van de oppervlakte of het splitsen van het bebouwingsvlak zal worden afgestemd op de voorgenomen bedrijfsuitbreiding;
      2. het totale oppervlak van het (de) bebouwingsvlak(ken) niet meer dan 10% wordt vergroot;
      3. de bestaande, bij het agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen - geen kassen zijnde - binnen de gewijzigde bebouwingsgrenzen gelegen blijven;

   b. onder c 1: voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning binnen een bebouwingsvlak waarbij het bepaalde in lid B I onder c 2 en 3 van overeenkomstige toepassing is, mits:
      1. het betrokken bedrijf nog niet over een tweede agrarische bedrijfswoning beschikt of heeft beschikt;
      2. de bedrijfswoning bij het bedrijf in het belang van een goede bedrijfsuitoefening noodzakelijk is;

2. Burgemeester en wethouders verlenen een vrijstelling als bedoeld in lid B II onder 1 a niet alvorens schriftelijk advies is gevraagd bij de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie Noord-Holland dan wel indien de adviezen niet gelijkluidend zijn. Indien het concept-besluit van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van een vrijstelling en in strijd is met het uitgebrachte advies, mag de vrijstelling slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten schriftelijk een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van deze vrijstellling geen bezwaar hebben.

3. Burgemeester en wethouders verlenen een vrijstelling als bedoeld in lid B II onder 1 b niet alvorens schriftelijk advies is gevraagd bij de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie Noord-Holland en de Hoofdingenieur-Directeur voor de Bedrijfsontwikkeling in de provincie Noord-Holland en slechts nadat vooraf van gedeputeerde staten schriftelijk een verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

Lid B III Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd het plan te wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

   a. het aanwijzen van een nieuw bebouwingsvlak ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:
      1. het oppervlak van het bebouwingsvlak niet meer dan 0,5 ha mag bedragen;
      2. het betrokken bedrijf een arbeidsomvang vertegenwoordigt van ten minste één arbeidskracht, die in het bedrijf een volledige of nagenoeg volledige dagtaak vindt;
      3. het oppervlak van het bouwperceel waarover het betrokken bedrijf beschikt ten minste 1 ha zal bedragen;
      4. de breedte van het onder 3 genoemde perceel ten minste 60 m zal bedragen;
      5. voor het overige het bepaalde in lid B I onder 1 van overeenkomstige toepassing is;

   b. het wijzigen van deze bestemming in de bestemming "Woondoeleinden" als bedoeld in artikel 9 van deze voorschriften, met dien verstande, dat:
      1. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is op een agrarische bedrijfswoning, eventueel met het daaraan gebouwde bedrijfsgedeelte en het omliggende erf;
      2. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is indien sprake is van bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
      3. het bebouwd grondoppervlak van de agrarische bedrijfswoning, eventueel met het daaraan gebouwde bedrijfsgedeelte dat aanwezig is ten tijde van het wijzigingsbesluit niet mag worden vergroot;

   c. het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een tuincentrum, met dien verstande, dat:
      1. het oppervlak van het bebouwingsvlak c.q. bebouwingsvlakken niet wordt vergroot;
      2. de totale (perceels)oppervlakte niet meer dan 2 ha mag bedragen;
      3. voor het overige het bepaalde in lid BI en BII van overeenkomstige toepassing is;

2. Een besluit tot wijziging van het plan als bedoeld in lid B III onder 1 wordt slechts genomen, nadat burgemeester en wethouders de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer in de provincie Noord-Holland en de Hoofdingenieur-Directeur voor de Bedrijfsontwikkeling in de provincie Noord-Holland schriftelijk om advies hebben gevraagd.

3. a. Burgemeester en wethouders zenden een aanvraag tot wijziging als bedoeld in lid B III onder 1 onverwijld om advies aan de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting en de Hoofdingenieur-Directeur voor de Bedrijfsontwikkeling in de provincie Noord-Holland.

b. Binnen twee maanden nadat het advies als bedoeld in lid B III onder 2 is ontvangen en wanneer zij toepassing geven aan de in lid B III onder 1 gegeven wijzigingsbevoegdheid, delen burgemeester en wethouders hun beslissing mede aan de aanvrager. Indien de beslissing negatief is, wordt het besluit met redenen omkleed.

c. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid B III onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22.

Artikel 4

Kwekerij -A(kw)-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- een gemeentekwekerij;
- volkstuinen;
- educatieve doeleinden, zoals voorzieningen ten behoeve van de natuur-educatie;

met de daarbij behorende (bedrijfs-)gebouwen, dienstwoning, kassen, andere bouwwerken, parkeer- en groenvoorzieningen en open terreinen.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage;
indien twee of meer op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken zijn aangeduid met de aanduiding "bij elkaar behorende bebouwingsvlakken", worden zij als zijnde één bebouwingsvlak aangemerkt;

b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage;

c. 1. de goothoogte en hoogte van de bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen de bestemming is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";
2. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 12° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;

d. ten hoogste één dienstwoning, voor zover niet reeds aanwezig, met een inhoud van ten hoogste 450 m3 mag worden gebouwd;

e. in afwijking van het bepaalde onder a en b mogen, buiten de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, worden gebouwd:
1. één centrale berging ten behoeve van de volkstuinen, met een grondoppervlak van ten hoogste 30 m2, een goothoogte van ten hoogste 3 m en een hoogte van ten hoogste 4.50 m;
2. op iedere volkstuin, met een minimum oppervlak van 150 m2 een berging voor tuingereedschap met een grondoppervlak van ten hoogste 2 m2 en een hoogte van ten hoogste 2 m;

f. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
1. binnen het bebouwingsvlak 5 m;

2. buiten het bebouwingsvlak 1.50 m.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

a. onder a en d: voor de bouw van gebouwen, zoals kassen, bergingen, dierenverblijven, buiten het bebouwingsvlak, waarbij:
   1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 500 m2 mag bedragen;
   2. de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
   3. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 10 m dient te bedragen;

b. onder f2: tot een hoogte van ten hoogste 3 m.

Artikel 5

Agrarische nevenbedrijven -Ah-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- agrarische nevenbedrijven;
- agrarisch-technische hulpbedrijven;

met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, andere bouwwerken, andere werken en open terreinen.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;

b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage;

c. de goothoogte en hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen de bestemming is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";

d. binnen ieder bebouwingsvlak ten hoogste één dienstwoning, voor zover niet reeds aanwezig, met een inhoud van ten hoogste 450 m3 mag worden gebouwd;

e. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. binnen het bebouwingsvlak: 10 m;
   2. buiten het bebouwingsvlak: 1 m.

Lid B II Vrijstellingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I onder e2 tot een hoogte van ten hoogste 1.80 m.

Artikel 6

Uit te werken recreatieve doeleinden -UR-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- volkstuinen;
- sportieve recreatie, veldsporten;
- educatieve doeleinden, zoals voorzieningen ten behoeve van de natuureducatie, met de daarbij behorende gebouwen, (dienst)woningen, andere bouwwerken, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen, waterlopen en open terreinen.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. 1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen - met uitzondering van de woningen - ten hoogste mag bedragen:
   - ten behoeve van volkstuinen 1000 m2;
   - ten behoeve van de sportieve recreatie 500 m2;
   2. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
   3. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 9 m mag bedragen;
   4. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 20° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;

b. ten hoogste twee (dienst)woningen, voor zover niet reeds aanwezig, mogen worden gebouwd, waarbij voor iedere woning:
   1. de inhoud niet meer dan 450 m3 mag bedragen;
   2. de goothoogte ten hoogste 4.50 m mag bedragen;
   3. de hoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
   4. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 20° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;

c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 15 m mag bedragen;

d. geen gebouwen ten behoeve van de verblijfsrecreatie (zomerhuizen, tuinhuizen) mogen worden gebouwd.

Lid B III Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor gronden op de kaart begrensd met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid" ex art. 11 WRO" de bestemming te wijzigen ten behoeve van realisering van een manege, met de daarbij behorende gebouwen, waarbij:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen niet meer dan 1.000 m2 mag bedragen;
2. de goothoogte van de gebouwen niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
3. de hoogte van de gebouwen niet meer dan 9 m mag bedragen.

Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 21 (procedureregels).

Lid C Uitwerkingsregels

1. Opdracht

Burgemeester en wethouders moeten de in lid A bedoelde bestemming uitwerken met inachtneming van de hieronder geformuleerde regels.

2. Algemeen

a. de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer zal in hoofdzaak geschieden ter plaatse van of ten hoogste 50 m uit de op de kaart aangegeven aanduiding "verkeersontsluiting";

b. als parkeernorm zal worden aangehouden, dat:
   1. per 4 volkstuinen ten minste parkeergelegenheid voor 1 auto zal worden gerealiseerd;
   2. voor de overige bestemmingen zal moeten worden voorzien in parkeergelegenheden op eigen terrein;

c. de kavelgrootte van de volkstuinen ten minste 100 m2 zal en ten hoogste 200 m2 mag bedragen, waarbij per volkstuin:
   1. ten hoogste een plantenkas met een grondoppervlak van ten hoogste 8 m2 en een berging met een grondoppervlak van ten hoogste 2 m2 mag worden gebouwd;
   2. van de onder 1 bedoelde gebouwen de goothoogte ten hoogste 2.50 m en de hoogte ten hoogste 3.50 m mag bedragen.

3. Regels inzake de uitwerkingsprocedure

Bij de uitwerking van de bestemming dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22 (Procedureregels).

4. Nadere administratieve bepalingen

a. Het bouwen van bouwwerken als bedoeld in lid B I dient te geschieden overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen.

b. In afwijking van het bepaalde in lid C onder 4 a, mogen - zolang en voor zover de in lid C onder 4 a bedoelde uitwerking niet is goedgekeurd - de bouwwerken uit te voeren binnen de in lid A bedoelde bestemming slechts worden opgericht, indien het bouwplan kan worden ingepast in een ontwerp dan wel door burgemeester en wethouders vastgestelde uitwerking en gedeputeerde staten vooraf schriftelijk hebben verklaard, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

c. Bij toepassing van het bepaalde in lid C onder 4 b dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 2 van artikel 22 (Procedureregels).

Artikel 7

Sportieve recreatie -Rs-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor de sportieve recreatie, veldsporten met de daarbij behorende gebouwen, (dienst)woning, andere bouwwerken, andere werken, parkeervoorzieningen en open terreinen.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. als gebouwen uitsluitend gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer - geen woningen zijnde -, verenigingsgebouwen, kleedlokalen en gebouwen voor sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
   1. De gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 750 m2 mag bedragen;
   2. ten hoogste één (dienst)woning, voor zover niet reeds aanwezig, met een inhoud van ten hoogste 450 m3 mag worden gebouwd;
   3. de goothoogte van de gebouwen ten hoogste 4.50 m en de hoogte van de gebouwen ten hoogste 9 m mag bedragen;
   4. de gebouwen dienen te worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling ten minste 20° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;
   5. de afstand van de gebouwen tot enige bestemmingsgrens ten minste 10 m zal bedragen;

b. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 5 m mag bedragen.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- onder b:
  1. tot een hoogte van ten hoogste 10 m;
  2. tot een hoogte van ten hoogste 15 m ten behoeve van lichtinstallaties.

Artikel 8

Maatschappelijke doeleinden en dagrecreatieve voorzieningen -MRd-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- maatschappelijke doeleinden, zoals educatieve, sociale en culturele doeleinden;
- dagrecreatieve voorzieningen, zoals speel- en ligweiden, parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen;
- het behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde cultuur-historische waarden;

met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en waterlopen.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken, waarbij de bebouwde oppervlakte van ieder bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage;

b. de goothoogte en hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de maat welke op de kaart voor de onderscheiden bebouwingsvlakken is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";

c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. binnen de bebouwingvlakken 5 m;
   2. buiten de bebouwingsvlakken 2.50 m.

Indien deze bouwwerken worden opgericht op gronden waaraan op de kaart de aanduiding "Archeologisch monument" is gegeven, wordt de bouwvergunning slechts verleend, indien de cultuur-historische waarde van deze gronden zulks gedogen.
Alvorens een bouwvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

a. voor de bouw van gebouwen - geen woningen zijnde - , welke voor onderhouds- en/of beheerswerkzaamheden nodig zijn, waarbij:
   1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 50 m2 mag bedragen;
   2. de goothoogte niet meer dan 3 m en de hoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
   3. de gebouwen worden opgericht op een afstand van ten minste 25 m uit de op de kaart gegeven aanduiding "Archeologisch monument".

   Alvorens de vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;

b. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 10 m.

2. De vrijstelling mag slechts worden verleend, indien de cultuur-historische waarden van deze gronden zulks gedogen.
   Alvorens de vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Lid B III <u>Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders</u>

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op een andere situering van de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken en/of het vergroten van de oppervlakte van de bebouwingsvlakken met ten hoogste 25%.
Een besluit tot wijziging wordt slechts genomen nadat door burgemeester en wethouders advies is ingewonnen bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.
Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22.

Lid ~~D~~ C I <u>Aanlegvergunningen</u>

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden op de kaart aangegeven met de aanduiding "Archeologisch monument" de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het bebossen of het inplanten van houtachtige gewassen op gronden die ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;

b. het ophogen, egaliseren, bodemverlagen of afgraven en ophogen van de gronden;

c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0.40 m dan wel het op andere wijze indrijven van voorwerpen;

d. het aanleggen of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken.

Lid ~~D~~ C II Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in Lid C I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden de cultuur-historische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Lid ~~D~~ C III Uitzonderingen

Het bepaalde in lid C I is niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden en beheerswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;

b. op normale onderhoudswerkzaamheden en beheerswerkzaamheden in het kader van het toegestane gebruik.

Lid ~~D~~ C IV Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid C I wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd aan de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Lid ~~D~~ C V Verklaring van geen bezwaar

Indien het concept-besluit van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van de aanlegverguning en in strijd is met het uitgebrachte advies, mag de aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten schriftelijk een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

Artikel 9

Woondoeleinden, al dan niet met bijbehorend erf -W-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, andere bouwwerken en erven.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. binnen ieder bebouwingsvlak als hoofdgebouwen uitsluitend één woning mag worden gebouwd;

b. de goothoogte en hoogte van iedere woning niet meer mag bedragen dan de maat welke op de kaart voor de onderscheiden bebouwingsvlakken is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";

c. bij iedere woning bijgebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte, zoals deze waren ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan, niet mogen worden vergroot;

d. de woningen dienen te worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 30° zal en ten hoogste 50° mag bedragen;

e. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 1 m mag bedragen.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

- onder e: 1. tot een hoogte van ten hoogste 1.80 m;

  2. tot een hoogte van ten hoogste 2.25 m ten behoeve van pergola's.

lid B III Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, waarbij de bestemming als bedoeld in lid A mag worden gewijzigd in de bestemming -B(at)-, waarbij alsdan de bepalingen van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn.
Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22.

Artikel 10

Tuin -T-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en/of onbebouwde erven bij woningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1 m, ten dienste van de genoemde bestemmingen, worden gebouwd.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

a. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1.80 m;

b. voor de bouw van pergola's met een maximale hoogte van 2.25 m

Artikel 11

Erf -E-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor erven, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte 1 m, ten dienste van de genoemde bestemmingen, worden gebouwd.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I:

a. voor de bouw bij iedere woning van een plantenkas, dierenverblijf of hobbyruimte, waarbij:
   1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer dan 20 m2 mag bedragen;
   2. de goothoogte niet meer dan 2.50 m mag bedragen;
   3. de hoogte niet meer dan 3.50 m mag bedragen;
   4. de gebouwen dienen te worden opgericht achter de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van de achtergevel van de woning;

b. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 1.80 m;

c. voor de bouw van pergola's met een maximale hoogte van 2.25 m.

Artikel 12

Bedrijven -B(a)-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- ambachtelijke, verzorgende bedrijven;
- agrarische nevenbedrijven;
- agrarisch-technische hulpbedrijven,

met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, dienstwoning, andere bouwwerken, andere werken en open erven.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;

b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan is bepaald door het op de kaart binnen de bestemming aangegeven bebouwingspercentage;

c. de goothoogte en hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen de bestemming is aangegeven met de aanduiding "maximum goothoogte in meters" respectievelijk "maximum hoogte in meters";

d. binnen ieder bestemmingsvlak ten hoogste één dienstwoning, voor zover niet reeds aanwezig, met een inhoud van ten hoogste 450 m3 mag worden gebouwd;

e. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
   1. binnen het bebouwingsvlak: 10 m;
   2. buiten het bebouwingsvlak: 1 m.

Lid B II Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B I onder e 2 tot een hoogte van ten hoogste 3 m.

Artikel 13

Atelier -B(at)-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een atelier, annex expositieruimte dan wel voor een praktijkruimte, met de daarbij behorende gebouwen, dienstwoning, andere bouwwerken en erven.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en hoogte van de gebouwen geen woning zijnde, zoals deze aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter visie leggen van het plan niet mogen worden vergroot;

b. ten hoogste één dienstwoning, voor zover niet reeds aanwezig, met een inhoud van ten hoogste 450 m3, een goothoogte van ten hoogste 6 m en een hoogte van ten hoogste 9 m mag worden gebouwd;

c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 1.80 m mag bedragen, zulks met uitzondering van pergola's, waarvan de hoogte ten hoogste 2.25 m mag bedragen.

Artikel 14

Verkeersdoeleinden -V-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten -een en ander overeenkomstig de op de kaart aangegeven wegprofielen - en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken, waaronder begrepen ongelijkvloerse kruisingen, en andere werken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het verkeer en/of het openbaar vervoer mogen worden gebouwd, waarbij:
   1. de inhoud van ieder gebouwtje ten hoogste 25 m3 mag bedragen;
   2. de hoogte van de gebouwtjes ten hoogste 4 m mag bedragen;

b. de hoogte van de andere bouwwerken, zoals lichtmasten, verkeersborden en andere verkeersgeleiders, viaducten en ander straatmeubilair ten hoogste 15 m mag bedragen;

c. geen bouwwerken ten behoeve van verkooppunten voor motorbrandstoffen mogen worden gebouwd.

Artikel 14A

Verkooppunt motorbrandstoffen -V(m)-

~~Lid A Bestemming~~

~~De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.~~

Lid BI Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak, waarbij het bebouwingsvlak voor 100% van de oppervlakte mag worden bebouwd;

~~b. de hoogte van de gebouwen ten hoogste 4 m mag bedragen;~~

c. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste 3 m mag bedragen.

Lid BII Vrijstellingsbepalingen omtrent het bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid BI onder c:

a. voor de bouw van andere bouwwerken met een maximale hoogte van 5 m;

b. voor de bouw van een luifel, waarbij:
   1. de grondoppervlakte (bij een verticale projectie) niet meer dan 200 m2 mag bedragen;
   2. de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Lid BIII Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. ~~Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de in lid A bedoelde bestemming te wijzigen in de bestemming Verkeersdoeleinden -V- indien in het kader van de realisering van een kruising ter plaatse van de (verlengde) Santpoortse Dreef, een nadere detaillering tot gevolg heeft, dat handhaving van het verkooppunt voor handhaving van het verkooppunt voor motorbrandstoffen mede uit verkeerstechnische overwegingen ongewenst is.~~

2. ~~Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid BIII onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22.~~

Artikel 15

Wegverkeer -Vw-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, voet- en fietspaden, bermen, bermsloten - een en ander overeenkomstig de op de kaart aangegeven wegprofielen - en andere verkeersvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 10 m ten dienste van de genoemde bestemmingen, waaronder begrepen lichtmasten, verkeerslichten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair, worden gebouwd.

Artikel 16

Groenvoorzieningen -G-

Lid A Bestemming

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bermen, plantsoenen en/of andere groenvoorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken en voetpaden.

Lid B I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken met een maximale hoogte van 2.50 m ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd.

Artikel 17

Leidingenstrook -Mn(tl)-

lid A Bestemming

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor (ondergrondse) transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken.

2. Secundair zijn deze gronden bestemd voor de doeleinden als omschreven in de leden A van de artikelen 3, 4, 6, 8, 10, 14, 15 en 16, één en ander voor zover zulks op de kaart is aangegeven, met de daarbij behorende bouwwerken.

lid A I Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. andere bouwwerken, met een maximale hoogte van 3 m ten dienste van de in lid A onder 1 genoemde bestemming;

b. bouwwerken ten dienste van de in lid A onder 2 genoemde bestemmingen, waarbij alsdan het bepaalde in de leden B van de onderscheiden bestemmingen van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande, dat bouwwerken ten behoeve van de secundaire bestemmingen slechts mogen worden opgericht indien de belangen van de leidingen zulks gedogen.
Alvorens een bouwvergunning c.q. vrijstelling te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder(s).

Lid D I Aanlegvergunningen

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de in lid A bedoelde gronden de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen of bomen;

b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen;

c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm.

Lid D II Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld in lid D I is slechts toelaatbaar, indien door die andere werken en/of werkzaamheden geen schade wordt of kan worden veroorzaakt aan de aanwezige leidingen en indien een afweging van de in het geding zijnde belangen tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

Lid D III Uitzonderingen

Het bepaalde in lid D I is niet van toepassing:

a. op normale onderhoudswerkzaamheden en beheerswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;

b. op normale onderhoudswerkzaamheden en beheerswerkzaamheden in het kader van het toegestane gebruik.

Lid D IV Adviezen

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in Lid D I wordt door burgemeester en wethouders schriftelijk advies gevraagd bij de leidingenbeheerder(s).

Lid D V Verklaring van geen bezwaar

Indien het concept-besluit van burgemeester en wethouders strekt tot verlening van de aanlegvergunning en in strijd is met het uitgebrachte advies, mag de aanlegvergunning slechts worden verleend, indien vooraf van gedeputeerde staten schriftelijk een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar hebben.

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 18

Algemene vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3.50 m en een inhoud van ten hoogste 50 m3 en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 15 m ten dienste van het openbaar nut, zoals:
   1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes, standbeelden en lichtmasten;
   2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
   3. gasdrukregel- en gasdrukmeetstations.

   Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde onder 3, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in lid 1 van artikel 22.
   De vrijstelling wordt pas verleend nadat van gedeputeerde staten schriftelijk de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;

b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken en wegprofielen met ten hoogste 10%, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen noodzakelijk zijn;

c. de bouw van windturbines, waarbij:
   1. bij de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 en 13 de toprotorhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
   2. bij de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 8, 9 en 11 de rotordiameter ten hoogste 5 m mag bedragen;

d. voor de afdekking van gebouwen met een geringere dakhelling dan is bepaald in de leden B van de artikelen in paragraaf II, dan wel voor de platte afdekking van gebouwen;

e. het overschrijden van bebouwingsgrenzen met ten hoogste 1.50 m, indien het betreft:
   1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken, mits de bouwwerken, wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder 5, sub a en b van dit lid:
   2. toegangen van bouwwerken die de grens van de weg niet overschrijden;
   3. toegangsbruggen en funderingen, die de grens van de weg overschrijden;
   4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de voorgevelbouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;

5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, welke de voorgevelbouwgrens met niet meer dan 50 cm overschrijden, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
   a. 4.20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1.50 m langs een rijweg;
   b. 2.20 m boven een voetpad voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder a genoemde strook;
6. erkers, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de weggrens, wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde onder 5, sub a en b van dit lid;
7. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame, mits zij niet lager zijn aangebracht dan:
   a. 4.20 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0.50 m langs een rijweg;
   b. 2.20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder a genoemde strook;
8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, welke in enige stand de voorgevelbouwgrens met ten hoogste 1.50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4.20 m boven de hoogte van de weg;
9. kelderingangen en kelderkoekoeken;
10. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
    a. de hoogte van de weg, voor zover de werken in de weg zijn gelegen;
    b. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voor zover de werken niet in de weg zijn gelegen.

Artikel 19

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen van de andere bouwwerken, zoals keermuurtjes en erfafscheidingen, met dien verstande, dat afhankelijk van de situering en het doel van deze bouwwerken, een hoogte kan worden geëist tussen 0.20 m en 2 m.

Artikel 20

Bescherming van het plan

1. Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, waardoor aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

2. Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een (agrarische)bedrijfswoning of dienstwoning, waarbij wordt nagegaan of er sprake is van een eerste of tweede bedrijfswoning - worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen, welke als (agrarische) bedrijfswoning of dienstwoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest, maar die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties, niet meer als (agrarische) bedrijfswoning c.q. dienstwoning fungeren. Als reeds bestaande (agrarische) bedrijfswoning of dienstwoning worden beschouwd en in aanmerking genomen:

   a. een woning die na tervisielegging van het ontwerp-plan als een (agrarische) bedrijfswoning c.q. dienstwoning ten behoeve van of in relatie tot het desbetreffende bedrijf is gebouwd;

   b. een woning, die vóór de tervisielegging van het ontwerp-plan is gebouwd en ook na deze tervisielegging als een (agrarische) bedrijfswoning c.q. dienstwoning ten behoeve van of in relatie tot het desbetreffende bedrijf is gebruikt.

Artikel 21

Algemene wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

   a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 75 m3 en een goothoogte van ten hoogste 3 m, en een hoogte van ten hoogste 6 m welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 17 onder a2 ("Algemene vrijstellingen") niet kunnen worden gebouwd;

   b. het wijzigen van de in het plan voorgeschreven maatvoeringen van bouwwerken en wegprofielen met ten hoogste 15%;

   c. het bouwen van een windturbine, waarbij:
      1. bij de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 6, 7, 8, 9, 11, 12 en 13, waarbij de toprotorhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
      2. bij de bestemmingen als bedoeld in de artikelen 3, 4 en 5, waarbij de toprotorhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen.

   Alvorens toepassing te geven aan deze bepaling, winnen burgemeester en wethouders advies in bij de Hoofdingenieur-Directeur voor de Landinrichting, Grond- en Bosbeheer.

2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 22.

Artikel 22

Procedureregels

1. a. Het ontwerp-besluit waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in:
artikel 3, lid B III onder 1;
artikel 6, lid B III onder 1;
artikel 6, lid C;
artikel 8, lid B III;
artikel 9, lid B III,
artikel 14A, lid B III;
artikel 21 lid 1,
ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn.

d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

f. Bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan gedeputeerde staten, worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.

g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

2. a. Het ontwerp-besluit waarbij toepassing is gegeven aan het bepaalde in:
artikel 6 lid C 4 onder b,
artikel 18 lid a 3;
ligt met bijbehorende stukken waaronder begrepen het bouwplan en/of het ontwerp-bestemmingsplan gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.

b. Burgemeester en wethouders maken de nederlegging te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend.

c. De bekendmaking houdt in mededeling van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bezwaren bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de sub a genoemde termijn.

d. Indien tegen het ontwerp-besluit bezwaren zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.

e. Burgemeester en wethouders delen aan hen die bezwaren hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

f. Bij de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar aan gedeputeerde staten, worden gelijktijdig de ingediende bezwaarschriften overgelegd.

g. Burgemeester en wethouders doen mededeling van het besluit van gedeputeerde staten aan hen die bezwaren hebben ingediend.

Artikel 23

Gebruiksbepalingen

I Bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden - voor zover zij onbebouwd blijven - anders te gebruiken dan in overeenstemming met de in het plan aan die gronden gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:

   a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;

   b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;

   c. het opslaan van gebruiksklare of onklare voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

   d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.

3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

   a. opslag van goederen ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;

   b. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;

   c. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen en andere terreinen en watergangen dan wel noodzakelijk is in verband met de uitoefening van het agrarisch bedrijf;

   d. 1. het plaatsen van ten hoogste drie kampeermiddelen bij ieder agrarisch bedrijf, mits zulks geschiedt binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
      2. het stallen van ten hoogste één caravan of kampeerauto op het bij een woning behorend erf.

II Bepalingen omtrent het gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden bouwwerken anders te gebruiken dan ten dienste van de in deze voorschriften aan de gronden gegeven bestemming.

2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het ieder geval verboden:

   a. de bouwwerken als bedoeld in de artikelen 3, 4, 5, 9, 11 en 12 te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden;

b. de bouwwerken als bedoeld in artikel 9 te gebruiken voor beroeps- en/of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte;

c. de bouwwerken als bedoeld in artikel 13 te gebruiken voor detailhandelsdoeleinden, anders dan detailhandel in kunstnijverheidsartikelen.

3. Het bepaalde onder 2a is niet van toepassing voor zover het betreft detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt, voor zover zulks geen zelfstandig onderdeel vormt van de bedrijfsvoering.

III Vrijstellingsbepalingen omtrent het gebruik

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid II onder 2 b, voor het gebruik van de bouwwerken ten behoeve van de stalling van caravans en/of opslag voor bedrijven.

2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid I onder 1 en 2 en in lid II onder 1 en 2, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 24

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:
artikel 8 lid D I,
artikel 17 lid D I,
artikel 23 lid I onder 1 en 2 en lid II onder 1 en 2,
is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 25

Overgangsbepalingen

I Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning, waarvan de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en welke afwijken van het plan, mogen behoudens onteigening overeenkomstig de wet:

   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijking naar de aard en afmetingen niet worden vergroot:

   b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
      1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, behoudens een eventuele uitbreiding als bedoeld onder 2;
      2. de bouwvergunning binnen drie jaar na het tenietgaan zal zijn aangevraagd;
      3. - de stukken, welke betrekking hebben op een onteigening, niet binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd;
         - ingeval deze stukken wel binnen drie maanden na het tenietgaan ter inzage zijn gelegd, niet binnen zes maanden na deze terinzagelegging een raadsbesluit tot onteigening is vastgesteld.

2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.

II Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat met de in het plan aangewezen bestemming in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Artikel 26

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Hofgeest"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Velsen, gehouden op 20 oktober 1983.

De secretaris,

w.g. A.P. van Uffelen

De voorzitter,

w.g. P.J. Molendijk

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 354
Haarlem, 31 JULI 1984
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

, voorzitter

, griffier

Behoort bij besluit
van de raad der gemeente
Velsen dd. 20-10-'83 nr. 7
Mij bekend
de secretaris,

Besluit Gedeputeerde Staten

provinciehuis

postbus 123
2000 MD haarlem
dreef 3
2012 HR haarlem
tel. 023-16 99 33

provinciaal bestuur van noord-holland

PROJECTBUREAU
De Velserbroek
16 AUG 1984
1455

Burgemeester en Wethouders
van Velsen.

8e/VB/4e

GEMEENTE VELSEN
INGEK. NR. 52754
15 AUG. 1984
KLASS -1.777 811.22

datum
afdeling/nummer
onderwerp

31 juli 1984
1/354

VERZONDEN 13 AUG. 1984

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Noord-holland op het bij brief van Burgemeester en Wethouders van Velsen van 18 januari 1984 ter goedkeuring ingezonden besluit van de raad dier gemeente van 20 oktober 1983, nr. 175 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hofgeest" - hierna te noemen "het plan" - met de daartoe behorende plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede de daartegen ingediende bezwaarschriften.

Op grond van de stukken stellen wij vast dat:

a. het ontwerp van het plan ingaande 20 april 1983 en het gewijzigd vastgestelde plan ingaande 28 november 1983 telkens gedurende een maand voor een ieder ter gemeentesecretarie ter inzage hebben gelegen en dat iedere ter inzage legging op de door de Wet voorgeschreven wijze is bekend gemaakt;
b. het plan op 18 januari 1984 ter provinciale griffie is binnen gekomen.

Voorts gelezen:

A. de bezwaarschriften van:
   1. mr. J.G. Geelkerken, advocaat te Leiden gevestigd aan het Rapenburg 26 namens M. Thoolen B.V. en Beheersmaatschappij M. Thoolen B.V.;
   2. mr. J.G. Geelkerken, hierboven genoemd, namens firma Gebroeders van Bugnum;
   3. mr. J.G. Geelkerken, hierboven genoemd, namens de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek, A.J. Booy, mevr. H.W. van Dijk en M.J. Rutte;
   4. de firma Th. Nijssen en Zonen, Rijksweg nr. 289 te 2071 KE Santpoort-Noord;
   5. mr. J.G. Geelkerken, hierboven genoemd, namens M.J. Rutte te Velsen;
   6. mr. J.G. Geelkerken, hierboven genoemd, namens mevr. D. Kochx-van Bruggen te Santpoort, gemeente Velsen;
   7. mr. J.G. Geelkerken, hierboven genoemd, namens de heer en mevrouw Kops-Steentjes te Santpoort, gemeente Velsen;

Bijlagen: diverse.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Vanaf station Haarlem buslijnen 1, 2, 3, 70, 92 en 93 van de NZH en de lijnen 140 en 143 van Centraal Nederland. Buslijn 80 NZH (Zandvoort-Amsterdam) Halte Tempelgracht

Vermeld bij beantwoording datum, afdeling, nummer en onderwerp nauwkeurig aan te halen.

8. mr. J.G. Geelkerken, hiervoren genoemd, namens de heer en mevrouw C. Kok en mevrouw A.M. Vreman-Kok te Santpoort, gemeente Velsen;
9. mr. J.G. Geelkerken, hiervoren genoemd, namens de heer en mevrouw Van Ommeren-Bouwman;
10. mr. J.G. Geelkerken, hiervoren genoemd, namens P.A. Rutte en J.A Rutte;
11. mr. J.G. Geelkerken, hiervoren genoemd, namens de heer en mevrouw Sluiters-van de Velde;
12. mr. J.G. Geelkerken, hiervoren genoemd, namens mevrouw H.W. van Dijk;
13. de heer W.N.M. van Warmerdam, Spaarndammerdijk 95a te 2063 JM Spaarndam;
14. de Stichting Santpoort, Postbus 21 te Santpoort-Zuid;
15. de heer A.M. Lemmers, Hofgeesterweg 22 te Santpoort-Noord;
16. de heer Chr.G. van Warmerdam, Visserseinde 75 te 2063 JG Spaarndam;

B. het omtrent dit plan en de daartegen ingediende bezwaarschriften ingewonnen advies van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen van de Provinciale Planologische Commissie.

Wij overwegen ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten:

De bezwaarschriften van reclamanten zijn tijdig ter provinciale griffie binnengekomen en voldoen ook aan de overigens daaraan te stellen vereisten.
Reclamanten kunnen derhalve in hun bezwaren worden ontvangen.

Blijkens de overgelegde stukken wordt naar voren gebracht door:
Reclamant sub 1, mr. J.G. Geelkerken, namens M. Thoolen B.V. en Beheersmaatschappij M. Thoolen B.V.:
"Namens cliënten had ik een aantal bezwaren ingediend in eerste instantie. Cliënten zijn de gemeente erkentelijk dat nader overleg heeft geleid tot tegemoetkoming op nagenoeg alle punten waartegen bezwaar was ingediend. Inhoudelijk kan cliënte zich dan ook geheel verenigen met hetgeen in het overgelegde uittreksel uit het raadsbesluit wordt overwogen.
Dat ik toch bezwaar indien, vindt zijn grond in een technisch probleem. Gevraagd was de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen te verruimen t.b.v. de tennissport. De gemeenteraad overweegt dat aan dat verzoek kan worden voldaan door de gebruiksbepalingen voor (bestaande) gebouwen aan te vullen met een vrijstelling t.b.v. sportieve recreatie. Het probleem nu is dat dit goede voornemen niet in de parktijk is gebracht: de betreffende voorschriften zijn feitelijk niet aangevuld. Dit is een kennelijke vergissing. Om problemen in de toekomst te voorkomen maak ik namens cliënten niettemin gebruik van het recht op dit punt bezwaar tegen het raadsbesluit in te dienen."

Reclamant sub 2, mr. J.G. Geelkerken, namens de firma Gebroeders Van Bugnum:
"De mogelijkheid dat het motorbrandstoffenverkooppunt van cliënte alsnog wordt weqbestemd in een procedure ex art. 11 WRO.
Toelichting: op gronden als uiteengezet in het raadsbesluit in eerste instantie wil cliënte haar motorbrandstoffen-verkooppunt aan de huidige Rijksweg 9 niet verliezen. Zij is erg blij dat de gemeente in principe instemt met handhaving. Zij heeft echter bezwaar tegen het raadsbesluit voorzover daarin toch nog de mogelijkheid wordt opengehouden dat haar bedrijf daar via een uitwerkingsplan zou moeten verdwijnen.

De positieve bestemming is te beperkt.
Toelichting: de bebouwingsvoorschriften voor het eigenlijke motorbrandstoffen-verkooppunt zijn te beperkt; bovendien ligt het in het voornemen van cliënte daar ter plaatse een wasstraat te realiseren, waaraan zeker behoefte is nadat in de Velserbroek woningen zullen zullen zijn gebouwd. Een technische uitwerking van dit bezwaar zal worden nagezonden in de vorm van een aanvullend bezwaarschrift.
Bij onverhoopt wegbestemmen is geen compensatie-verkooppunt toegezegd.
Toelichting: cliënte hoopt dat zij ter plaatse kan blijven; en heeft bezwaar dat zij kan worden wegbestemd. Voor het geval die bezwaren ongegrond worden verklaard, is het redelijk dat in het kader van de zgn. bestuurscompensatie aan cliënte in elk geval wordt toegezegd dat zij in de gelegenheid wordt gesteld een vervangend motorbrandstoffenverkooppunt te gaan exploiteren, met LPG-verkoop, een wasstraat en zo mogelijk ook een quick service."

Ten vervolge van dit bezwaarschrift heeft reclamant een schetstekening overgelegd waarop hij de nadere wensen van zijn cliënt heeft weergegeven.

Door reclamant sub 3, mr. J.G. Geelkerken, namens de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek, A.J. Booy, mevr. H.W. van Dijk en M.J. Rutte:

"In het algemeen kan gezegd worden dat de bezwaren van belanghebbenden door de gemeenteraad niet alleen rechtstreeks zijn beantwoord bij de behandeling van de bezwaarschriften, maar ook in de zgn. beleidsvoornemens die onderdeel van het raadsbesluit vormen. In het algemeen kan gezegd worden dat reclamanten zich kunnen verenigen met de intenties van de gemeente zoals die uit de besluiten blijken. Vraagtekens zetten reclamanten echter nog bij de (mogelijkheden voor de) realisering van deze intenties. Indien deze feitelijke realisering niet gewaarborgd is, herleven de ingediende bezwaren in volle omvang en moeten de bestemmingsplannen in heroverweging worden genomen.
Concreet uitgewerkt betekent één en ander:

A - Ontsluitingen:
Reclamanten blijven erbij dat eerst de ontsluitingen moeten worden gerealiseerd en de nieuwe wegen aangelegd en daarna met de eigenlijke bebouwing van de Velserbroek kan worden begonnen. De gemeente wekt de indruk in principe dit standpunt te onderstrepen, maar problemen te hebben omdat volledige uitvoering van dit principe tot stagnatie in de woningbouw kan leiden. Intussen is gebleken dat de woningbouw ook niet in 1984 zal kunnen starten maar pas in 1985. Dit geeft derhalve de tijd om het principe dat eerst ontsluitingen en nieuwe wegen gereed moeten zijn volledig recht te doen.

B - Het wegenstelsel:
Ook hier wordt geconstateerd dat de gemeente in principe wel accoord is met reclamanten, maar uit praktische overwegingen dit principe niet 100% wil doorvoeren. Ook hier geldt dat opschorting van de bebouwing de mogelijkheden om dit principe wel degelijk volledig uit te voeren reëel maakt.

C - Waterpeil:
Reclamanten hebben met instemming kennis genomen van de bereidverklaring van de gemeente peilbuizen te slaan. Zij betreuren te moeten constateren dat ondanks herhaalde aanvraag door en/of vanwege de belanghebbenden tot op heden de peilbuizen niet daadwerkelijk geslagen zijn.

Dit te meer omdat het wisselend grondwater-verloop over langere tijd geobserveerd moet worden voordat ter plaatse gewerkt wordt, om een inzicht te krijgen in wat de "normale situatie" vormt.

D - Schade aan gebouwen en gewassen:
Reclamanten kunnen instemmen met het systeem van expertise en contra-expertise op kosten van (de verzekeraar van) de gemeente als in het raadsbesluit toegezegd.
Reclamanten dringen erop aan dat tijdig de bestaande situatie door expertise zal worden vastgelegd en wel zo tijdig dat ook de belanghebbende in een eventueel geval nog tijd en gelegenheid heeft om tot contra-expertise over te gaan voordat de feitelijke werkzaamheden starten.

E - Vervangende weidegronden:
Met instemming hebben reclamanten kennis genomen van de toezegging dat vrijkomende landbouwgronden allereerst zullen worden bestemd voor de gedupeerden in de plannen Hofgeest/Velserbroek; en dat het gemeentebestuur daadwerkelijk pogingen onderneemt om bijvoorbeeld in het recreatieschap vervangende gronden beschikbaar te krijgen. De belanghebbende boeren, leden van de Belangengemeenschap zullen uiteraard pas tevreden zijn als die inspanningen ook resultaat opleveren.

F - Vervangende woningen:
Met instemming hebben reclamanten kennis genomen van de bereidheid van de gemeente een vergelijkbare vervangende bouwmogelijkheid beschikbaar te stellen voor gedupeerden, alsmede van de mededeling dat de planologische diensten zich met deze beleidslijn kunnen verenigen.
In dit geval moet de gemeente bij de nodige inspanning ook tot resultaat kunnen komen. Reclamanten hebben daarin alle vertrouwen. Zolang in de daarvoor in aanmerking komende gevallen de vervangende bouwkavels nog niet feitelijk zijn aangeboden houden belanghebbenden hun bezwaren ter zake om die reden aan.

G - Financiële haalbaarheid:
Met belangstelling zien reclamanten de toegezegde gedetailleerde verwervingsschema's tegemoet.
In zijn algemeenheid is de ongerustheid over de financiële haalbaarheid van dit ambitieuze plan bij belanghebbende echter niet weggenomen. Integendeel is deze slechts groter geworden na recente krantenberichten. In dit verband menen belanghebbenden dat ook bij deze plannen ongeveer voldaan moet zijn aan de eis dat redelijkerwijze verwacht kan worden dat binnen de planperiode (10 jaar) de plannen ook werkelijk gerealiseerd zijn. Is die zekerheid er niet dan zou in elk geval voor het gedeelte dat de eerste 10 jaar nog niet aan de beurt is (te denken is met name aan het zuidelijk gedeelte van de Velserbroek) het plan goedkeuring moeten worden onthouden.
De betreffende eigenaren en gebruikers zijn nu ongeveer 15 jaar geconfronteerd met de dreiging dat zij moeten wijken voor recreatie. Die dreiging, neergelegd in het vigerende bestemmingsplan "De Velserbroek" is niet gerealiseerd. Het is eigenlijk niet aanvaardbaar dat deze belanghebbenden opnieuw 10 jaar of langer de kans lopen "wegbestemd" te worden voor een niet-agrarisch doel dat wederom niet tot realisering komt.

Samenvattend stemmen reclamanten in met de intenties van de gemeente, maar handhaven zij hun bezwaren zolang die intenties niet daadwerkelijk gerealiseerd zijn c.q. aannemelijk is gemaakt dat zij binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden."

Door reclamanten sub 4, de firmanten van de Firma Th. Nijssen en Zonen:
"In het bezwaarschrift aan de Raad hebben ondergetekenden verzocht om op hun grond in het kader van plan "Hofgeest" de vestiging van een tuincentrum en de verkoop van agrarische produkten aan particulieren aldaar planologisch mogelijk te maken.
In haar beantwoording stelt de Raad in principe geen bezwaar tegen de vestiging van een tuincentrum aldaar te hebben mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan zoals het treffen van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Dit is naar de mening van ondergetekenden vanzelfsprekend en bovendien moet het de gemeente Velsen toch mogelijk zijn om inmiddels de bij een bestemmingsplan behorende voorschriften de noodzakelijk geachte voorzieningen e.d. veilig te stellen zodat ondergetekenden van mening zijn dat de argumentatie van de gemeente om de gevraagde bestemming thans niet in het plan op te nemen, zwak te noemen is.
Dat ondergetekenden vooralsnog vage plannen hebben, zoals de Raad stelt, spreekt uiteraard voor zich. Ten eerste is thans de vestiging van een tuincentrum aldaar uitgesloten en ten tweede zal een dergelijk soort bedrijf, vooral uit economische overwegingen, langzaam aan worden opgebouwd en mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de nabije omgeving al dan niet verder worden uitgebouwd.
De Raad is wel bereid om in het plan "Hofgeest" een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die mogelijk maakt de bestemming agrarische doeleinden te wijzigen ten behoeve van een vestiging van een tuincentrum met bijbehorende voorwaarden.
Gezien de principiële bereidheid van de gemeente Velsen tot de vestiging van een tuincentrum op hun grond alsmede gezien het feit dat de gemeente bereid is een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die mogelijk maakt de bestemming agrarische doeleinden te wijzigen ten behoeve van een vestiging van een tuincentrum met bijbehorende voorwaarden.
Gezien de principiële bereidheid van de gemeente Velsen tot de vestiging van een tuincentrum op hun grond alsmede gezien het feit dat de gemeente bereid is een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen, moet het toch mogelijk zijn een heel klein stapje verder te gaan en in het plan Hofgeest op te nemen dat er op de grond van ondergetekenden een tuincentrum annex verkooppunt mag worden gevestigd. Dat geeft ondergetekenden immers de vereiste zekerheid en kunnen zij hun nog vage plannen verder uit gaan werken."

Door reclamant sub 5, mr. J.G. Geelkerken, namens M.J. Rutte:
"Reclamant en gemeente verschillen ten eerste van mening of bestemmingsplan-technisch het bedrijf van reclamant ter plaatse geoorloofd dan wel ongeoorloofd is gevestigd. Thans geldt ter plaatse het bestemmingsplan "de Velserbroek", vastgesteld door de Raad op 29 april 1970, waarop betrekking heeft het Koninklijk Besluit van 8 september 1975, nummer 9. Destijd was cliënt daar reeds ter plaatse gevestigd met zijn autosloperij en heeft hij tegen dat bestemmingsplan bezwaar gemaakt. In het genoemde K.B. wordt uitdrukkelijk overwogen dat binnen de planopzet bij realisering van recreatieve bestemmingen voortzetting van de autosloperij van M.J. Rutte niet mogelijk is (pagina 8). Er staat echter niet dat het bedrijf illegaal gevestigd is en dus toch zou moeten verdwijnen. Integendeel wordt op pagina 9 uitdrukkelijk aangehaald dat de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften het mogelijk maken het bedrijf voort te zetten.
Het bedrijf wordt dus niet gelegaliseerd door het overgangsrecht van het onderhavige bestemmingsplan waartegen bezwaar, maar is (bestemmingsplan-technisch) steeds legaal geweest en kan uitgeoefend blijven op grond van het overgangsrecht uit het thans vigerende bestemmingsplan "de Velserbroek".

Reclamant en de gemeente zijn het eens dat de procedure in het kader van de provinciale verordening landschapsschoon buiten de bepaling van het bestemmingsplan staat. Die provinciale verordening is achterhaald door de nieuwe Hinderwet. Bovendien is de verordening niet van toepassing in het stedelijk gebied, waartoe het gebied Hofgeest en het gebied Velserbroek, bij realisering van de onderhavige bestemmingsplannen zal behoren.
De gemeente moet op grond van het bovenstaande zelfstandig afwegen waar een op zich nuttig bedrijf als autosloperij Rutte binnen de gemeentegrenzen een plaats kan vinden. Een dergelijke afweging heeft kennelijk niet plaats gevonden.
Door de toekomstige bebouwing van de Velserbroek krijgt de Hofgeest het karakter van een stedelijk randgebied, met recreatieve en landschappelijke functies. Mits behoorlijk gecamoufleerd door een goede groengordel past een dergelijke locatie voor een bedrijf als dat van Rutte.
Blijft over het bezwaar dat het bedrijf veel verkeer aan zou trekken, waaronder ook zwaar verkeer. Het trekt zeker minder zwaar verkeer aan dan het aannemningsbedrijf dat in hetzelfde bestemmingsplan wel is gelegaliseerd. Het is gelegen in de directe nabijheid van de ontsluitingsweg naar het recreatiegebied."

Door reclamant sub 6, mr. J.G. Geelkerken, namens mevrouw D. Kochx-van Bruggen:
"Met instemming is kennis genomen van de principe-toezegging die de Raad heeft willen doen. Zolang dit principe echter niet daadwerkelijk is gerealiseerd, moeten de bezwaren uit eerste instantie gehandhaafd blijven."
Bij de Raad der gemeente Velsen heeft reclamant bezwaar gemaakt tegen het ontwerp-bestemmingsplan op grond dat daarin niet werd voorzien in tijdig beschikbare vervangende woonmogelijkheden.
Burgemeester en Wethouders van Velsen hebben daar het volgende bij opgemerkt waarbij de Raad van Velsen zich heeft aangesloten:
"In het bestemmingsplan Hofgeest zijn thans geen nieuwe mogelijkheden voor de bouw van burgerwoningen opgenomen. Van de zijde van het provinciaal bestuur is echter in beginsel toegezegd dat ons medewerking zal worden gegeven bij het realiseren van woningen in de Hofgeest, ten behoeve van degenen die voor de realisering van Velserbroek hun woning moeten afstaan, indien hiermee de realisatie van Velserbroek kan worden bevorderd. Voorts is bij nadere studie gebleken dat het mogelijk is om de noordelijke randweg op grotere afstand van de Hofgeesterweg te leggen en in de zone tussen deze randweg en de Hofgeesterweg bebouwing met een open karakter te realiseren, waarbij aan de Hofgeesterweg een aantal kavels voor vrijstaande woningen kan worden gecreëerd. Hiermee ontstaat een aantal woonsituaties die naar onze mening gelijkwaardig geacht mogen worden aan situaties in het plan Hofgeest.
Er zijn dan ook voldoende mogelijkheden om aan de vragen tegemoet te komen en wij zijn bereid om individuele belanghebbenden medewerking te geven bij het zoeken naar een aanvaardbaree oplossing. De schadeloosstelling bij aankoop of onteigening kan mede op eventuele herhuisvesting worden afgestemd.
Gezien bovenstaande overwegingen zijn wij van mening dat aan de bezwaren ten dele kan worden tegemoet gekomen, maar dat de bezwaren geen aanleiding geven het plan te wijzigen."

Door reclamanten 7, 8 en 9, mr. J.G. Geelkerken, namens resp. de heer en mevrouw Kops-Steentjes, de heer en mevrouw C. Kok en mevrouw A.M. Vreman-Kok en de heer en mevrouw Van Ommeren-Bouwman: door reclamanten zijn bezwaarschriften ingediend welke gelijkluidend zijn aan dat van reclamant sub 6.

Door reclamant sub 10, mr. J.G. Geelkerken, namens P.A. Rutte en J.A. Rutte:
"Aan het bezwaar van reclamanten is slechts gedeeltelijk tegemoet gekomen. In de bestemmingsplannen Hofgeest en Velserbroek zijn een aantal boerderijen, die eerst waren "wegbestemd" alsnog gehandhaafd met een woonbestemming.
Met name de boerderijen van F.J. Schoorl, de heer Op den Kelder en J.W. Rutte. Reclamanten menen dat ook hun boerderij een woonbestemming zou moeten krijgen. Wanneer de boerderij een recreatie-bestemming krijgt blijft ontruiming hun als zwaard van Damocles boven het hoofd hangen.
De boerderij past landschappelijk geheel in de Hofgeest. De boerderij zou als woonruimte gehandhaafd moeten blijven."

Door reclamanten sub 11 en 12, mr. J.G. Geelkerken, namens resp. de heer en mevrouw Sluiters-v.d. Velde en mevrouw H.W. van Dijk:
Door reclamanten zijn bezwaarschriften ingediend gelijkluidend aan die van reclamanten sub 6, 7, 8 en 9.

Door reclamant sub 13, de heer W.N.M. van Warmerdam:
"Mijn bezwaren richten zich op drie punten in het plan. Een punt betreft een bezwaar, welke niet is gehonoreerd door de gemeenteraad. De twee anderen zijn bezwaren op wijzigingen in het ontwerp-plan, welke door de raad zijn aangebracht. Bij het niet-gehonoreerde bezwaar speelt echter nog een vergissing mijnerzijds, waarvan ik hoop dat u, als college, daar begrip voor heeft en mij daar alsnog ontvankelijk in wilt verklaren. Wat is namelijk het geval. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp-plan, ben ik één maal de plannen wezen inzien. Hiervoor moest ik een halve snipperdag opnemen. Op het projectbureau ben ik hoffelijk te woord gestaan en heb tekst en uitleeg gekregen over de plannen. Ook zijn mij de beide ontwerp-bestemmingsplannenkaarten getoond. Er was echter geen materiaal mee te krijgen of men moest hiervoor vijfentwintig gulden per plan voor op tafel leggen. Toen vond ik dat veel geld en heb het dan ook niet aangeschaft. Bij het schrijven van beide bezwaarschriften (Velserbroek en Hofgeest) zijn in mijn herinneringen echter twee zaken door elkaar gelopen, namelijk de nieuwe ontsluitingswegen van het plan Velserbroek en het recreatiegebied door de Hofgeest enerzijds en de rechtstreekse ontsluitingsweg van het plan Velserbroek via een kruising met Rijksweg 9 anderzijds. Tegen beide ontwikkelingen had en heb ik bezwaar, maar zoals u uit bijgevoegde kopieën kunt constateren heb ik alleen bezwaar ingediend tegen het viaduct in het plan Hofgeest. Daar is echter geen viaduct voorzien. Voor wat betrfet het plan Hofgeest richtte mijn bezwaar zich dan ook feitelijk tegen de nieuwe geplande ontsluitingswegen, welke naar mijn mening niet nodig zijn, omdat de bestaande wegenstructuur, desnoods met enige aanpassing, genoeg soelaas biedt. Ik doel hier op de Hofgeesterweg, Vromaadweg, Huis te Speykweg en Hillegondswegje. Het zou aantasting van een cultuurhistorisch gebied betekenen, dat wat betreft de wegenstructuur al eeuwen onaangetast is gebleven (behoudens dan Rijksweg 9). Ik hoop nogmaals dat u begrip heeft voor de gemaakte vergissing, welke naar mijn mening grotendeels is veroorzaakt door gebrekkige informatieverschaffing. Waarom bijvoorbeeld niet een kleine gratis meeneemfolder gemaakt of het plan ter inzage gelegd bij openbare bibliotheken, welke ook avond-openingsuren hebben.

Overigens heb ik mij genoodzaakt gezien de plannen (zowel het ontwerp als het vastgestelde) toch maar aan te schaffen (bij elkaar honderd gulden) om mij gedocumenteerder te kunnen voorbereiden op het in beroep gaan. De drempel wordt echter wel hoog zo. Mijn bezwaren op wijzigingen in het ontwerp-plan zijn de volgende.
Allereerst een wijziging, welke in de begeleidende tekst van het plan wordt toegezegd, dat die in het plan zal worden verwerkt, hetgeen naar mijn mening niet of niet voldoende is gebeurd.
Het betreft hier de, door de Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat Noord-Holland en de Directeur Stichting Culturele Raad Noord-Holland gemaakte opmerkingen over de aanwezige grafheuvels bij Huis te Spijk. Een van de grafheuvels ligt weliswaar buiten het plangebied, maar de andere levert geen plankaartverandering op. De geplande ontsluitingsweg van het recreatiegebied blijft zelfs vermoedelijk recht over deze grafheuvel lopen. Een toegezegde wijziging in de begeleidende tekst die op de kaart dus geen gestalte krijgt. De toegezegde wijziging in de voorschriften over dit onderwerp, welke in artikel 8 zou dienen te geschieden, is tamelijk summier en betreffen maar twee woorden. Een duidelijker vermelding op de kaart en in de voorschriften, dat het hier gaat om een specifiek archeologisch monument (inclusief begrenzing) zou hier op zijn plaats zijn.
Mijn tweede bezwaar, op wijzigingen in het plan, betreft de drie maal geconstateerde wijziging van het bebouwingsoppervlak van bepaalde percelen, welke sterke vergrotingen te zien geven. Het gaat hier om twee percelen aan de Rijksweg 9 en een perceel aan de Hofgeesterweg. Naar mijn mening verdraagt een zo'n kleinschalig gebied als de Hofgeest is, niet zulke grove bebouwingsoppervlakken; zeker niet als daar geen maximale bebouwingspercentages aan zijn gekoppeld.
Tot zover de uiteenzetting van mijn bezwaren, welke ik altijd bereid ben nader toe te lichten. Ik hoop gehoor bij u te vinden voor de door mij naar voren gebrachte zaken. Met name omdat het een plan betreft, wat is gekoppeld aan het plan Velserbroek, waarover u een apart bezwaarschrift heeft ontvangen. Laatstgenoemde plan is sterk omstreden en naar ik heb begrepen ook binnen uw college, mede omdat er zich binnen de gemeente Velsen nog alternatieve, betere locaties bevinden, die minder schade berokkenen dan het "Velserbroekplan"."

Door reclamante sub 14, de Stichting Santpoort:
De stichting heeft bij haar bezwaarschrift verzocht haar bezwaren eerst bij nadere memorie te mogen motiveren.
De stichting heeft evenwel geen nadere memorie ingediend en haar bezwaren eerst bij de mondelinge behandeling der bezwaarschriften in de commissie uit ons college ter behandeling van tegen gemeentelijke bestemmingsplannen gerichte bezwaarschriften van op 28 mei 1984 inhoudelijk kenbaar gemaakt.

Door reclamant sub 15, de heer A.M. Lemmers:
"In het kader van de vaststellingsprocedure zijn door mij ook bij de gemeenteraad bezwaren ingediend. Deze bezwaren houden verband met mijn voornemen op mijn bestaande garage bij mijn woonhuis Hofgeesterweg 22 een schuine kap te bouwen t.b.v. berging van hooi e.d. voor mijn schapen, die ik weid op land van het hoogheemraadschap Rijnland.
De ontwerp-voorschriften t.w. art. 9 lieten deze kap niet toe.
Uit het voorstel van burgemeester en wethouders aan de Raad d.d. 30 september j.l. blijkt dat het college van burgemeester en wethouders voorstelt om het bewuste art. 9 van de voorschriften te wijzigen, zodat mijn bouwplan in principe zou kunnen worden gerealiseerd.

De Raad heeft overeenkomstig het voorstel van B & W besloten. Bij bestudering en bij navraag blijkt dat de beoogde wijziging in art. 9 van de voorschriften verzuimd is bij de vaststelling van het plan door de Raad in het plan aan te brengen.
Daarom handhaaf ik mijn bezwaar tegen de inhoud van het plan met name v.w.b. de vastgestelde redactie van art. 9 van de voorschriften."

Door reclamant sub 16, de heer A.G. van Warmerdam:
Reclamant is van oordeel dat de vaststelling van de bestemmingsplannen Hofgeest en Velserbroek in het licht van de totstandkoming van het recreatiegebied Spaarnwoude als onbehoorlijk bestuur moet worden aangemerkt en voert voorts aan:
"De recreatieve doelstelling dient wel bijgesteld te worden zodat de maatschappelijk anders ingestelde mensen duidelijker meetellen.
De terrasvormige taludbebouwing tegen de Ringdijk van de Haarlemmermeerpolder door mij aangegeven in het A.N.Z.K.G., biedt optimale woonsoelaas omdat het leunt tegen de Kennemer-Bollenstreek voorzieningen.
De behandeling door de gemeente Velsen van mijn bezwaar heeft mijn ernstige wrevel opgewekt. Na tweemaal door het projectbureau te zijn gehoord, was ik mentaal niet meer in staat naar Raadscommissie en Raadsvergadering te gaan. Mij werd gevraagd waarom ik niet emigreerde (n.b. door een oude ambtenaar van Velsen). Dat bezwaarde nr. 5 zich niet tot de Raad zou hebben gewend is onjuist."

Openbare vergadering:

Tijdens een openbare vergadering van de commissie uit ons college belast met de behandeling van tegen gemeentelijke bestemmingsplannen ingediende bezwaarschriften gehouden op 28 mei 1984 zijn reclamanten alsmede het gemeentebestuur van Velsen in de gelegenheid gesteld hun onderscheidene standpunten nader uiteen te zetten en, voor zoveel nodig, te verdedigen.

Wij overwegen ten aanzien van het plan:

Het plan "Hofgeest" doorloopt een gelijktijdige-procedure als het bestemmingsplan "Velserbroek" zulks mede vanwege de onderlinge verwevenheid tussen deze twee bestemmingsplannen. Het plan "Hofgeest" geeft betrekking op de gronden gelegen ten noorden van de Hofgeesterweg, grenzend aan de woningbouwlocatie Velserbroek, ingeklemd tussen de Rijskweg 9 en de A 9.
Het plangebied is door zijn ligging feitelijk onderdeel van de woningbouwlocatie Velserbroek in die zin dat het een uitloop- en overgangsgebied kan zijn naar de recreatieve voorzieningen in het recreatiegebied Spaarnwoude, alsook zelf enige recreatieve voorzieningen kent.
Als structurerend element is een ontsluitingsweg voor de woningbouwlocatie Velserbroek opgenomen met een verhardingsbreedte van 7-8 meter, als verbinding met het Hofgeesterviaduct, waarop tevens een ontsluitingsweg richting Recreatiegebied Spaarnwoude is aangesloten. Ten dienste van de Velserbroek zijn recreatieve voorzieningen als sportvelden en volkstuinen opgenomen.
De bestaande bebouwing is in zijn algemeenheid als zodanig bestemd. Agrarische bedrijfsgebouwen welke hun functie in verband met de ontwikkeling van de Velserbroek zullen verliezen zijn tot passende functies bestemd.

Wij overwegen ten aanzien van de tegen het plan gerichte bezwaren van:

Reclamant sub 1: mr. J.G. Geelkerken, namens M. Thoolen B.V. en Beheersmaatschappij M. Thoolen B.V.:
Reclamant wijst erop dat - anders dan door de Raad der gemeente Velsen is besloten - het vastgestelde bestemmingsplan zoals dat ter visie is gelegd niet een aanvullende vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders kent welke het mogelijk kan maken zijn bedrijfsgebouwen tevens te gebruiken voor de beoefening van de tennissport. Deze constatering dat de toezegging van de gemeente niet is verwerkt is juist. Wij hebben evenwel niet de bevoegdheid het plan aan te vullen en kunnen op die wijze derhalve niet aan de wens van reclamant tegemoet komen. Indien reclamant zijn plannen wenst te verwezenlijken dient daartoe bijgevolg een aparte procedure gevolgd te worden. Van onze zijde bestaat in principe geen bezwaar tegen een gebruik van de bedrijfsgebouwen als door reclamant wordt voorgestaan, terwijl gelet op de overwegingen van de Raad der gemeente Velsen ook van die zijde de medewerking aan een aparte procedure verzekerd lijkt. In dit licht menen wij dat het bezwaarschrift geen aanleiding kan geven aan het betreffende plandeel de goedkeuring te onthouden.

Reclamant sub 2, mr. J.G. Geelkerken, namens de firma Gebroeders van Bugnum:
Reclamante exploiteert sinds jaar en dag een benzineverkooppunt aan de Rijksweg 9 en de Parallelweg. Ter plaatse zijn een kiosk/verkoopruimte, een luifel, 8 benzine-, oliepompen en 3 L.P.G.-aansluitingen met bijbehorende leidingen, tanks en dergelijke aanwezig.
In het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan was het benzineverkooppunt wegbestemd. De Raad der gemeente Velsen heeft naar aanleiding van het bij hem ingediende bezwaarschrift evenwel besloten handhaving van het benzineverkooppunt alsnog mogelijk te maken, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een en ander betekent dat, indien zulks bij nadere detaillering noodzakelijk blijkt, deze bestemming kan worden gewijzigd in een verkeersbestemming.
Voorts acht reclamante de bebouwingsvoorschriften te beperkt omdat deze bijvoorbeeld geen ruimte bieden voor het realiseren van een wasstraat. Tot slot mist reclamante de toezegging dat, indien het benzineverkooppunt ter plaatse niet gehandhaafd kan blijven, elders compensatie geboden zal worden. Het benzineverkooppunt ligt aan de Rijksweg 9 waar aan de noordzijde ter hoogte van de Hofgeesterviaduct invoegstroken zijn, en aan de zuidkant de toekomstige kruising met de Santpoortse Dreef is geprojecteerd. Op dit wegdeel zal zich in de toekomst derhlave verkeer bevinden dat hetzij richting Santpoort-Noord, hetzij richting Velserbroek zal moeten invoegen, voorsorteren of afslaan. Bij de nadere uitwerking van het nieuw geprojecteerde kruispunt zal moeten blijken of, met behoud van het benzineverkooppunt, een verkeersveilige situatie kan ontstaan. Indien dit niet het geval zal blijken te zijn, zal dit er toe leiden dat het benzineverkooppunt ter plaatse niet gehandhaafd kan blijven. Omdat deze nadere uitwerking nog moet plaatsvinden achten wij het reëel dat het benzineverkooppunt alsnog in het bestemmingsplan is opgenomen met daaraan gekoppeld de door reclamante bestreden wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze is immers gewaarborgd dat te dien aanzien indien de noodzaak daartoe blijkt een nadere belangenafweging kan worden gemaakt, waarbij de belangen van reclamante betrokken zullen moeten worden. In dit licht menen wij dat de bezwaren van reclamante geen aanleiding geven aan het betrokken plandeel de goedkeuring te othouden.

Reclamant sub 3, mr. J.G. Geelkerken, namens de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek, A.J. Booy, mevr. H.W. van Dijk en M.J. Rutte:
Reclamanten vragen waarborgen voor de uitvoering van de door de Raad der gemeente Velsen uitgesproken intenties.
Het aanleggen van de volledige infrastructuur ten behoeve van de Velserbroek is kostbaar en vergt forse investeringen. In dit licht zou het onverstandig zijn om nu reeds de volledige infrastructuur in zijn geheel aan te leggen. Wij kunnen ons dan ook verenigen met het door de gemeente opgestelde faseringsplan dat zodanig is opgesteld dat de bouw van woningen op adequate wijze aansluit bij de voor die fase noodzakelijke infrastructuur.
Waar reclamanten het betreuren dat van de zijde van de gemeente nog geen peilbuizen geslagen zijn en nog geen expertise naar de huidige toestand is vastgelegd menen wij er op te mogen vertrouwen dat de gemeente haar te dien aanzien schriftelijk vastgelegde toezeggingen zal nakomen.
Waar reclamanten hun ongerusthheid omtrent de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Velserbroek" uitspreken menen wij te mogen volstaan met de verwijzen naar hetgeen wij te dien aanzien in ons besluit van heden, nr. 353 tot gedeeltelijke goedkeuring van dat bestemmingsplan hebben overwogen.
Wij wijzen er voor het overige op dat de toezegging van het gemeentebestuur van Velsen waar het gaat om vergelijkbare vervangende bouwmogelijkheden beschikbaar te stellen als "formeel" kan worden beschouwd.
Mede gelet op de omstandidheden dat reclamanten in feite niet tegen de ontwikkeling van de Velserbroek als zodanig zijn, doch reserves ten aanzien van de uitvoering daarvan hebben, menen wij dat reclamanten meer gebaat zijn bij een positief goedkeuringsbesluit onzerzijds dan bij een onthouding van goedkeuring van enig plandeel van het bestemmingsplan "Velserbroek". De bezwaren geven in dit kader geen aanleiding aan enig deel van het onderhavige bestemmingsplan de goedkeuring te onthouden.

Reclamante sub 4, de firma Th. Nijssen en Zonen:
Reclamante heeft de raad in haar bezwaarschrift verzocht de vestiging van een tuincentrum en de verkoop van agrarische produkten aan particulieren in het bestemmingsplangebied mogelijk te maken. De raad heeft hierin bewilligd in die zin een daartoe strekkende wijzigingsbevoegdheid in het plan zodanig te wijzigen dat zonder meer tot de realisering van het voorgestane bedrijf kan worden overgegaan.
De raad van de gemeente Velsen heeft tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid besloten omdat van enig concreet plan nog geen sprake is en het opnemen van definitieve bestemming derhalve prematuur zou zijn, terwijl bovendien nog onvoldoende inzicht bestaat in de mogelijkheden voldoende parkeerplaats te creëeren. Wij menen dat de door de gemeente Velsen gekozen tussenoplossing in voldoende mate aan de wensen van reclamante tegemoet komt.
De wens van reclamante kan immers tot uitvoering gebracht worden terwijl haar wensen tegelijk afgestemd kunnen worden op de ontwikkeling van de Velserbroek. Overigens zij er met nadruk opgewezen dat ons geen bevoegdheid toekomt het bestemmingsplan te wijzigen. Het bezwaarschrift geeft ons geen aanleiding aan het betreffende planonderdeel de goedkeuring te onthouden.

Reclamant sub 5, mr. J.G. Geelkerken, namens M.J. Rutte:
Reclamant maakt bezwaar omdat zijn autosloperij aan de Hofgeesterweg 7 niet in het plan wordt gelegaliseerd. Reclamant bestrijdt het oordeel van de gemeente Velsen dat de autosloperij ter plaatse bestemmingstechnisch niet geoorloofd zou zijn. Reclamant voert voorts aan dat door de toekomstige bebouwing van de Velserbroek het Hofgeestgebied

het karakter van een stedelijk randgebied krijgt met recreatieve en landschappelijke functies. Mits behoorlijk door een groengordel gecamoufleerd past een dergelijke locatie voor een autosloperij naar het oordeel van reclamant in dit gebied.
De omstandigheid dat bij Koninklijk Besluit van 8 september 1975 reeds nadrukkelijk overwogen is dat bij het voortzetten van een recreatieve ontwikkeling, hetgeen voor het onderhavige plangebied het geval is, een autosloperij niet tot de mogelijkheden behoort heeft naar ons oordeel terecht tot het gemeentelijk standpunt geleid, dat de thans ter plaatse illegaal gevestigde autosloperij niet gelegaliseerd dient te worden. Ook naar ons oordeel is de recreatieve betekenis van de Hofgeest voor de Velserbroek en de betekenis van het gebied als overgangszone naar het Recreatiegebied van Spaarnwoude van groot belang. Een autosloperij, ook al is deze goed gecamoufleerd, past hierin niet. Ook in het kader van andere procedures hebben wij geweigerd medewerking aan de vestiging c.q. legalisering van de sloperij te verlenen. Het bezwaarschrift geeft ons geen aanleiding aan enig planonderdeel de goedkeuring te onthouden.

Reclamanten sub 6, 7, 8, 9, 11 en 12, mr. J.G. Geelkerken, namens mevr. D. Kochx-Van Bruggen, de heer en mevrouw Kops-Steentjes, de heer en mevrouw Van Ommeren-Bouwman, de heer en mevrouw Sluiters-van de Velde en mevrouw H.W. van Dijk:
Reclamanten maken bezwaren tegen het plan zolang de van de zijde van het gemeentebestuur gedane toezegging, dat vervangende bouwkavels voor hun te amoveren woningen zullen worden aangewezen, niet bewaarheid is.
In de exploitatieopzet van het bestemmingsplan "Velserbroek" zijn voor het concretiseren van de van de zijde van het gemeentebestuur gedane toezegging gelden gereserveerd. Deze concretisering is evenwel afhankelijk van de verdere ontwikkeling van het plan en daarmee mede van de onderhavige goedkeuringsprocedure. Tevens zullen wij deze belangen betrekken bij de beoordeling van de uitwerkingen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de thans opgenomen globale woonbestemming in het bestemmingsplan "Velserbroek".
De bezwaarschriften geven ons geen aanleiding aan dit plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden.

Reclamant sub 10, mr. J.G. Geelkerken, namens P.A. Rutte en J.A. Rutte:
De boerderij waarin de heer P.A. Rutte en zijn zoon J.A. Rutte wonen is eigendom van de gemeente. In het plan zijn de betrokken gronden bestemd om te worden ingericht als sportterrein (3 velden).
Binnen deze bestemming is een woning toegestaan. Naar wij hebben begrepen ligt het in de bedoeling de boerderij daarvoor te benutten. Of in dat geval reclamanten in de boerderij kunnen blijven wonen is een vraag welke zich aan ons oordeel ontrekt.
Ter zake zal het gemeentebestuur tot een belangenafweging moeten komen welke er toe zou kunnen leiden dat reclamanten hun woning zullen moeten verlaten.
Een en ander kan evenwel geen aanleiding geven aan het plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden.

Reclamant sub 13, W.N.M. van Warmerdam:
Reclamant heeft bezwaar tegen de nieuwe ontsluitingswegen in het onderhavige bestemmingsplangebied ten behoeve van de Velserbroek omdat daardoor de cultuurhistorische betekenis van het gebied, waarvan de wegenstructuur al eeuwen onaangetast is gebleven, zal worden aangetast.

Te dien aanzien moet opgemerkt worden dat de gekozen ontsluitingswegen voor de woningbouwlocatie Velserbroek noodzakelijk zijn. Een ontsluiting via het bestaande wegennet door de Hofgeest zou eveneens een aantasting betekenen. Door de aanleg van nieuwe wegen kunnen de bestaande wegen, zoals de Hofgeesterweg, zoveel mogelijk intact blijven.
Reclamant pleit voor een duidelijke vermelding op de kaart en in de voorschriften dat de omgeving Bij Huis te Spijk een archeologisch monument is. Wij wijzen er op dat op de plankaart nadrukkelijk is aangegeven dat het hier een archeologisch monument betreft en ook in de toelichting uitvoerig op de oudheidkundige waarden van de bedoelde gronden is ingegaan.
Tot slot wijst reclamant er op dat de agrarische bouwpercelen in het plangebied aanmerkelijk zijn vergroot, hetgeen zich naar zijn oordeel niet verdraagt met het kleinschalige karakter van het gebied.
De reden van de gemeente Velsen om de agrarische bouwpercelen te verruimen is gelegen in de omstandigheid, dat op deze wijze aan een aantal agrarische bedrijven, die hun in de Velserbroek gelegen gronden zullen verliezen, compensatie geboden kan worden door de mogelijkheid een andere bedrijfsvoering op te starten. Naar ons oordeel is dit alleszins gerechtvaardigd. Overigens kan men zich afvragen of met het vergroten van de bouwpercelen, gelet op de ontwikkeling van de Velserbroek, de kleinschaligheid wordt aangetast.
Het bezwaarschrift geeft ons geen aanleiding aan enige plandeel de goedkeuring te onthouden.

Reclamanten sub 14 en 16, de Stichting Santpoort en de heer Chr.G. Warmerdam:
Reclamanten verzetten zich principieel tegen de bebouwing van de Velserbroekpolder en daarmee tegen de effecten welke deze bebouwing op het Hofgeestgebied zal hebben. Reclamante sub 14 is daarbij van oordeel dat deze gehele ontwikkeling een onverantwoord negatieve invloed op Santpoort zal hebben.
Wij wijzen er op dat bij de vaststelling van het streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied de bouwlocatie Velserbroek nadrukkelijk in het streekplan is opgenomen. De waardevolle functie van de polder voor de mens als recreatie- en groengebied is, gelet op de behoefte aan woningbouwcapaciteit, daarmee opgeheven.
Het onderhavige bestemmingsplangebied is daarbij aangeduid ten behoeve van stedelijke dagrecreatie en groengebied, zulks mede in relatie tot de woningbouwlocatie. In het onderhavige bestemmingsplan is een met deze aanduiding in overeenstemming zijnde planologische regeling vastgelegd.
Ter compensatie van het gebied als ooit toegedacht aan het Recreatieschap Spaarnwoude is aan de oostzijde van de A 9 de bufferzone, waar de polder ooit deel van uitmaakte, uitgebreid met de Inlaagpolder.
Naar ons oordeel is er geen reden om op de bij het streekplan gemaakte keuze voor wat dit gebied betreft terug te komen.
De bezwaren kunnen dan ook geen aanleiding geven aan het plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden.

Reclamant sub 15, de heer A.M. Lemmers:
Uit het voorstel van Burgemeester en Wethouders van Velsen aan de Raad dier gemeente blijkt naar het oordeel van reclamant dat bedoeld college naar aanleiding van zijn bij de Raad ingediende bezwaarschrift voornemens was aan zijn bezwaren tegemoet te komen in dier voege dat artikel 9 van de tot het plan behorende voorschriften zodanig gewijzigd zou worden dat het mogelijk zou worden de garage van het woonhuis Hofgeesterweg 22 van een kap te voorzien ten behoeve van een hooiberging.

Het door reclamant gestelde is juist. Bij de Raad hebben tegen een zodanige wijziging van artikel 9 ook geen bezwaren geleefd zodat het niet verwerken van het voorstel van burgemeester en wethouders op een commissie berust. Ook onzerzijds leven er tegen een dergelijke mogelijkheid tot het bouwen van een kap op de bewuste garage geen bezwaren.
Ons komt evenwel geen bevoegdheid toe het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen of aan te vullen. Reclamant mag er evenwel op vertrouwen dat zowel van de zijde van het gemeentebestuur als onzerzijds aan het door hem voorgestane bouwplan in de daartoe geëigende procedure zal worden meegewerkt.
Het bezwaarschrift geeft derhalve geen aanleiding aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden.

Gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

b e s l u i t e n w i j :

1. reclamanten in hun bezwaren te ontvangen;
2. hun bezwaren ongegrond te verklaren en
3. onze goedkeuring te hechten aan het besluit van de Raad der gemeente Velsen van 20 oktober 1983, nr. 175 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Hofgeest" met de daartoe behorende plankaart en voorschriften als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Gedeputeerde Staten
voornoemd,

griffier. voorzitter.

N.B. Ingevolge het bepaalde in artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij, die zich tijdig met bezwaren zowel tot de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend, gedurende de termijn van tervisieligging van de beschikking van gedeputeerde staten met het bestemmingsplan, schriftelijk in beroep komen bij Hare Majesteit de Koningin.
Het beroepschrift dient in tweevoud ingezonden te worden aan de Raad van State, Afdeling voor de Geschillen van Bestuur, Binnenhof 1, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.
Gelijke bevoegdheid komt toe aan een ieder die bezwaren heeft tegen de onthouding van goedkeuring.

Uitspraak Kroon

WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

17 FEBRUARI 1988 No 12.

Beschikken bij dit besluit op de beroepen ingesteld door Chr.G. van Warmerdam te Spaarndam, de Stichting Santpoort te Santpoort-Zuid, W.N.M. van Warmerdam te Spaarndam, de Firma Gebroeders van Bugnum te Velsen-Zuid, H.W. van Dijk, D. Kochx-van Bruggen, M.J. Rutte, de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek en A.J. Booy, alle te Santpoort,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 31 juli 1984, afdeling 1, no. 354, waarbij is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Hofgeest" der gemeente Velsen.

De Raad van State, Afdeling voor de geschillen van bestuur, gehoord, advies van 2 juli 1987, no. G01.84.0126.57.87.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 februari 1988, no. MJZ 0928008 Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Bestuurszaken.

Overzicht van het geschil

De raad der gemeente Velsen heeft in zijn openbare vergadering van 20 oktober 1983, op voorstel van burgemeester en wethouders van 30 september 1983, vastgesteld het bestemmingsplan "Hofgeest".

Burgemeester en wethouders hebben bij hun genoemde voorstel van 30 september 1983 ten aanzien van de door Chr.G. van Warmerdam ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Bij de opzet van het plan is de agrarische functie voor een groot gedeelte van het plangebied gehandhaafd. De situering van recreatieve bestemmingen in het gebied betekent wel een aantasting van het agrarisch functioneren, doch bekeken ten opzichte van de recreatieve functie welke was voorzien in het recreatieplan geen ingrijpende wijziging. Daarentegen is het belang van de nieuwe ontsluitingsweg door de Hofgeest van zodanige aard, dat deze voor een goede verkeersafwikkeling voor zowel Velserbroek als Hofgeest niet kan worden gemist.
Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij voorts ten aanzien van de door de Stichting Santpoort ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Voordat er sprake was van een nieuw woongebied in de Velserbroek merkten wij op dat het gebied van de Hofgeest al geruime tijd onder druk staat van maatschappelijke veranderingen en ontwikkelingen.
De realisering van Velserbroek zal een invloed hebben op de Hofgeest.
Om het bestaande karakter van het gebied toch nog zo veel mogelijk te behouden, is het plan zodanig ingericht, dat verdere stedelijke ontwikkelingen worden geweerd. De geprojecteerde ontsluitingsweg en de tweede toegangsweg naar het recreatiegebied leiden niet tot een verstoring van de woonsfeer en een verlies aan identiteit. De agrarische functie van het gebied is overwegend gehandhaafd.
Met de nodige zorg zal bij de inrichtingsplannen, zowel voor wat betreft de weg als de recreatieve functies, aansluiting worden gezocht bij het landschappelijke en cultuurhistorische karakter van het gebied.

De vrees van reclamante, dat de hoofdontsluitingen van het gebied Velserbroek op Rijksweg 6 en Rijksweg 9 slechts kunnen worden verwezenlijkt na realisering van de Wijkertunnel is onterecht, omdat de aansluitingen op Rijksweg 9 en Rijksweg 6 niet afhankelijk zijn van de aanleg van de Wijkertunnel. Reeds vanaf 1974 is de aansluiting op Rijksweg 6 "gepland", onder andere ten behoeve van een ontsluiting van het recreatiegebied Spaarnwoude. In de fasering is de ontsluiting op Rijksweg 9 in een vroeg stadium opgenomen (na de eerste fase), terwijl de aansluiting op Rijksweg 6 gepland is eind tachtiger jaren. Mede gezien het belang van de aansluiting op Rijksweg 6 voor de gehele omgeving zal het overleg over een mogelijke versnelde realisering van laatstgenoemde aansluiting worden voortgezet.
Bij de realisering van de plannen zal in overleg met belanghebbenden worden gestreefd naar adequate maatregelen ter voorkoming van onevenredige bouwverkeerhinder. Bij de opzet van het plan is voorzien in een gefaseerde realisering van de benodigde ontsluitingswegen, gelijke tred houdende met de groei van het aantal woningen. Op deze wijze wordt een extra zware verkeersdruk op andere wegen voorkomen. Juist aan het vraagstuk van ontsluitingen en fasering is in het haalbaarheidsonderzoek uitvoerig aandacht besteed (zie toelichting).
Ten aanzien van de bouw van windturbines zijn de bepalingen in het bestemmingsplan "Velserbroek" en het bestemmingsplan "Hofgeest" niet gelijk. Het bestemmingsplan "Velserbroek" kent een aanzienlijk grotere bebouwingsdichtheid, waardoor de bouw van grotere windturbines uit planologische overwegingen minder gewenst geacht wordt. Tegen de bouw van windturbines (bij met name bedrijven) in de Hofgeest bestaan deze bezwaren niet of in mindere mate. Opgemerkt wordt dat de bouw van windturbines slechts mogelijk is na toepassing van de vrijstellingsbepalingen c.q. wijzigingsbepalingen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarbij een nadere belangenafweging mogelijk is.

Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij verder ten aanzien van de door W.N.M. van Warmerdam ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant maakt formeel bezwaar tegen het bestemmingsplan "Hofgeest". De inhoud van het bezwaarschrift met name voor wat betreft de ontsluiting van Velserbroek op Rijksweg 9 (in het verlengde van de Santpoortse Dreef) richt zich tegen het bestemmingsplan "Velserbroek".
Op grond van het bovenstaande achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door Fa. Gebr. Van Bugnum ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Mede ten gevolge van de realisering van een gelijkvloerse kruising met de Rijksweg nr. 9 en de (verlengde) Santpoortse Dreef zal een aanpassing dienen plaats te vinden van de autosnelweg en onder andere de ter plaatse aanwezige westelijke parallelweg.
Een detaillering van de verkeersstructuur ter plaatse van het bedrijf van reclamante is nog niet voorhanden. Bij nadere detaillering zal blijken, of het verkooppunt van reclamante ter plekke gehandhaafd kan worden, dan wel dient te worden verplaatst om redenen van onder meer verkeersveiligheid.
Op grond van het bovenstaande achten wij het aanvaardbaar thans te kiezen voor een positieve bestemming van het benzineverkooppunt gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Indien bij de nadere detaillering zal blijken dat handhaving van het verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse uit verkeerstechnische overwegingen ongewenst is, zal met toepassing van de bedoelde wijzigingsbevoegdheid het verkooppunt kunnen

worden wegbestemd en zullen de gronden louter een verkeersbestemming kunnen verkrijgen.
Voor zover alsdan reclamante schade zal lijden, zal deze met toepassing van de wettelijke bepalingen hieromtrent kunnen worden vergoed.
Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij het bezwaarschrift gegrond.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij voorts ten aanzien van de door onder meer H.W. van Dijk en anderen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Het bestemmingsplan "Hofgeest" biedt geen mogelijkheden voor realisering van nieuwe burgerwoningen. Onderzocht wordt thans in hoeverre zulks nog mogelijk is.
Het aangrenzende bestemmingsplan "Velserbroek" heeft in hoofdzaak een woonbestemming en biedt ruime mogelijkheden voor vervangende woonruimte.
De gronden en opstallen van reclamanten zijn noodzakelijk voor de realisering van het bestemmingsplan "Velserbroek".
Voor zover reclamanten ten gevolge van de realisering van het bestemmingsplan schade leiden, zal deze schade worden vergoed, hetzij in de aankoopprijs, hetzij in de onteigeningsvergoeding.
De toe te kennen schadeloosstelling kan daarbij mede worden afgestemd op herhuisvesting in de Velserbroek. Bij de ontwikkeling van het plan zal met de wensen van reclamanten rekening kunnen worden gehouden.
In overleg met belanghebbenden zullen zo nodig reeds in de eerste fase van realisering van het bestemmingsplan "Velserbroek" vervangende bouwpercelen voor woningbouw in de directe nabijheid van de Hofgeest kunnen worden aangewezen.
Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij de bezwaarschriften ongegrond.
Hierbij kan nog worden opgemerkt, dat de bouw van burgerwoningen in het plangebied slechts in zeer beperkte mate mogelijk zal zijn.

Indien tegen de bouw van burgerwoningen geen planologische bezwaren bestaan, zal hiervoor een herziening van het bestemmingsplan nodig zijn.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij verder ten aanzien van de door M.J. Rutte ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant stelt ten onrechte dat het bedrijf ter plaatse thans is geoorloofd op grond van het overgangsrecht.
Deze stelling berust op een misvatting, omdat het bedrijf ter plaatse gevestigd is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.
Door de vaststelling van een plan wordt een illegaal gebruik niet zonder meer gelegaliseerd.
De procedure in het kader van de provinciale verordening landschapsschoon laat de bepalingen van het bestemmingsplan onverlet.
Weliswaar kan het bedrijf van reclamant binnen de gemeente een nuttige functie vervullen, doch tegen het opnemen van een positieve bestemming van het bedrijf van reclamant ter plaatse bestaan uit planologische c.q. stedebouwkundige overwegingen sterke bezwaren. Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

Burgemeester en wethouders hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door de Belangengemeenschap Velserbroek en anderen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Naar aanleiding van het bezwaarschrift kan het volgende worden opgemerkt.

A. Ontsluitingen. Bij de realisering van het bestemmingsplan "Velserbroek" wordt het thans noodzakelijk geacht de nieuw geprojecteerde weg door de Hofgeest en de ontsluitingsweg parallel aan de Hofgeesterweg reeds in de eerste fase te realiseren. Bij de realisering van de eerste fase van het plan zal voor een gedeelte gebruik dienen te worden gemaakt van de bestaande wegstructuur, hetgeen gezien de te ver-

wachten intensiteit niet bezwaarlijk behoeft te worden geacht. Bij de realisering van de volgende fase zal gebruik kunnen worden gemaakt van de nieuw te realiseren infrastructuur. Hierbij kan worden opgemerkt, dat realisering van de kruising tussen Rijksweg 9 en de (verlengde) Santpoortse Dreef daarbij een hoge prioriteit heeft. Voor wat betreft de aansluiting van de noordelijke ontsluitingsweg op het knooppunt nabij de Velsertunnel kan worden vermeld, dat in de vigerende bestemmingsplannen de gronden ter plaatse reeds een verkeersbestemming hebben, waardoor een reconstructie niet op juridische-planologische bezwaren behoeft te stuiten. Een detaillering van de mogelijke verkeersoplossing wordt voorbereid.

B. Wegenstelsel. De verkeersbelasting ten gevolge van de realisering van de 1e fase van Velserbroek is gering. De nieuwe verkeersontsluitingen (weg door de Hofgeest en de ontsluiting in het verlengde van de Santpoortse Dreef) hebben bij de uitvoering van het plan een hoge prioriteit. Het is echter niet geheel te voorkomen dat ook van de bestaande infrastructuur in de beginfase van de planrealisering gebruik wordt gemaakt. Bovendien wordt het uit exploitatietechnische overwegingen te kostbaar geacht om voor de eerste fase reeds alle verkeersontsluitingen te realiseren. Voor zover in de nieuwe verkeersstructuur sprake is van de afsluiting van wegen zal dit slechts geschieden nadat vervangende mogelijkheden beschikbaar zijn. Getracht zal worden overlast zoveel mogelijk, zowel in omvang als in tijd, te beperken, daarbij dient echter te worden opgemerkt, dat enige overlast bij de realisering van het plan niet geheel te vermijden zal zijn. Bij de uitwerking van het plan zal in het overleg met belanghebbenden deze materie steeds worden betrokken.

C. Waterpeil. Met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.
Onttrekking van water aan de bodem in de Hofgeest zou kunnen ontstaan door het wijzigen van de waterhuishouding

in de Velserbroek en de langdurige (bron)bemaling ten behoeve van aan te leggen werken.
Met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de waterhuishouding in de Velserbroek zij opgemerkt, dat er voldoende zekerheid is verkregen uit speciaal hiertoe opgedragen onderzoekingen door ter zake kundige bureaus, dat deze wijziging geen noemenswaardige gevolgen zal hebben voor de grondwaterstanden in gebieden buiten de Velserbroek.
Over de Hofgeest verder nog twee opmerkingen:

- de verlegde lange sloot schermt als het ware de Hofgeest af van de Velserbroek;
- in de Hofgeest is een natuurlijke waterhuishouding welke niet kunstmatig wordt beheerst doch afhankelijk is van klimatologische omstandigheden.

Met betrekking tot genoemde langdurige bronmaling ten behoeve van aan te leggen werken merken wij op, dat niet te verwachten is dat er in het gebied werken voorkomen waarvoor een langdurige (bron)bemaling vereist is.
Voorts brengen wij onder de aandacht dat er in het gebied van de Hofgeest op diverse punten regelmatig door de gemeente de grondwaterstanden worden vastgelegd. Mogelijk optredende veranderingen worden derhalve direct gesignaleerd.

D. Schade. Met een expertise naar de bestaande toestand van bouwwerken kan worden ingestemd. Voor wat betreft de grondwaterstand wordt verwezen naar hetgeen hieromtrent onder C is gememoreerd.
Voor zover reclamanten ten gevolge van de realisering van het plan schade zullen lijden, zullen de wettelijke regelingen op dit punt worden toegepast. Omdraaiing van de bewijslast daarbij wordt door ons niet aanvaardbaar geacht.

E. Vervangende weidegronden. Bij de realisering van het plan zal een aantal agrarische bedrijven worden geconfronteerd met een belangrijk verlies aan gronden. Vervangende gronden in en buiten het plangebied zijn slechts in zeer beperkte

mate aanwezig en in ieder geval onvoldoende om voor bedrijven, welke de agrarische bedrijfsvoering op volwaardige wijze wensen te continueren, compensatie in grond te kunnen bieden.
Bij de uitvoering van het plan zal ons college al het mogelijke doen om te bevorderen, dat, voor zover gronden met een agrarische functie beschikbaar komen, deze ter compensatie kunnen worden toegewezen aan agrarische bedrijven, waarvan de agrarische bedrijfsvoering blijft gehandhaafd.

F. Vervangende woningen. Voor wat betreft bewoners van het gebied welke bij realisering van het plan hun huidige woningen zullen moeten verlaten, zal ons college alles in het werk stellen om, voor zover het in ons vermogen ligt, te bevorderen, dat vergelijkbare vervangende gronden voor woningen tijdig beschikbaar komen.

G. Financiële haalbaarheid. Bij de realisering van het plan wordt uitgegaan van een bepaald bouwtempo en een bepaalde routing. Voor een goede voortgang van de werkzaamheden is een fasering met de daarbij behorende "tijdsplanning" noodzakelijk. Ten einde de rechtszekerheid van belanghebbenden in het plangebied te vergroten zal daarbij tevens een fasering en tijdsplanning worden opgesteld, waarbij per planfase zal worden aangegeven op welk moment de gronden beschikbaar dienen te zijn en dientengevolge te zijn aangekocht of vrij te zijn van pacht. Daarbuiten blijft ons college in principe te allen tijde bereid om, indien belanghebbenden daarom verzoeken, serieuze onderhandelingen te voeren over de eigendomsoverdracht, ontbinding van pachtovereenkomsten en/of bedrijfsverplaatsingen.
Een wezenlijk onderdeel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de exploitatie-opzet waarin de financiële haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Op grond van de thans voorliggende gegevens mag worden geconcludeerd dat de financiële haalbaarheid van het plan voldoende is aangetoond om tot realisering over te kunnen gaan.

Samenvattend wordt opgemerkt dat reclamanten geen bezwaren hebben tegen de realisering van het bestemmingsplan "Velserbroek" en dat de gemeente zich uitdrukkelijk bereid verklaart mee te werken aan de realisering van de door reclamanten geformuleerde randvoorwaarden, voor zover zulks in haar vermogen ligt. Slechts op het punt van de voorgestelde regeling ter vergoeding van schade kan niet met het verzoek van reclamanten worden ingestemd.
Op grond van bovenstaande overwegingen achten wij het bezwaarschrift ongegrond.

Gedeputeerde staten van Noord-Holland hebben bij hun vorengenoemde besluit van 31 juli 1984 beslist over de goedkeuring van het onderwerpelijke bestemmingsplan.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van de door Chr.G. van Warmerdam en de Stichting Santpoort bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamanten verzetten zich principieel tegen de bebouwing van de Velserbroekpolder en daarmee tegen de effecten welke deze bebouwing op het Hofgeestgebied zal hebben. De Stichting Santpoort is daarbij van oordeel dat deze gehele ontwikkeling een onverantwoord negatieve invloed op Santpoort zal hebben.
Wij wijzen er op dat bij de vaststelling van het streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied de bouwlocatie Velserbroek nadrukkelijk in het streekplan is opgenomen. De waardevolle functie van de polder voor de mens als recreatie- en groengebied is, gelet op de behoefte aan woningbouwcapaciteit, daarmee opgeheven. Het onderwerpelijke bestemmingsplangebied is daarbij aangeduid ten behoeve van stedelijke dagrecreatie en groengebied, zulks mede in relatie tot de woningbouwlocatie. In het onderhavige bestemmingsplan is een met deze aanduiding in overeenstemming zijnde planologische regeling vastgelegd.

Ter compensatie van het gebied als ooit toegedacht aan het Recreatieschap Spaarnwoude is aan de oostzijde van de A 9 de bufferzone, waar de polder ooit deel van uitmaakte, uitgebreid met de Inlaagpolder.
Naar ons oordeel is er geen reden om op de bij het streekplan gemaakte keuze voor wat dit gebied betreft terug te komen.
De bezwaren kunnen dan ook geen aanleiding geven aan het plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door W.N.M. van Warmerdam bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant heeft bezwaar tegen de nieuwe ontsluitingswegen in het onderhavige bestemmingsplangebied ten behoeve van de Velserbroek omdat daardoor de cultuurhistorische betekenis van het gebied, waarvan de wegenstructuur al eeuwen onaangetast is gebleven, zal worden aangetast.
Te dien aanzien moet opgemerkt worden dat de gekozen ontsluitingswegen voor de woningbouwlocatie Velserbroek noodzakelijk zijn. Een ontsluiting via het bestaande wegennet door de Hofgeest zou eveneens een aantasting betekenen. Door de aanleg van nieuwe wegen kunnen de bestaande wegen, zoals de Hofgeesterweg, zoveel mogelijk intact blijven.
Reclamant pleit voor een duidelijke vermelding op de kaart en in de voorschriften dat de omgeving bij Huis te Spijk een archeologisch monument is. Wij wijzen er op dat op de plankaart nadrukkelijk is aangegeven dat het hier een archeologisch monument betreft en ook in de toelichting uitvoerig op de oudheidkundige waarden van de bedoelde gronden is ingegaan.
Tot slot wijst reclamant er op dat de agrarische bouwpercelen in het plangebied aanzienlijk zijn vergroot, hetgeen zich naar zijn oordeel niet verdraagt met het kleinschalige karakter van het gebied. De reden van de gemeente Velsen om de agrarische bouwpercelen te verruimen is gelegen in de omstandigheid, dat op deze wijze aan een aantal agrarische bedrijven, dat zijn

in de Velserbroek gelegen gronden zal verliezen, compensatie geboden kan worden door de mogelijkheid een andere bedrijfsvoering te beginnen. Naar ons oordeel is dit alleszins gerechtvaardigd. Overigens kan men zich afvragen of met het vergroten van de bouwpercelen, gelet op de ontwikkeling van de Velserbroek, de kleinschaligheid wordt aangetast. Het bezwaarschrift geeft ons geen aanleiding aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten aanzien van de door mr. J.G. Geelkerken, namens de firma Gebroeders van Bugnum, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamants cliënte exploiteert sinds jaar en dag een benzineverkooppunt aan de Rijksweg 9 en de Parallelweg. Ter plaatse zijn een kiosk/verkoopruimte, een luifel, acht benzine- en oliepompen, drie L.P.G.-aansluitingen met bijbehorende leidingen, tanks en dergelijke aanwezig.
In het ter visie gelegde ontwerp-bestemmingsplan "Hofgeest" was het benzineverkooppunt wegbestemd. De raad der gemeente Velsen heeft naar aanleiding van het bij haar ingediende bezwaarschrift evenwel besloten handhaving van het benzineverkooppunt mogelijk te maken, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een en ander betekent dat, indien zulks bij nadere detaillering noodzakelijk blijkt, deze bestemming kan worden gewijzigd in een verkeersbestemming. Voorts acht reclamants cliënte de bebouwingsvoorschriften te beperkt omdat deze bijvoorbeeld geen ruimte bieden voor het realiseren van een wasstraat. Tot slot mist reclamants cliënte de toezegging dat, indien het benzineverkooppunt ter plaatse niet gehandhaafd kan blijven, elders compensatie geboden zal worden.
Het benzineverkooppunt ligt aan de Rijksweg 9 aan de noordzijde ter hoogte van het Hofgeesterviaduct waar invoegstroken zijn en alwaar aan de zuidkant de toekomstige kruising met de Santpoortse Dreef is geprojecteerd. Op dit wegdeel zal zich

in de toekomst derhalve verkeer bevinden dat hetzij richting Santpoort-Noord, hetzij richting Velserbroek zal moeten invoegen, voorsorteren of afslaan. Bij de nadere uitwerking van dit kruispunt zal moeten blijken, of met behoud van het benzineverkooppunt een verkeersveilige situatie kan ontstaan. Indien dit niet het geval zal blijken te zijn, zal dit er toe leiden dat het benzineverkooppunt niet gehandhaafd kan blijven. Omdat deze nadere uitwerking nog moet plaatsvinden achten wij het reëel dat het benzineverkooppunt alsnog in het bestemmingsplan is opgenomen met daaraan gekoppeld de door reclamant bestreden wijzigingsbevoegdheid. Op deze wijze is immers gewaarborgd dat te dien aanzien, indien de noodzaak daartoe blijkt, een nadere belangenafweging kan worden gemaakt, waarbij de belangen van reclamants cliënte betrokken zullen moeten worden. In dit licht menen wij dat de bezwaren van reclamant geen aanleiding geven aan enig plandeel de goedkeuring te onthouden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij vervolgens ten aanzien van de door mr. J.G. Geelkerken, namens H.W. van Dijk en anderen, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamants cliënten maken bezwaren tegen het plan zolang de van de zijde van het gemeentebestuur gedane toezegging, dat vervangende bouwkavels voor hun te amoveren woningen zullen worden aangewezen, niet bewaarheid is.

In de exploitatie-opzet van het bestemmingsplan "Velserbroek" zijn voor het concretiseren van de van de zijde van het gemeentebestuur gedane toezegging gelden gereserveerd. Deze concretisering is evenwel afhankelijk van de verdere ontwikkeling van het plan en daarmee mede van de onderhavige goedkeuringsprocedure. Tevens zullen wij deze belangen betrekken bij de beoordeling van de uitwerkingen ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de thans opgenomen globale woonbestemming in het bestemmingsplan "Velserbroek".

De bezwaarschriften geven ons geen aanleiding aan dit plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij voorts ten aanzien van de door mr. J.G. Geelkerken, namens M.J. Rutte, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamants cliënt maakt bezwaar omdat zijn autosloperij aan de Hofgeesterweg 7 niet in het plan wordt gelegaliseerd. Reclamant bestrijdt het oordeel van de gemeente Velsen dat de autosloperij ter plaatse bestemmingstechnisch niet geoorloofd zou zijn. Reclamant voert voorts aan dat door de toekomstige bebouwing van de Velserbroek het Hofgeestgebied het karakter van een stedelijk randgebied krijgt met recreatieve en landschappelijke functies. Mits behoorlijk door een groengordel gecamoufleerd past een dergelijke locatie voor een autosloperij naar het oordeel van reclamant in dit gebied.
De omstandigheid dat bij Koninklijk besluit van 8 september 1975 reeds nadrukkelijk overwogen is dat bij het voortzetten van een recreatieve ontwikkeling, hetgeen voor het onderhavige plangebied het geval is, een autosloperij niet tot de mogelijkheden behoort heeft naar ons oordeel terecht tot het gemeentelijke standpunt geleid, dat de thans ter plaatse illegaal gevestigde autosloperij niet gelegaliseerd dient te worden. Ook naar ons oordeel is de recreatieve betekenis van de Hofgeest voor de Velserbroek en de betekenis van het gebied als overgangszone naar het recreatiegebied van Spaarnwoude van groot belang. Een autosloperij, ook al is deze goed gecamoufleerd, past hierin niet. Ook in het kader van andere procedures hebben wij geweigerd medewerking aan de vestiging c.q. legalisering van de sloperij te verlenen. Het bezwaarschrift geeft ons geen aanleiding aan enig planonderdeel de goedkeuring te onthouden.

Gedeputeerde staten hebben daarbij ten slotte ten aanzien van de door mr. J.G. Geelkerken, namens de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek en anderen, bij hen ingediende bezwaren het volgende overwogen:

Reclamant vraagt waarborgen voor de uitvoering van de door de raad der gemeente Velsen uitgesproken intenties.

Het aanleggen van de volledige infrastructuur ten behoeve van Velserbroek is kostbaar en vergt forse investeringen. In dit licht zou het onverstandig zijn om nu reeds de volledige infrastructuur in zijn geheel aan te leggen. Wij kunnen ons dan ook verenigen met het door de gemeente opgestelde faseringsplan dat zodanig is opgesteld dat de bouw van woningen op adequate wijze aansluit bij de voor die fase noodzakelijke infrastructuur.
Waar reclamant het betreurt dat van de zijde van de gemeente nog geen peilbuizen geslagen zijn en nog geen expertise naar de huidige toestand is vastgelegd menen wij er op te mogen vertrouwen dat de gemeente haar te dien aanzien schriftelijk vastgelegde toezeggingen zal nakomen.
Waar reclamant zijn ongerustheid omtrent de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Velserbroek" uitspreekt menen wij te mogen volstaan met te verwijzen naar hetgeen wij te dien aanzien in ons besluit van 31 juli 1984, nr. 353, tot gedeeltelijke goedkeuring van dat bestemmingsplan hebben overwogen.
Wij wijzen er voor het overige op dat de toezegging van het gemeentebestuur van Velsen waar het gaat om vergelijkbare vervangende bouwmogelijkheden beschikbaar te stellen als "formeel" kan worden beschouwd. Mede gelet op de omstandigheid dat reclamant in feite niet tegen de ontwikkeling van de Velserbroek als zodanig is, doch reserves ten aanzien van de uitvoering daarvan heeft, menen wij dat reclamant meer gebaat is bij een positief goedkeuringsbesluit onzerzijds dan bij een onthouding van goedkeuring aan enig plandeel van het bestemmingsplan "Velserbroek". De bezwaren geven in dit kader geen aanleiding aan enig deel van het onderhavige bestemmingsplan de goedkeuring te onthouden.

In beroep voert Chr.G. van Warmerdam het volgende aan:
Het bezwaar maken tegen de beslissing van gedeputeerde staten van Noord-Holland geschiedt in hoofdzaak op grond van het

feit, dat zowel het gemeentebestuur van Velsen als gedeputeerde staten van Noord-Holland in strijd handelen met een door hen mede ondertekende overeenkomst, waarbij zij, of hun wettige vertegenwoordiging, de wettelijke verplichting op zich hebben genomen zowel de "Velserbroek" als een gedeelte van de "Hofgeest" volgens artikel 3, lid I 2 en 3, van de overeenkomst inzake het recreatiegebied "Spaarnwoude" ofwel "recreatieschap Spaarnwoude" te beheren. Door middel van dit onderdeel van mijn bezwaar laak ik ook de andere participanten van het schap dat zij hun taak niet naar behoren uitvoeren. De Velserbroekpolder is van een geheel andere kwaliteit dan de Inlaagpolder wat ligging voor de korte afstandrecreatie betreft (bijvoorbeeld wandelen met kinderwagen). De Inlaagpolder, doorsneden door een snelweg van de eerste orde, met veel voorkomende filevorming ter plekke bij de geopende brug over zijkanaal C, kan nooit de functie van de Velserbroek, hetwelk ontstaan is uit een binnenstrand, overnemen. De Velserbroek is uitermate geschikt voor een recreatieve inrichting, welke bij minder goed strandweer de functie van het strand overneemt. Regionaal is deze functie zeer belangrijk maar ook daarbuiten aantrekkelijk. Als bewoner van een woning aan de noordwestzijde van het beschermde Spaarndam, met zicht op het desbetreffende gebied, weet ik hoe waardevol deze ruimte in combinatie met het Vlieland (zogenaamde Vondelweggebied) is. De Inlaagpolder bij het schap voegen is prima, maar deze polder is als compensatiewaarde onvergelijkbaar met de Velserbroek.

Als recreant is voor mij, en ik dacht voor verscheidene anderen, de politiek rond het gebied "Spaarnwoude" een ernstige verstoring van mijn levensgeluk in mijn nadagen. Dit terwijl ik zo blij was dat er eindelijk voor de gewone mens een gebied zou ontstaan waar het goed toeven is. Een stadsrand, van waaruit rustig zittend op een bank, of wandelend over een stadsrandpad, het beleven van de ruimte van een polder en dergelijke een waar genoegen is.

Ik handhaaf de bezwaren welke ik bij eerdere procedures heb ingebracht.
Woningen kunnen gebouwd worden aan de noordwestzijde van Haarlemmermeer, van Vijfhuizen tot Kaag in het talud naar de nieuwe rondweg in de Meer, op plusminus 500 meter van de Ringdijk, zodat deze verkeersvrij gemaakt kan worden en daardoor goedkoper in onderhoud wordt.
Supplement bezwaar is van Chr.G. van Warmerdam en niet van A.G. van Warmerdam, zoals op pagina 9, sub 16, van de nota ter zake van het plan "Hofgeest" staat vermeld. Inderdaad heeft de behandeling van mij door het gemeentebestuur van Velzen mijn ernstige wrevel opgewekt en voel ik mij gediscrimineerd.
Verwachtende een raadscommissie in voltallige zitting bijeen te vinden, ontmoette ik slechts de tweede maal een samengestelde groep van waarnemend wethouder, ambtenaren en leden projectbureau. Mijn staat van dienst ten opzichte van de Nederlanden acht ik zodanig dat ik recht heb op een objectieve benadering, door wie dan ook. Als ik probeer mijn opvattingen te onderbouwen met daarvoor wezenlijke ervaringen uit het verleden, mag men dat niet ontkrachten door te stellen dat ik het over mijn levensloop heb gehad.
Dat is iemand op een handige manier buiten de discussie plaatsen. De eenmaal genomen beslissing tot het instellen van een bufferzone heeft zo'n ingrijpend gevolg gehad voor de autochtone bevolking (tot zelfs zelfmoord), dat deze gang van zaken onaanvaardbaar is, al lijkt het geheel democratisch tot stand gekomen.
Oorspronkelijk zou het gehele gebied door de bevolking ontruimd moeten worden, hetgeen inmiddels voor enkele deelgebieden gebeurd is. Tijdens een bezoek van toen nog H.K.H. prinses Beatrix verklaarde een ambtenaar zelfs op een door haar gestelde vraag over verzet daartegen dat niemand bezwaar had, hetgeen zij terecht niet kon begrijpen. Dit volgens een artikel in de courant. Er was wel degelijk verzet. Uiteindelijk is gelukkig een menselijker beheersvorm

gevonden. De gebrachte offers vragen wel om verwezenlijking van het doel.
De inrichting aan Amsterdamse kant kwam snel tot stand (Houtrak, Westhof, Buitenhuizen). De ontwikkeling van het randgebied Haarlem en Velsen is duidelijk achtergebleven, tot schade van de sociaal en economisch zwakkere. Een lichte aanpassing voor moeder en kind en oudere (water en zand) is reeds voldoende. Of is het gebiedsbeheer politiek te gevoelig. Het inmiddels op een stadswijk lijkende Spaarndam-Oost is ontstaan uit het verlenen van een sloopvergunning aan Amsterdam; dan mocht Haarlemmerliede daar gaan bouwen. Zou Velzen mogen bouwen omdat er grof vuil gestort wordt? Wat mag Haarlem straks als zij haar verkeersbezwaar opheft enzovoorts, 22 woningen op de Lie. Ga zo maar door. De politieke gevoeligheid van de participanten in het schap is mijns inziens te groot. Iemand zei mij: "men maakt een wolf toch geen toezichthouder over een schaapskooi". De inbreng van de Rijksoverheid moet consistenter zijn. De rechtszekerheid eist dat.
Woningbouw voor industrie ten noorden van het Noordzeekanaal hoort ook daar. Dat vermindert de verkeersdruk op de tunnels. Bij bebouwing van de Velserbroek slibt de laatste open ruimte in de noord-zuid-lijn van Penningsveer tot Velsen-Noord dicht en word ik als recreant in mijn rechtens erkende beleving van de ruimte geschaad.
Ik verzoek de uitspraak van de Raad van State, Afdeling rechtspraak, no. A-32.3934 (1982) bij de overwegingen naar waarde mede te betrekken.
De eventuele aansluiting op het Rijkswegennet ter hoogte van het zijkanaal B (bij de bevolking het stille gat genaamd), dienend als ontsluiting voor die eventuele bouw, zal rampzalig zijn voor een omtrek van een kleine 1000 meter. Vooral het optrekken en schakelen van vrachtwagens wordt een ellende voor degenen, die kort bij huis in eigen regio moeten blijven. De zwemvijver aldaar is toch al vrij moeilijk op de fiets vanuit Haarlem te bereiken, en dan nog die herrie.

In beroep voert de Stichting Santpoort het volgende aan:
De Stichting laat haar beroep steunen op het feit dat in de beschikking aan de tegen het bestemmingsplan gemaakte bezwaren, zoals deze in het bezwaarschrift van 19 mei 1983 (tegen het ontwerp-bestemmingsplan), bij gebruikmaking van het spreekrecht in vergaderingen van de gemeentelijke commissies en van de gemeenteraad naar voren zijn gebracht en tijdens de hiertoe op 18 mei 1984 ten provinciehuize gehouden hoorzitting zijn herhaald en toegelicht, geen aandacht is geschonken en slechts is volstaan met een verwijzing naar de aanwijzing van de bouwlocatie Velserbroek in het streekplan voor het Amsterdam-Noordzeekanaalgebied en de daarbij voor het onderhavige bestemmingsplangebied aangeduide bestemmingen.
De aan deze verwijzing toegevoegde mededeling, dat er geen reden is op de bij het streekplan gemaakte keuze voor wat dit gebied betreft terug te komen, heeft geen betrekking op een door de Stichting in deze zaak gedane suggestie. Zoals uit de tekst van hetgeen ter hoorzitting op 18 (niet 28) mei 1984 van de zijde van appellante naar voren is gebracht blijkt, heeft appellante ten aanzien van deze bestemming wel kritiek tot uitdrukking gebracht, maar daarnaast - uitgaande van deze aanwijzing in het streekplan als gegeven - een drietal duidelijk omschreven bedenkingen gemaakt, waarover in de beschikking niets is vermeld en die dan ook kennelijk bij de vorming van het oordeel, dat geen aanleiding is gevonden aan het plan of enig onderdeel daarvan de goedkeuring te onthouden, niet mede in overweging zijn genomen.
Appellante moge, evenals zij dit in de met deze zaak samenhangende beroepszaak bestemmingsplan "Velserbroek" heeft gedaan, welke gelijktijdig met deze is behandeld en waarin op 18 mei 1984 (niet, zoals in de beschikking ten onrechte vermeld, 28 mei) de hoorzitting ten provinciehuize te Haarlem is gehouden, verwijzen naar het daarbij als bijlage 2a en 2b gevoegde stuk, houdende het relaas van hetgeen voor appellante naar voren is gebracht.

In beroep voert W.N.M. van Warmerdam het volgende aan:
Aangezien geen van mijn bezwaren, geuit bij gedeputeerde staten, gehonoreerd zijn, behandel ik ze hier in dezelfde volgorde als naar voren gebracht bij de gemeente en de provincie.
Mijn grootste bezwaar tegen dit plan is de nieuw geplande ontsluitingswegen, die naar mijn mening het gebied te veel aantasten. Ik verschil hier van mening met de deskundigen, die stellen, dat aanpassing van de bestaande wegen ook tot een aantasting zou leiden. Men kan dacht ik toch wel stellen dat de gebieden Velserbroek en Hofgeest niet bedoeld zijn voor het doorgaande verkeer, maar alleen voor het eigen woon- en werkverkeer. Naar mijn mening kan er dan ook zonder bezwaar voor het gehele gebied een maximale snelheid van 30 kilometer per uur worden ingevoerd. Een veilige snelheid namelijk, die het woon- en leefklimaat alleen maar bevordert en die ook niet noodzaakt tot de aanleg van dure vierbaanswegen. De bestaande wegen zouden dan met enige aanpassingen voor het openbaar vervoer en eventuele vrachtverkeer geschikt kunnen worden gemaakt als ontsluitingsweg. Ook het weer volledig herstellen van het Hillegondswegje, dat door het aanleggen van een leidingstrook grotendeels is verdwenen, hoort hierbij. Deze smalle wegen zijn namelijk bevorderlijk voor de snelheidsbeperking. Tevens blijft de aantasting van het gebied minimaal. Ook moet niet vergeten worden, dat met deze wijze van ontsluiten de bestaande en toekomstige ondernemingen meer gebaat zijn, aangezien ze dan meer passanten langs de deur krijgen, die tot een versterking van hun bedrijvigheid kunnen leiden. Overigens wel binnen de beperkingen die ik verderop behandel. Uit het voorgaande is te begrijpen dat ik mijn bezwaar op dit onderdeel dan ook onverkort handhaaf. Ik heb liever zelfs helemaal geen aanpassingen in het gebied ten behoeve van de wegenstructuur, aangezien ik mij in eerste instantie verzet tegen bebouwingsmogelijkheden in het betrokken gebied en in de Velserbroekpolder.

Een tweede gehandhaafd bezwaar is de wijze van aanduiding als archeologisch monument van de grafheuvels bij het Huis te Spijk. In de hoorzitting van gedeputeerde staten op 18 mei 1984 is door een wethouder van de gemeente Velsen weliswaar gesteld dat er geen weg komt over het betrokken gebied, maar controle ter plaatse leert dat deze weg er al ligt, terwijl er nota bene op pakweg 180 meter al een ontsluitingsweg ligt, namelijk de Boterdijkweg. De weg gaat blijkens recente opgravingen recht over de grafheuvels. Reden dan ook om te verzoeken aan dit onderdeel goedkeuring te onthouden en nadere aanwijzingen tot verandering te geven.
Mijn derde en laatste bezwaar tegen de bebouwingsoppervlakken blijft eveneens gehandhaafd. Men mag dan tegemoet willen komen aan ondernemers, die een andere bedrijfsvoering moeten opzetten in verband met het verliezen van landbouwgrond, maar dit hoeft nog niet te betekenen dat men ongelimiteerd in bepaalde vakken bedrijfsgebouwen kan neerzetten. Een meer specifieke invulling op de plankaart is naar mijn mening dan ook noodzakelijk.

In beroep voert de Firma Gebroeders van Bugnum het volgende aan:
Appellante handhaaft haar in eerdere instanties aangevoerde bezwaren.
Ter nadere toelichting op het beroepschrift nog het volgende:
Reeds tientallen jaren exploiteert appellante een motorbrandstoffenverkooppunt (L.P.G. plus benzine) aan de Rijksweg 9. Appellante wil dit ook in de toekomst blijven doen. Voor zover het plan "Hofgeest" mogelijk maakt via een wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening haar verkooppunt alsnog weg te bestemmen, maakt zij bezwaar tegen dit plan; voor zover het plan "Velserbroek" een zodanige oplossing voor het doortrekken van de Santpoortse Dreef in de weg staat, dat haar verkooppunt gehandhaafd kan blijven, maakt zij bezwaar tegen dat plan.

Appellante is erkentelijk dat de gemeente, en in navolging daarvan gedeputeerde staten, haar verkooppunt in het plan "Hofgeest" voorlopig als zodanig hebben bestemd. Appellante had bezwaren gemaakt tegen de te beperkte bebouwingsmogelijkheden van het geplande terrein. Ten onrechte zijn deze bezwaren wel genoemd in het besluit Hofgeest, waartegen beroep, maar niet behandeld.
Voor het geval onverhoopt uiteindelijk haar verkooppunt toch zou moeten verdwijnen, maakt appellante aanspraak op het creëren van de mogelijkheid in het bestemmingsplan "Hofgeest" c.q. "Velserbroek" van een motorbrandstoffenverkooppunt (L.P.G. plus benzine) annex wasstraat annex quick-service te vestigen. Ook ten aanzien hiervan geldt dat gedeputeerde staten dit punt wel noemen in het besluit Hofgeest, maar niet behandelen.

In beroep voeren H.W. van Dijk en D. Kochx-van Bruggen het volgende aan:
De bezwaren van appellanten als in eerdere instanties naar voren gebracht blijven gehandhaafd. Ter nadere toelichting diene nog het volgende:
Appellanten zijn allen bewoners van woningen die in het kader van de realisering van het bestemmingsplan "Velserbroek" moeten worden afgebroken ten behoeve van de ontsluitingsweg verlengde Santpoortse Dreef. Tegen het plan "Velserbroek", waarbij hun woningen zijn wegbestemd, zijn daarom bezwaren ingediend. Appellanten hebben zich echter bereid verklaard die bezwaren in te trekken indien een passende vervangende oplossing voor hun woonprobleem gevonden zou worden, waarbij met name aan de mogelijkheid is gedacht om in de Hofgeest, of mogelijk aan de rand van de Hofgeest in de Velserbroek, een bouwkavel ter beschikking te stellen; om die mogelijkheid voor wat betreft Hofgeest open te houden, is ook bezwaar ingediend tegen het bestemmingsplan "Hofgeest".

In principe hebben gemeente en gedeputeerde staten met deze oplossing ingestemd. Appellanten hebben dan ook het vertrouwen dat zij te zijner tijd inderdaad tot intrekking van hun bezwaren kunnen overgaan. Zolang echter de vervangende oplossing niet definitief is, moeten zij hun bezwaren tegen het plan ook in beroep handhaven.

In beroep voert M.J. Rutte het volgende aan:
Appellant handhaaft de bezwaren die hij in eerdere instanties tegen het (ontwerp-)plan heeft aangevoerd.
Ter nadere toelichting van het beroep nog het volgende:
Appellant exploiteert aan de Hofgeesterweg nr. 7 een autosloperij sinds de zestiger jaren. Het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgesteld bij Koninklijk besluit van 8 september 1975.
Bij dat Koninklijk besluit is uitdrukkelijk overwogen dat een aantal bedrijven, waaronder de autosloperij van appellant, daar voor wat betreft het bestemmingsplan krachtens overgangsrecht kon blijven.
De groengordel die appellant in de loop der jaren heeft aangelegd is nu zo groot dat het bedrijf behoorlijk gecamoufleerd is, geheel in tegenstelling tot bijvoorbeeld het provinciale wrakkenterrein even verderop langs de Rijksweg ten oosten van Haarlem. Hij heeft inmiddels zo'n voorziening getroffen dat het bedrijf behoorlijk verhard is, dat geen overlast op openbare wegen in de directe omgeving wordt veroorzaakt door daar in het kader van de sloperij geparkeerde auto's en dat geen vuilverbrandingen (banden!) op zijn bedrijf overlast aandoen aan omwonenden. Hij heeft een heel goede samenwerking met een groot aantal politie- en brandweerkorpsen in de omgeving die zijn bedrijf regelmatig inschakelen in het algemeen belang.
Zijn bedrijf heeft een nuttige functie voor Velsen en directe omgeving. Enerzijds kunnen daar de sloopauto's in voldoende mate worden opgeslagen; anderzijds is er een belangrijke vraag naar tweedehands onderdelen als "produkt" van de sloopauto's.

De problematiek van autowrakken wordt thans anders bekeken dan 10 of 15 jaar geleden; toen dacht men aan gecentraliseerde, nu veeleer aan gedecentraliseerde verwerking dichtbij de burger. Dit is ook voor de gemeente Velsen aanleiding geweest om aan appellant toe te zeggen (na vaststelling door de gemeente van het onderhavige bestemmingsplan), dat een studie gedaan zal worden naar een locatie waar een bedrijf als het zijne binnen Velsen zou moeten worden gesitueerd, waarbij niet werd uitgesloten de onderhavige locatie.
De Hofgeest is voor een belangrijk deel (agrarisch) bedrijfsgebied, kassenbouw wordt daar toegestaan, en verder dient het als overgang en uitloop voor de nieuwe woonlocatie Velserbroek. Daarom zijn daar bijvoorbeeld faciliteiten als sportvelden voor actieve recreatie geprojecteerd. In dit kader past heel goed een behoorlijk ruim opgezet terrein voor sloopauto's. Mits dit goed gecamoufleerd is en goed geoutilleerd als het onderhavige bedrijf, heeft ook dit een recreatieve functie, vergelijkbaar met bijvoorbeeld een tuincentrum en dergelijke die aan de rand van stedelijke gebieden een plaatsje vinden. Appellant is bereid om alle nodige maatregelen te nemen om ontoelaatbare overlast te voorkomen; in dit kader heeft hij eigener beweging voor zijn bedrijf een hinderwetvergunning aangevraagd, welke aanvrage thans in procedure is.

In beroep voeren de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek en anderen het volgende aan:
Appellanten handhaven hun in eerdere instanties ingediende bezwaren, tenzij hieronder anders is vermeld.
Ter nadere toelichting merken appellanten nog het volgende op:
De Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek bundelt de belangen van nagenoeg alle eigenaren, gebruikers en bewoners van de polder Velserbroek, die in het bestemmingsplan tot bouwlocatie is aangewezen, en het nabij gelegen Hofgeest, waarvan het bestemmingsplan in verband hiermede is aangepast.

De heer Booy, mevrouw van Dijk en de heer Rutte zijn respectievelijk voorzitter, secretaris en bestuurslid van de vereniging en dienen de bezwaren in zowel namens de Belangengemeenschap als persoonlijk.
De Belangengemeenschap heeft zich nooit principieel verzet tegen intensieve bebouwing van de Velserbroek. Een belangrijk aantal leden van de Belangengemeenschap zal bij realisering van die plannen uit zijn huidige woning/bedrijfsruimte respectievelijk van zijn huidige agrarische gronden moeten verdwijnen en van een belangrijk aantal anderen zullen werk en woonomstandigheden ingrijpend gewijzigd worden. Niettemin hebben zij in principe ermede ingestemd dat het algemeen volkshuisvestingsbelang voorrang kreeg.
Ter zake is door de Belangengemeenschap een aantal randvoorwaarden aan de gemeente gesteld, welke geconcretiseerd zijn in deze procedure in bezwaren tegen de ontwerp-bestemmingsplannen. De gemeente heeft een reeks toezeggingen gedaan die door gedeputeerde staten zijn bekrachtigd, waardoor aan het overgrote deel van deze randvoorwaarden kon worden voldaan.
Ter zake is nog één punt dat in deze fase van de planprocedure de aandacht nodig heeft, te weten het wegenstelsel.
In de Velserbroek/Hofgeest is een B-wegenstelsel, dat voor het huidige betrekkelijk weinige en vooral agrarische verkeer voldoende is, maar dat ten enenmale niet geschikt is voor het veel intensievere verkeer dat bouwactiviteiten op grotere schaal en het normale gebruik van de nieuw gebouwde woonwijk met zich brengen.
Naar het oordeel van appellanten brengt een redelijke afweging van de respectievelijke belangen met zich dat verzekerd is dat nieuwe wegen in voldoende omvang en capaciteit zijn aangelegd, voordat bovenbedoelde intensivering van (bouw)verkeer plaatsvindt. Deze toezegging heeft de gemeente echter niet willen of kunnen doen.
De Belangengemeenschap blijft bezwaren maken tegen het plan zolang deze garantie niet is gegeven.

Afgezien van bovenstaand punt zouden appellanten zich met de besluiten van gedeputeerde staten kunnen verenigen, indien de realisering van de plannen in de komende planperiode van plus-minus 10 jaar verzekerd zou zijn. Deze realisering is echter geenszins verzekerd, immers:

A. Voor de realisering van deze bouwlocatie is een nieuwe rioolwaterzuiveringsinstallatie een essentiële voorwaarde, welke installatie alleen nog in de fase van de (omstreden) planvorming is.

B. Vast staat dat het bouwrijp maken van de Velserbroek niet kan geschieden uit de opbrengst van de te verkopen bouwkavels en/of uit de reserves van de gemeente Velsen, maar afhankelijk is van een belangrijke locatiesubsidie van het Rijk, welke subsidie niet is toegekend.

C. Vast staat voorts dat bebouwing in de vrije sector (nagenoeg) niet zal plaatsvinden, zodat realisering van de bouw afhankelijk is van meerjaren-contingenten van woningwet- en premiewoningen. Het Rijk heeft tot dusver de ter zake ingediende aanvrage van de gemeente afgewezen.

Mede gezien de geïsoleerde ligging van de Velserbroek is een systematische bebouwing alleen verantwoord wanneer een voldoende draagvlak ontstaat voor eigen stedelijke voorzieningen (scholenbouw, winkels en dergelijke). Daarvoor is bebouwing met ten minste 4.000 woningen dringend gewenst en met 3.000 woningen een absoluut minimum.

Zonder dat voldoende locatie-subsidie en meerjaren-contingenten zijn toegezegd, mag derhalve het bestemmingsplan niet worden goedgekeurd.

Overwegingen ten aanzien van het geschil

Het toepasselijke recht

Het voorliggende plan is in procedure gebracht vóór de inwerkingtreding van zowel de Wet van 21 november 1985 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening als het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Bij deze inwerkingtreding zijn nieuwe regels met betrekking tot bestemmingsplannen van kracht geworden.
Daarin is niet voorzien in een overgangsregeling ten aanzien van geschillen met betrekking tot een plan als het onderwerpelijke.
Een redelijke wetstoepassing brengt mede, gelet op de aard van de herzieningen, dat het geschil nog kan worden beoordeeld naar de destijds geldende regels.

Beroep van W.N.M. van Warmerdam

Ontvankelijkheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 29, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij, die zich tijdig met bezwaren zowel tot de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend, tegen een besluit als het onderwerpelijke bij Ons beroep instellen.
Ingevolge artikel 29, tweede lid, komt gelijke bevoegdheid toe aan degenen, die zich tijdig op grond van artikel 27, tweede lid, van deze wet met bezwaren tegen wijzigingen in het ontwerp-plan tot gedeputeerde staten hebben gewend en aan een ieder, die bezwaren heeft tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten.
Uit de stukken blijkt dat deze appellant in zijn bezwaarschrift aan de raad zijn bezwaren ten aanzien van de wegenstructuur in het plangebied en met betrekking tot de wijze waarop de grafheuvels bij Huis te Spijk als archeologisch monument zijn aangeduid niet heeft vermeld.
Nu zijn bezwaren geen betrekking hebben op wijzigingen die in het ontwerp-plan zijn aangebracht of op onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan onderdelen van het plan kan deze appellant noch aan het bepaalde in artikel 29, eerste lid, noch aan het bepaalde in artikel 29, tweede lid, een recht van beroep ontlenen.

Mitsdien kan W.N.M. van Warmerdam voor wat deze onderdelen betreft niet in zijn beroep worden ontvangen.

Hoofdzaak

Het bezwaar van deze appellant is gericht tegen de goedkeuring door gedeputeerde staten van een drietal plandelen met de bestemming "Agrarisch gebied", omdat de omvang van de bebouwingsvlakken gelet op het ontbreken van een maximum bebouwingspercentage te groot zou zijn in verband met de kleinschaligheid en de gevoeligheid van het plangebied.

Uit de stukken blijkt dat de omvang van de bebouwingsvlakken, die zijn gesitueerd langs de Rijksweg A208 naast een bloembollenbedrijf waar al veel bebouwing is gerealiseerd per vlak ruim 0,8 ha bedraagt, terwijl het bebouwingsvlak langs de Hofgeestweg ruim 0,3 ha groot is.
Op grond van de ambtsberichten moet worden aangenomen dat deze bouwmogelijkheden uit visueel-landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar ruim zijn.

Mitsdien is het beroep voor zover ontvankelijk ongegrond.

De beroepen van Chr.G. van Warmerdam en de Stichting Santpoort

De bezwaren van deze appellanten betreffen het feit dat in het plan ontwikkelingen zijn geprojecteerd die ten koste zouden gaan van de identiteit van het plangebied.

Uit de stukken blijkt, dat het oostelijke gedeelte van het plangebied de bestemmingen "Uit te werken recreatieve doeleinden -UR-", "Sportieve recreatie -Rs-" en "Maatschappelijke doeleinden en dagrecreatieve voorzieningen -MRd-" heeft gekregen met het oog op de aanleg van volkstuinen, sportvelden en parken, terwijl het terrein nabij Huis te Spijk op de plankaart nader is aangeduid als "archeologisch monument".

De bestemming "Verkeersdoeleinden -V-" is bedoeld voor de ontsluitingswegen ten behoeve van de nieuwe woonwijk Velserbroek alsmede voor de verbinding met het recreatiegebied Spaarnwoude en laat een rijbaanbreedte van maximaal 8 m toe.
De aard en de omvang van deze voorzieningen zijn bepaald door de aanleg van die nieuwe woonwijk en zijn niet zodanig dat van een onaanvaardbare aantasting van de structuur van het plangebied kan worden gesproken.
Door de beperkte bebouwingsmogelijkheden wordt voorts geen wezenlijk afbreuk gedaan aan de groen zone ten oosten van de A208.
De in het plan overigens opgenomen agrarische bestemmingen en de recreatieve bestemmingen zijn voorts niet strijdig met de status van recreatiegebied, zoals die bij het Koninklijk besluit van 21 december 1978 is goedgekeurd.

Mitsdien zijn de beroepen ongegrond.

Beroep van de Firma Gebroeders van Bugnum

De bezwaren van appellante zijn gericht tegen de in artikel 14A, lid BIII, van de planvoorschriften opgenomen mogelijkheid om aan haar verkooppunt voor motorbrandstoffen via een wijzigingsprocedure de dienovereenkomstige bestemming te ontnemen en tegen die bestemming zelf, omdat deze te beperkte bebouwingsmogelijkheden zou bieden.

Uit de stukken blijkt dat het verkooppunt van motorbrandstoffen is gesitueerd tussen de A208 en de daarnaast gelegen parallelweg. Ten gevolge van een ongeluk zijn de luifel en de verkoopruimte vernield, zodat nog slechts een noodgebouwtje bij de pompen aanwezig is.
De tracering van de in- en uitvoegstroken van een kruising ter plaatse van de Verlengde Santpoortse Dreef brengt blijkens het verhandelde in de openbare vergadering van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State met zich dat het tankstation moet worden verwijderd.

Een alternatieve vestigingsplaats, zoals appellante beoogt, is thans nog niet beschikbaar, maar vormt onderwerp van overleg.
De wijzigingsbevoegdheid moet, gelet op het vorenstaande, vervallen.
Blijkens de planvoorschriften mag het desbetreffende bebouwingsvlak met een oppervlakte van 85 m^2 aan gebouwen en andere bouwwerken met een maximum hoogte van 4 respectievelijk 3 m worden bebouwd.
Om een zogenaamde wasstraat te realiseren zou de te bebouwen oppervlakte moeten kunnen worden vergroot tot 135 à 150 m^2 en zou de bouwhoogte voor een beperkt gedeelte 4,5 m moeten kunnen bedragen.
Nu het tankstation in beginsel dienovereenkomstig is bestemd moet worden geoordeeld dat een dergelijke uitbreiding aanvaardbaar is, ook al zal deze feitelijk elders gerealiseerd moeten worden.

Mitsdien is het beroep in zoverre gegrond, zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan het desbetreffende plandeel en aan artikel 14A, lid B1, onder b en lid BIII.

Beroep van H.W. van Dijk en D. Kochx-van Bruggen

De bezwaren van deze appellanten zijn gericht tegen het bestemmingsplan omdat daarin de mogelijkheid ontbreekt om passende vervangende woongelegenheid ten behoeve van de appellanten, die hun woning verliezen door de aanleg van een weg in het kader van het plan "Velserbroek", te realiseren.

Het ligt in de rede dat vervangende woongelegenheid gevonden wordt in het gebied waar de woningen die niet gehandhaafd kunnen worden zijn gesitueerd.
Voorts is het plan "Velserbroek" juist met het oog op het verschaffen van woonruimte vastgesteld.
Het hier aan de orde zijnde plan, waarin agrarisch en recreatief gebruik het karakter van het gebied bepalen en slechts enkele

bestaande woningen als zodanig zijn bestemd, biedt geen kader voor woningbouw.

Mitsdien zijn de beroepen ongegrond.

Beroep van M.J. Rutte

Het bezwaar van deze appellant heeft betrekking op het feit dat zijn autosloperij is bestemd tot "Uit te werken recreatieve doeleinden -Ur-", omdat het bedrijf naar zijn mening voor een dienovereenkomstige bestemming in aanmerking komt.

Uit de stukken blijkt, dat de autosloperij, die gesitueerd is op de hoek Hofgeesterweg/Boterdijkweg, ter plaatse enkele tientallen jaren geleden is gevestigd.
Sinds 1985 beschikt de appellant over een vergunning ingevolge de Hinderwet, zodat hinder voor de omgeving in voldoende mate kan worden beperkt.
Na realisering van woningbouw overeenkomstig het plan "Velserbroek" zal het gebied Hofgeest feitelijk niet langer deel uitmaken van het recreatiegebied "Spaarnwoude" en geïsoleerd komen te liggen tussen de Rijkswegen A9 en A208 en de nieuwe woonwijk.
Onder deze omstandigheden moet worden geoordeeld dat de sloperij, die direct ten westen van de hooggelegen A9 is gelegen en daardoor gescheiden is van het ten oosten van die weg gesitueerde recreatiegebied, ingepast kan worden in het plangebied, indien wordt bepaald dat een gordel van groen blijvende beplanting om het terrein moet worden aangebracht en de stapelhoogte van wrakken moet worden beperkt.
De verkeersaantrekkende werking van dit bedrijf veroorzaakt door de ligging nabij vorengenoemde geprojecteerde ontsluitingswegen geen onoverkomelijke problemen, terwijl het terrein niet noodzakelijk is voor de recreatieve ontwikkeling van het gebied.
In de openbare vergadering voornoemd is voorts door de appellant toegezegd dat hij bereid is aan de overzijde van de weg op zijn grond een parkeervoorziening aan te brengen.

Mitsdien is het beroep gegrond, zodat alsnog goedkeuring moet worden onthouden aan het desbetreffende plandeel.

Beroep van de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek en A.J. Booy alsmede van H.W. van Dijk en M.J. Rutte voor het overige

De bezwaren in dit kader hebben betrekking op de uitvoering van het plan, omdat de appellanten beogen dat de geprojecteerde wegen worden aangelegd voordat de woningbouw voor realisatie in aanmerking komt.

Nu het beroep geen betrekking heeft op de bestemmingsregeling zelf is het ongegrond.

Uit het vorenstaande volgt dat het besluit van gedeputeerde staten niet geheel kan worden gehandhaafd.

Beslissing

Gezien de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

I. W.N.M. van Warmerdam niet-ontvankelijk te verklaren in zijn beroep voor zover dit betreft zijn bezwaren ten aanzien van de wegenstructuur in het plangebied en de wijze waarop de grafheuvels bij Huis te Spijk als archeologisch monument zijn aangeduid;

II. het beroep van W.N.M. van Warmerdam voor zover ontvankelijk en de beroepen van Chr.G. van Warmerdam, de Stichting Santpoort, H.W. van Dijk, D. Kochx-van Bruggen, de Vereniging Belangengemeenschap Velserbroek en A.J. Booy ongegrond te verklaren;

III. met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van Noord-Holland van 31 juli 1984, afdeling 1, no. 354, alsnog goedkeuring te onthouden aan het door de

raad der gemeente Velsen op 20 oktober 1983 vastgestelde bestemmingsplan "Hofgeest" voor wat betreft:

A. het plandeel met de bestemming "Verkooppunt motorbrandstoffen -V(m)-";

B. een plandeel met de bestemming "Uit te werken recreatieve doeleinden -UR-" betreffende een perceel op de hoek Hofgeesterweg - Boterdijkweg;

C. artikel 14A, lid BI, onder b en lid BIII, van de voorschriften;

IV. de beroepen van de Firma Gebroeders van Bugnum en M.J. Rutte voor het overige ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 17 februari 1988

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. E.H.T.M. Nijpels

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
De Chef Kabinetszaken,