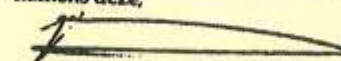


# VELSEN



Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 60-8405  
Haarlem, 11 FEB. 2008  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens deze,

  
sectormanager Vergunningen  
dhr. J. Broek


## BESTEMMINGSPLAN

# VELSERBROEK



behoort bij besluit  
van de gemeenteraad  
Velsen d.d. 15-11-2007  
nr. R07.0065  
de griffier

november 2007





*Toelichting*



# Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Plangebied.....	4
1.3 Doel.....	6
1.4 Vigerende bestemmingsplannen.....	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie.....	8
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	8
2.2 Bestaande situatie.....	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Europa.....	11
3.3 Rijk.....	11
3.4 Provincie.....	11
3.5 Gemeente.....	13
3.5.1 Ruimtelijk beleid.....	13
3.5.2 Wonen.....	14
3.5.3 Archeologie- en monumentenbeleid.....	15
3.5.4 Verkeersbeleid.....	15
3.5.5 Milieubeleid.....	18
3.5.6 Groen- en waterbeleid.....	18
3.5.7 Sport- en recreatiebeleid.....	18
3.5.8 Economisch beleid.....	19
3.5.9 Horecabeleid.....	19
3.5.10 Maatschappelijk beleid.....	20
3.5.11 Prostitutiebeleid.....	21
Hoofdstuk 4 Beperkingen.....	22
4.1 Milieu.....	22
4.1.1 Bedrijven en milieu.....	22
4.1.2 Geluid.....	22
4.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit.....	23
4.1.4 Externe veiligheid.....	23
4.1.5 Ecologie.....	24
4.1.6 Luchtkwaliteit.....	24
4.2 Water.....	24
4.3 Kabels, leidingen en straalpaden.....	25
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving.....	26
5.1 Uitgangspunten.....	26
5.2 Ontwikkeling.....	26
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten.....	28
6.1 Inleiding.....	28
6.2 Bestemmingsbepalingen.....	28

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid .....	30
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak .....	31
8.1 Resultaten inspraak.....	31
8.2 Resultaten van het art.10 Bro-overleg.....	36
8.3 Conclusie .....	38



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Eind jaren tachtig is begonnen met de bouw van de eerste woningen in de Velsbroekpolder. Via gefaseerde planontwikkeling is de wijk uitgegroeid tot de huidige omvang. In 2005 is het laatste plandeel van de jongste kern van Velsbroek opgeleverd.

Velsbroek is ontworpen tussen de rijksweg A9, de provinciale weg A208 en recreatiegebied Spaarnwoude. Tussen de bebouwing van Velsbroek en de A9 ligt een strook landbouwgrond dat thans voor agrarische doeleinden wordt gebruikt. De fysieke grens tussen de woonkern en het onbebouwde gebied komt overeen met de geluidscontour van de A9 die eind jaren tachtig maatgevend was.

In het zuiden vormt het agrarisch gebied 'De Verdolven Landen' de grens tussen Velsbroek en de groenzone van Haarlem-Noord. In het zuidoosten grenst de woonkern aan de Westbroekplas, een uitloper van het recreatiegebied Spaarnwoude. Ten westen van de woonkern Velsbroek vormt het bedrijventerrein Broekerwerf en het gebied Hofgeest de overgang naar de woonkern van Santpoort-Noord en Driehuis.

Door een bewuste fasering in de ontwikkeling aan te brengen kent Velsbroek een relatief lange bouwtijd. Hierdoor is een grote diversiteit aan buurten en woningtypen ontstaan. De kern kent een hoge bebouwingsdichtheid die overeen komt met zogenoemde, soortgelijke VINEX wijken uit die periode. De hoeveelheid openbare ruimte binnen de woonkern is hierdoor beperkt.

De ruimtelijke structuur van Velsbroek wordt gekenmerkt door een centrale parkstrook die het centrumgebied verbindt met de Westbroekplas. Velsbroek is te typeren als een stedelijk woonmilieu met één sterk, leidend groenelement. Rondom het centrum en de parkzone bevinden zich de diverse buurten. Verschillende waterlopen, langzaam verkeersroutes en de hoofdontsluitingen voor het gemotoriseerde verkeer structureren het overige deel van de kern. Vanwege de ligging in de polder is Velsbroek zeer waterrijk opgezet.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een set plankaarten (4), voorschriften en een toelichting. Voor de leesbaarheid is gekozen voor plankaarten met een schaal van 1 op 1000.

In verband met de omvang van het plangebied is gekozen voor een opsplitsing in vier plankaarten met daarop de bestemmingen. Deze zijn met kleuren, lijnen, symbolen en aanduidingen weergegeven. Aan de bestemmingen zijn voorschriften gekoppeld. In die voorschriften is vastgelegd wat er is toegestaan binnen de diverse bestemmingen. De toelichting geeft een motivering van wat er op de kaart en in de voorschriften is vastgelegd.

De plankaarten en de voorschriften vormen samen het juridische toetsingskader voor bouwaanvragen en gebruikswijzigingen.

## 1.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied betreft de woonkern van Velsbroek. Het plangebied wordt grofweg begrensd door Hofgeesterweg/ Broekeroog in het noorden, de Grote Buitendijk in het noordoosten, de Dammersweg in het zuidoosten, de Westlaan, en tevens de gemeentegrens met Haarlem, in het zuiden en in het westen door het water van de Lange Sloot en Lieskamp (zie afbeelding 1).





*Afbeelding 1: plangebied*

### **1.3 Doel**

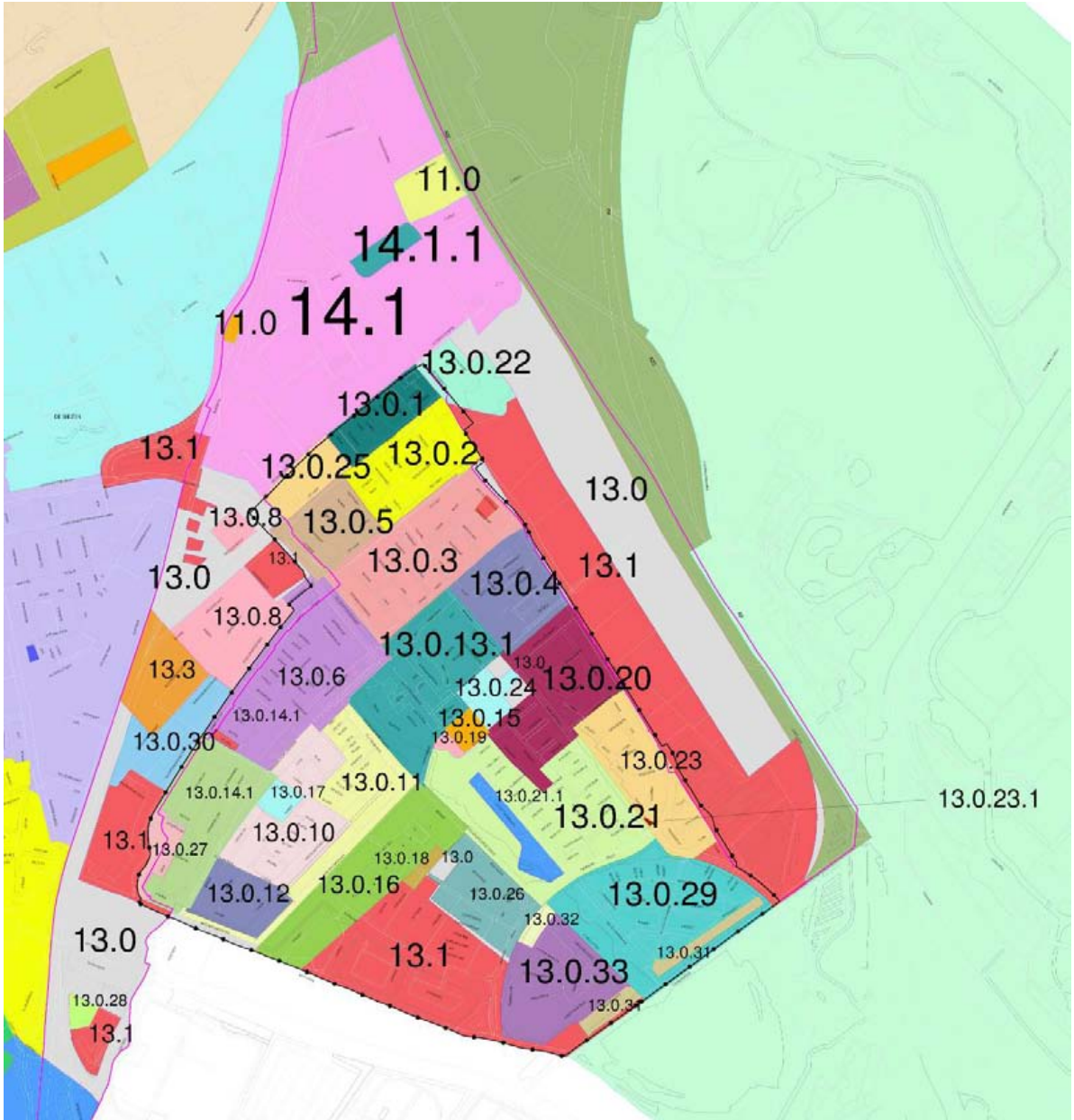
In het bestemmingsplan worden de in het plangebied toegestane functies vastgelegd, alsmede (voor zover noodzakelijk) de voorwaarden waaronder deze functies zijn toegestaan (bijvoorbeeld bouw- en gebruiksvoorschriften). Met het bestemmingsplan wordt behoud en verbetering van de kwaliteit van het leefklimaat nagestreefd.

De directe aanleiding om voor de woonkern Velsbroek een nieuw bestemmingsplan op te stellen is gelegen in het feit dat diverse uitwerkingsplannen en het daaraan ten grondslag liggende moederplan ouder zijn dan tien jaar, waardoor er wettelijk gezien aanleiding bestaat om deze te actualiseren. Daarnaast is er de wens om het aantal uitwerkingsplannen waaruit Velsbroek thans in planologisch opzicht is opgebouwd te reduceren tot één bestemmingsplan (zie ook 1.4) en de bestaande voorschriften en plankaarten te uniformeren en globaliseren. Hierdoor ontstaat er een eenduidige juridische systematiek voor de woonkern Velsbroek.

### **1.4 Vigerende bestemmingsplannen**

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt 30 uitwerkingsplannen (lees bestemmingsplannen) en één herziening van het zogenoemde moederplan in verband met een gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door de Raad van State omwille van de haalbaarheid (1987). De Raad van State achtte de bouw van 8.000 woningen binnen de gestelde planperiode van tien jaar niet realistisch en heeft enkele plandelen van goedkeuring onthouden. De uitwerkingsplannen zijn allen gebaseerd op het moederplan Velsbroek.

Het moederplan dateert uit 1983, de eerste herziening uit 1995. De eerste uitwerking daarentegen dateert uit 1988 en de meest recente uit 2005. Afbeelding 2 geeft een overzicht van de lappendeken aan vigerende plannen in Velsbroek.



Afbeelding 2: overzicht vigerende bestemmingsplannen

## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied Velsbroek maakt deel uit van de Hollandse kustzone. Vanaf 6000 jaar geleden ontwikkelde het landschap zich van een sterk door de zee gedomineerd gebied van wadplaten en getijdengeulen tot een rijk geschakeerd landschap van zandruggen, met hier en daar geïsoleerde zandopduikingen omgeven door moerassen, lagunes en krekens. 1500 jaar later raakte de kustlijn westelijk van Velsbroek definitief gesloten. Vanaf deze stabiele strandwal zorgde de wind voor een frequente zandaanvoer, zodat aan de zijde van de huidige Hofgeest een solide binnenduinrand ontstond.

De ontwikkelingen weerspiegelen zich ook in de bewonings- en gebruiksgeschiedenis, zoals deze in de metersdikke bodemlagen is vastgelegd. Archeologisch booronderzoek vanaf 1983 toonde met name in de ondergrond van de Hofgeest een grote stapeling van achtereenvolgende cultuurlandschappen aan. De tot en met 1994 door de Universiteit van Amsterdam jaarlijks uitgevoerde opgravingen bevestigden aan de hand van belangwekkende vondsten de grote rijkdom aan achtereenvolgende cultuurlandschappen. Zij dateren vooral uit de Brons- en IJzertijd (2000 v.Chr. tot begin van de jaartelling) en zijn vol van sporen en resten van opeenvolgende boerengemeenschappen en hun leefwijze.

Niet alleen het archeologisch bodemarchief van de zone rond de Hofgeest is rijk. Van de talrijke Velsbroekse vindplaatsen valt bijvoorbeeld het gebied op rond de Westbroekerweg. Op de, in de ondergrond aanwezige en naar het noorden toe wegduikende zandrug van de Haarlemse strandwal, zijn de restanten van meerdere boerderijen teruggevonden die ooit waren opgericht tussen uitgestrekte akkers. Zeer bijzonder was de vondst van twee bijbehorende grafheuvels uit de Bronstijd. De jongste van de twee, opgeworpen rond 1400 v.Chr., bevatte onder meer een ceremoniële bronzen bijl en twee gouden haarsieraden.

In de uiterste zuidhoek, achter de Dammersboog, komen zeer oude duintjes voor die reeds 5000 jaar geleden zijn verdrongen en vervolgens bedolven zijn geraakt. Hierop zijn sporen en vondsten aangetroffen die even oud zijn als de hunebedden in Drenthe. Ook heel waardevol is de grotendeels opgegraven offerplaats in de uiterste zuidwesthoek van Velsbroek, ter hoogte van het PWN-gebouw. Gedurende meerdere eeuwen zijn hier rituele handelingen verricht, maar een zwaar accent valt kort na het begin van de jaartelling toen talrijke munten, wapens en sieraden aan de bodem werden toevertrouwd. Hieronder ook vele zaken van Romeinse komaf.

Afgezien van dit uitzonderlijke monument, dat samenhang met de kortst mogelijke overstek door het moeras tussen het zand van het huidige Santpoort en de strandwal van Haarlem, zijn in Velsbroek nauwelijks sporen uit de Romeinse Tijd bekend. Tussen 14 en 50 n.Chr. bouwde het Romeinse leger twee havenforten pal ten noorden van Velsbroek, maar de offerplaats is tot heden het belangrijkste bewijs voor hun aanwezigheid binnen het plangebied.

Sporen uit de Vroege Middeleeuwen (450 – 1050 n.Chr.) zijn niet met zekerheid bekend. Naar verwachting zijn er echter onder de talrijke, inmiddels in onbruik geraakte en reeds lang opgevolde sloten aan de zijde van de Hofgeest, meerdere exemplaren die toentertijd functioneerden. De sloten die tot aan de start van de bouw van Velsbroek fungeerden, stamden voor het overgrote deel nog uit de tijd van de ontginning van het veen dat gedurende de Vroege Middeleeuwen de gehele Velsbroek had overwoekerd. In de 11<sup>e</sup> eeuw werd dit veengebied definitief ontgonnen. Veel sloten en de algehele verkavelingstructuur getuigden direct van de verovering van het veen, nu 1000 jaar geleden. Aanvankelijk werd akkerbouw uitgeoefend, maar vanwege het onvoldoende kunnen beheersen van het waterpeil veranderde het gebruik spoedig in dat van weidegebied. Brak water dat bij vloed via de Waddenzee, Almere-lagune / Zuiderzee en het IJ het steeds lagergelegen gebied overstroomde, zorgde voor de vorming van een pakket vette klei.

Het met deze 'zware klei' bedekte veenlandschap bepaalde tot aan de bouw van Velsbroek de exploitatie van het gebied. De hogere zandige gronden (geestgronden) van de Hofgeest boden plaats aan de boerderijen en er ontstond aan de rand van het plangebied zelfs een voorname buitenplaats: Huis te Spijk. Het was echter niet voor niets dat huis en tuin werden beschermd door een omringend dijklichaam.

In de tweede helft van de vorige eeuw zijn de gronden aangekocht om, als onderdeel van het Recreatiegebied Spaarnwoude, te kunnen worden ingezet ten behoeve van sportaccommodaties. Om

aan de woningbehoefte te voldoen verschoof de bestemming naar de realisatie van een nieuwe kern. In 1985 werd gestart met de bouw van Velsbroek.

## 2.2 Bestaande situatie

Velsbroek is voor Velsen tot op heden de laatste grootschalige uitleglocatie geweest voor nieuwbouw. De woonkern is in diverse fasen tot stand gekomen en herbergt op dit moment zo'n 5.700 woningen en circa 16.000 inwoners. Door de geografische ligging en de fysieke scheiding door aanwezige infrastructuur is de Velsbroek te beschouwen als één van de zeven op zichzelf staande woonkernen van Velsen.

Bij de ontwikkeling van Velsbroek heeft de nadruk gelegen op het realiseren van eengezinswoningen om gezinnen een mogelijkheid te geven wooncarrière te maken. Naast eengezinswoningen zijn er op een aantal plekken in de woonkern gestapelde woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen.

De bevolkingssamenstelling van Velsbroek wordt sterk beïnvloed door het gerealiseerde woningbouwprogramma. Gezinnen met kinderen voeren de boventoon. De behoefte aan voorzieningen voor met name de jeugd is dan ook groot, zoals basisonderwijs, speelruimte en -plekken en vrije tijdsaccommodaties.

Grenzend aan het noord-oostelijk deel van de wijk liggen een aantal sportvelden. Het sportaanbod bestaat uit voetbal, rugby en tennis. In het centrum van Velsbroek is een multifunctionele sporthal gevestigd.

Vanwege de ligging en de omvang van de woonkern beschikt Velsbroek over een centrum met detailhandelsvoorzieningen die in de basisbehoeften voorziet. Tevens beschikt Velsbroek over een gezondheidscentrum waar diverse eerstelijnsgezondheidszorg wordt aangeboden.

In 2004 heeft de gemeente in het kader van de evaluatie van het project Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing een leefbaarheidsmonitor laten uitvoeren. Uit de leefbaarheidsmonitor kan voor Velsbroek het volgende gesignaleerd worden:

- over de meeste voorzieningen zijn de bewoners van Velsbroek (boven-) gemiddeld tevreden;
- de parkeergelegenheid zou beter kunnen;
- de waardering voor het openbaar vervoer, de speelmogelijkheden voor kinderen en de voorzieningen voor de jeugd is ten opzichte van 2002 gestegen;
- de bewoners zijn meer dan gemiddelde sportbeoefenaars en gaan ook vaker uit;
- in Velsbroek ondervindt men relatief weinig last van onveilige plekken.

In het kader van het opstellen van het Stedelijk Vernieuwingsprogramma 2005-2009 is daarbij aansluitend het volgende gesignaleerd:

### *Kwaliteiten*

- de nieuwe woonwijk bezit veel voorzieningen (sport en winkels) en speciale woonvoorzieningen voor ouderen, starters en gehandicapten;
- er is een grote diversiteit aan woningen, met de nadruk op koopwoningen.

### *Zwakke elementen*

- Velsbroek kent enkele typische nieuwbouwproblemen, zoals vraag naar meer sociaal-culturele voorzieningen, een basis accommodatie en een tekort aan speelgelegenheden voor de jeugd;
- verkeer en honden zorgen voor overlast, er is onvoldoende parkeerruimte en hulpdiensten kunnen niet op tijd in de hele wijk komen;
- de ontsluiting van de wijk.



Afbeelding 3: winkelcentrum Velsbroek

## **Hoofdstuk 3      Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

Om wonen, werken, recreëren en andere functies in een goede ruimtelijke samenhang te organiseren wordt er op de verschillende bestuurlijke niveaus divers ruimtelijk en sectoraal beleid geformuleerd en worden er wettelijke regels opgesteld. Het beleid en wettelijke regels hebben een verticale doorwerking, zodat de gemeente rekening dient te houden met Europees, rijks en provinciaal beleid. In dit hoofdstuk worden de voor het plangebied relevante beleidskaders nader uiteengezet.

### **3.2 Europa**

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel bepaald. Evenals alle andere lidstaten heeft Nederland toegezegd de Europese regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren. Het milieubeleid is één van de belangrijkste sectorale beleidsvelden die van invloed is op de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de leefomgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Diverse onderdelen van het Europees milieubeleid hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in Nederland. Voorbeelden zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijn stof en NO<sub>2</sub>), die gevolgen kunnen hebben voor woningbouw langs drukke wegen, en de soorten- en gebiedsbescherming via de Habitat- en Vogelrichtlijnen.

### **3.3 Rijk**

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen 2006 en 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Het rijk richt zich meer specifiek op bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het rijk terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte vormt ook het ruimtelijk kader voor alle ruimtelijke investeringen van het rijk en andere overheden, zoals die aan de orde kunnen komen in sectorale beleidsdocumenten.

Velsen maakt deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Randstad Holland. De nadruk in dit gebied ligt weliswaar op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw. De voormalige rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem (Spaarnwoude) grenst aan de zuidoostelijke rand van het plangebied. De voormalige rijksbufferzones worden omgevormd tot regionale parken (herkenbare landschappelijke eenheden van niet-verstedelijkt gebied, aansluitend op de steden in een stedelijk netwerk, bedoeld om de mogelijkheden van dagrecreatie voor de bewoners van stedelijke netwerken te vergroten en te verbeteren)

### **3.4 Provincie**

De provincie ontwikkelt samen met gemeenten, maatschappelijke organisaties, bedrijven en inwoners streekplannen. In een streekplan wordt de gewenste ontwikkeling van de leefomgeving in grote lijnen aangegeven. Velsen is opgenomen in het streekplan Noord-Holland Zuid (17 februari 2003).

De algemene ambitie in het streekplan Noord-Holland Zuid is de economische ontwikkeling te versterken, maar gelijktijdig ook te zorgen voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid. Voor de periode tot 2020 zijn hiertoe de volgende zeven doelstellingen geformuleerd:

- de landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken;
- ruimte vinden voor waterberging;
- cultuurhistorische structuren behouden;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid;
- ruimte bieden voor de bouw van 166.000 woningen;
- ruimte bieden voor de aanleg van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- bijdragen aan een economische bestaansbasis voor de landbouw.

De ruimte waarbinnen de ambities van het streekplan moeten worden gerealiseerd is schaars. De provincie zet daarom in op zuinig en efficiënt ruimtegebruik door het ruimtebeslag te beperken en in de steden, waar mogelijk, te verdichten door intensiveren, combineren en transformeren (ICT). Hierbij mag de kwantitatieve opgave niet ten koste gaan van de kwaliteit van woningen en woonomgeving. In het streekplan wordt gewerkt met rode contouren: stedelijk gebied binnen de rode contour, landelijk gebied er buiten. Verstedelijking is uitsluitend toegestaan binnen de rode contouren.

Het plangebied is gelegen binnen de rode contour van het streekplan Noord-Holland Zuid. In het streekplan is het plangebied aangemerkt als bestaand stedelijke gebied.



Afbeelding 4: streekplan Noord-Holland Zuid

Het Provinciaal Milieubeleidsplan: Waar een wil is, is een weg bepaald het milieubeleid in Noord-Holland. Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan, terug te zien in drie strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plan is geschreven met HART voor het milieu: Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar. Het accent ligt op ambitieuze maar realistische doelstellingen en een afrekenbare uitvoering van dit beleid. Het PMP vormt samen met de streekplannen, Waterhuishoudingsplan, Verkeers- en Vervoersplannen het strategisch beleidskader van de provincie.



Het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland gaat in op het bereikbaar houden van de Provincie. Gelet op het almaar drukker worden op de wegen is dit van groot belang voor de provincie Noord-Holland. De bereikbaarheid van de Mainport Schiphol, de havens langs het Noordzeekanaal, de Amsterdamse regio en Almere wordt steeds drukker. Voor wat betreft Velsbroek zijn er geen essentiële aspecten genoemd in het Verkeers- en Vervoersplan.

### **3.5 Gemeente**

De gemeenteraad heeft als beleidsbepalend orgaan de afgelopen jaren divers en uiteenlopend beleid vastgesteld. Beleid dat enerzijds gebaseerd is op het doorvertalen van Europees-, rijks- en provinciaal beleid en anderzijds op de autonome bevoegdheid om beleid te formuleren. In deze paragraaf vindt een korte uiteenzetting plaats van het gemeentelijk beleidskader dat betrekking heeft op het plangebied.

#### **3.5.1 Ruimtelijk beleid**

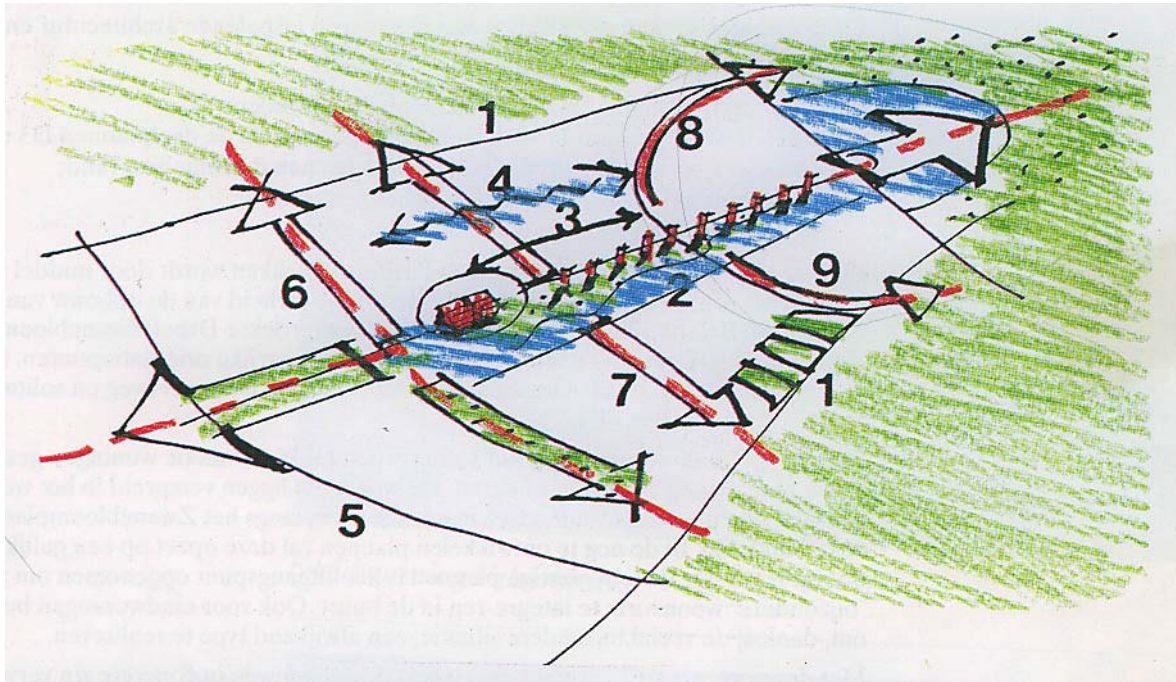
Het gemeentelijk ruimtelijk beleid kenmerkt zich door integraliteit en is tot stand gekomen na afweging van diverse sectorale belangen. De Structuurvisie Velsen 2015 is hiervan het integrale product. De visie heeft als doel een actueel en samenhangend kader te scheppen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot aan 2015. Het is een ruimtelijke vertaling en een verdere uitwerking van de toekomstvisie 2010. Het programma dient te leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit. De nota spitst zich toe op de vraag waar de verdere verstedelijking van Velsen plaats kan vinden en hoe dit moet gebeuren.

In de structuurvisie worden binnen de woonkern Velsbroek geen omvangrijke ontwikkellocaties voorzien. Wel wordt uitgesproken dat in het centrum van Velsbroek door intensivering van grondgebruik een vergroting van het winkeloppervlak gerealiseerd kan worden. Tevens wordt uitgesproken dat De Kamp als gebiedsontsluiting wordt aangewezen. Het stadium van de planvorming maakt dat alleen de ontwikkeling van De Kamp in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen. Een ontwikkeling die niet in de Structuurvisie Velsen 2015 is voorzien betreft de locatie De Molenweid (Aletta Jacobsstraat/Ans Rosendahlstraat). Het betreft hier een relatief kleinschalige ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen en wonen.

De enige ontwikkellocatie nabij de woonkern, grenzend aan het onderhavige bestemmingsplangebied, is de zone tussen de Grote Buitendijk/de Hofgeest en de rijksweg A9. De zone Grote Buitendijk is aangeduid als mogelijk uitbreidingslocatie voor woningbouw met daarbij behorende speel-, sport- en maatschappelijke voorzieningen.

Een andere ontwikkeling die grenst aan het plangebied en in een ver gevorderd stadium verkeert, is de herontwikkeling van het voormalig tuincentrum "Tuinsuper", gelegen aan de Ambachtsweg. De gemeenteraad heeft op 29 juni 2005 een bestemmingsplan vastgesteld, dat de vestiging van een autodealerbedrijf in combinatie met een bankgebouw en een ondernemerscentrum kan faciliteren.

Bij de opzet van Velsbroek is een belangrijke doelstelling geweest te komen tot een samenhangend beeld met ruimte voor een grote variatie aan woonmilieus. De ruimtelijke samenhang komt tot uitdrukking in continuïteit en overzichtelijkheid. Voor de samenhang is de heldere en herkenbare hoofdstructuur essentieel. Deze 'kapstok' bestaat uit de centrale as centrum-wijkpark-Westbroekplas. Deze as is onder andere met een promenade vormgegeven en wordt door bebouwing, water en groen ondersteund. Naast deze hoofd-as wordt Velsbroek verder gedragen door een aantal secundaire structurerende elementen, evenwijdig aan de as en dwars daarop.



Afbeelding 5: Richtingen structurerende elementen

Als belangrijkste elementen kunnen worden genoemd:

Evenwijdig aan hoofdas:

1. de randen van Velsersbroek en met name de eilandenstructuur;
2. de waterpartij langs Velsersbroekse Dreef tot aan de Westbroek;
3. de Vromaadweg;
4. singel langs Joke Smitkade.

Dwars op hoofdas:

5. Lange Sloot;
6. het Zwanebloemplantsoen en de Lange Maad;
7. de Westbroekerweg;
8. de Dammersboog;
9. de Dammersweg.

De hoofdas en secundaire structuurelementen verdelen Velsersbroek grofweg in deelgebieden die een eigen karakteristiek en identiteit hebben. Deze identiteit wordt beschreven in de Welstandsnota. In Velsersbroek worden de typologieën seriële bouw en modernisme onderscheiden. De gebieden vallend onder het modernisme hebben op deelgebiedniveau de meeste samenhang in stedenbouwkundige opzet en architectuur. De structurerende elementen en gebieden zullen – naast de hoofdas en secundaire structuurelementen – in het voorliggend bestemmingsplan extra aandacht krijgen om de samenhang op structuur- en gebiedsniveau te kunnen handhaven. Gebieden waar de samenhang minder groot is komen in aanmerking voor een meer globale bestemmingsplanregeling.

### 3.5.2 Wonen

Het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen heeft in Velsen een omslag gemaakt van kwantiteit naar kwaliteit; van huisvesten naar wonen; van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Woonbeleid houdt in dat er niet langer alleen sec naar de woning wordt gekeken, maar dat het wonen in een breder verband wordt gebracht. Hoe is de relatie van de woning tot de woonomgeving, het groen, verkeer en allerlei voorzieningen?

In de Woonvisie 2015 beschrijft de gemeente welke resultaten men wil bereiken op het gebied van wonen in de periode tot 2015. Verschillende nota's die op Rijks en provinciaal niveau zijn verschenen hebben als input gediend. Samenstelling van woningvoorraad en bevolking bepalen in grote mate de woonwensen die er in een wijk gelden.

Velsersbroek was de enige uitleglocatie van omvang in de afgelopen jaren. De kern herbergt een diversiteit aan woonvormen. Zo is er een woon-zorgcomplex gehuisvest, enkele woningen voor

verstandelijk gehandicapten, twee gezinsvervangende tehuizen en twaalf Fokus-woningen voor lichamelijk gehandicapten (24-uurs verzorging). Verder is in de kern een tweetal standplaatsen voor woonwagens voorzien. In tegenstelling tot de andere kernen/wijken is er kwantitatief gezien geen tekort aan ouderenwoningen. Ondanks de diversiteit aan woningtypen is er toch sprake van eenzijdigheid in het woningaanbod, en wel in prijsklasse. Een volgende stap in de wooncarrière binnen de wijk kan hierdoor vaak niet worden gemaakt.

Vanwege de populariteit van Velsbroek is er veel vraag naar woningen. Met de realisatie en oplevering van de woningen in het laatste plandeel is de woonkern op basis van het moederplan Velsbroek afgerond. Zoals eerder is opgemerkt is er binnen de stedelijke contour aan de noord-oost zijde nog ruimte voor extra woningbouw (zone Grote Buitendijk, grootschalig). Een kleinschalige, aanvullende woningbouwlocatie betreft de locatie De Molenweid.

De volkshuisvestelijke situatie in Velsbroek zal met bovengenoemde kleinschalige ontwikkellocatie, niet fundamenteel wijzigen.

<b>Gegevens woningbestand per 1-1-2005 (bron: Woningmarktonderzoek 2005)</b>
--

Totaal aantal woningen: 5.682
-------------------------------

<b>Eigendomsverhoudingen</b>
------------------------------

67% eigenaar/bewoner
----------------------

11% particuliere huur
-----------------------

22% sociale huur
------------------

<b>Verdeling naar woningtype</b>
----------------------------------

79% eengezinswoning
---------------------

21% meergezinswoning
----------------------

<b>Corporaties</b> met bezit in deze wijk: AWW Eigen Haard, Brederode, Kennemerhave, Woningbedrijf Velsen
---

### 3.5.3 Archeologie- en monumentenbeleid

De beleidsnota Monumentenzorg Velsen (3 februari 2005) geeft de visie van de gemeente op de monumentenzorg weer. Leidraad hierbij is een zorgvuldig beheer en weloverwogen behoud van het architectonisch en cultuurhistorisch erfgoed, in samenspel met rijk, provincie en particulieren. Het gaat nadrukkelijk om cultuurhistorisch en/of architectuurhistorisch waardevolle objecten, cultuurhistorisch groen en objecten en structuren van historisch-geografische betekenis en bebouwingsstructuren. In verband met het voeren van het integraal gemeentelijk beleid is het van belang dat er een goede afstemming plaatsvindt tussen diverse gemeentelijk disciplines. Cultuurhistorie wordt als vast onderdeel betrokken bij planontwikkeling en –uitvoering. Wettelijk beschermde monumenten zijn in Velsbroek niet aanwezig.

Om te voorkomen dat waardevolle informatie uit de perioden waar weinig of geen andere bronnen van beschikbaar zijn verloren gaat, moeten de overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door inventarisatie worden gelokaliseerd. Waardevolle vindplaatsen die niet behouden kunnen blijven moeten voorafgaand aan de planuitvoering worden onderzocht door opgraving. Deze aanpak is gebaseerd op het Verdrag van Valletta, het 'Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologische erfgoed'.

De ervaringen uit het recente verleden laten zien dat de opbouw van het bodemarchief van Velsbroek in een bepaalde zone rijk kan zijn aan bodemvondsten. Bij substantiële grondwerkzaamheden en andere bodemaantastingen van enige omvang zullen de archeologische waarden gedocumenteerd dienen te worden indien behoud geen optie is.

### 3.5.4 Verkeersbeleid

In het Lokaal Verkeer- en Vervoersplan 2004 (LVVP) zijn de beleidshoofdlijnen op het gebied van verkeer en vervoer voor de gemeente Velsen vastgelegd. Knelpunten en mogelijke oplossingen worden besproken. Doelstelling van het LVVP is het vergroten van de verkeersveiligheid, de leefbaarheid en de bereikbaarheid.

De meest belangrijke ontsluitingsweg voor Velsbroek is de Velsbroekse Dreef. Deze loopt min of meer dwars door Velsbroek vanaf de Dreefbrug tot de Dammersboog. Door zijn centrale ligging ontsluit deze weg zowel de noordelijke als zuidelijke woonwijken van Velsbroek. De zuidelijke wijken worden tevens ontsloten door de 50 km/uur route Vlietweg-Westbroekerweg. De Westbroekerweg sluit aan op de Velsbroekse Dreef, zodat deze ook fungeert als noord-zuid schakel aan de zuidzijde van Velsbroek.

De noordelijke wijken worden gedeeltelijk ook ontsloten door de Broekeroog. In de huidige situatie gaat het 50 km/uur regime ter hoogte van de sportvelden over in 30 km/uur. Aan de noordzijde ontbreekt daardoor binnen de bebouwde kom van Velsbroek een noord-zuid schakel in de 50 km/uur hoofdwegenstructuur. Momenteel wordt deze functie vervuld door de Langemaad, hoewel ook deze formeel een 30 km/uur aanwijzing heeft.

In het Lokaal Verkeers- en Vervoerplan is ingezet op aanwijzing van De Kamp als onderdeel van de hoofdwegenstructuur en terugdringing van het doorgaand verkeer over de Langemaad. Het snelheidsregime op De Kamp en het aansluitende deel van de Broekeroog is aangepast van 30 naar 50 km/uur.

De Zuidtangent zal niet worden doorgetrokken naar IJmuiden. In plaats hiervan wordt gestreefd naar hoogwaardig openbaar vervoer, maar dan over een opgewaardeerde bestaande route. Het reserveren van ruimtes waarover destijds gesproken werd, zoals het Zwanenbloemplantsoen, Dammersboog en de groenstrook tussen Broekerwerf en de oprit van de A208 zijn momenteel niet meer in beeld.

Binnen het plangebied werd in het voorontwerp rekening gehouden met een nieuwe ontsluiting van de Hofgeesterweg op de Kamp. Deze infrastructurele ingreep kan gewenst zijn, indien er een directe ontsluiting wordt gerealiseerd van het bedrijventerrein Broekerwerf en de Dreefbrugdriehoek op de op- en afrit van de A208. Inmiddels is bekend dat deze nieuwe ontsluiting qua tijdbestek (looptijd van 10 jaar) buiten het bestek van het bestemmingsplan valt en dat de komst vooralsnog te onzeker is om ruimte te bieden in het bestemmingsplan. De voorheen opgenomen wijzigingsbevoegdheid wordt niet langer opgenomen.



Afbeelding 6: hoofdontsluiting Velsbroek

### **3.5.5 Milieubeleid**

In de Milieuvisie Velsen 2002-2006 is aangegeven dat de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt dient te worden. Waar mogelijk wordt meervoudig ruimtegebruik toegepast, waarbij ondergronds bouwen, gestapeld bouwen en het combineren van functies belangrijke elementen zijn. Bij het herinrichten van terreinen dan wel bij uitbreidingswensen wordt uitgegaan van het mengen van functies als wonen, detailhandel, horeca en niet hinderlijke bedrijvigheid.

Binnen de gemeente is in navolging van de milieuvisie een beleidsplan duurzaam bouwen vastgesteld. In dit beleidsplan worden de ambities beschreven op het gebied van duurzaam bouwen in relatie tot bouwprojecten en de openbare ruimte. Het toepassen van meervoudig ruimtegebruik is één van de ambities.

### **3.5.6 Groen- en waterbeleid**

Op dit moment zijn binnen de gemeente Velsen een drietal groenbeleidsplannen vigerend, te weten het Bomenplan (2003), de Ecologische groenvisie (1997) en het Groenstructuurplan (1985). Het Groenstructuurplan zal in de loop van 2007 vervangen worden door het beleidsplan 'Ruimte voor Groen'.

Het groenbeleid in Velsbroek is vooral gericht op consolidatie van de kwaliteit en de kwantiteit van het huidige groenareaal. In het kader van het groenstructuurplan zijn een aantal kleine oppervlaktes aangemerkt als zogenaamd snippergroen. Deze kunnen worden afgestoten als de gelegenheid zich voordoet (verkoop aan particulieren). Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal het groen zo veel mogelijk geconcentreerd worden, waardoor het creëren van snippergroen wordt vermeden. De inrichting zal gericht zijn op recreatief medegebruik. Het centrale wijkpark is de grootste aaneengesloten groenvoorziening in de wijk. Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan wordt geen fundamentele uitbreiding van groen verwacht.

Het beleidskader voor water wordt gevormd door het Waterbeheersplan van het hoogheemraadschap van Rijnland. Dit plan is gebaseerd op het laatste landelijke en provinciale waterbeleid, draagt de titel "Waterwerk Rijnland" en geldt voor de periode 2006-2009. Het plan is door Rijnland vastgesteld op 1 maart 2006.

Verder wordt het beleidskader ten aanzien van de riolering gevormd door het gemeentelijk rioleringsplan 2005-2009. Het rioleringsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 mei 2005. Verder zal het waterbeleid in de komende jaren worden bepaald door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Deze richtlijn vormt vanaf 2000 het formele waterkwaliteitsbeheer en is in Nederland wettelijk verankerd in de 'implementatiewet'. Het implementatietraject van de KRW loopt van 2000 tot 2009 en wordt afgerond met een maatregelenprogramma, dat garandeert dat de gestelde waterkwaliteitsdoelen in 2015 worden gehaald. Onder voorwaarden is uitstel mogelijk tot 2021 of 2027.

### **3.5.7 Sport- en recreatiebeleid**

De beleidsnota 'Samenspel: investeren in het collectief (2005 – 2008)' heeft tot doel de sport in de gemeente Velsen de komende vier jaar van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Sport is van groot maatschappelijk belang. Sport staat synoniem voor vrije tijd, plezier, gezondheid en sociale contacten. Naast deze waarde komt de sport steeds meer in beeld als het gaat om maatschappelijke thema's zoals integratie, participatie en normen en waarden.

Binnen de plangrens van dit bestemmingsplan bevinden zich diverse binnensportaccommodaties, welke positief bestemd zullen worden. Gezien de huidige omvang van de accommodaties wordt een uitbreiding niet voorzien.

Naast de recreatie mogelijkheden in het wijkpark en diverse over de wijk verspreid liggende speelplaatsen, zijn de recreatiemogelijkheden voornamelijk gelegen in het recreatiegebied Spaarnwoude.

### 3.5.8 Economisch beleid

In de nota Detailhandel in Velsen (2000) wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van detailhandelsvestigingen. Er wordt belang gehecht aan de fijnmazige detailhandelsstructuur zoals deze nu aanwezig is. Dit streven biedt echter geen garantie voor de toekomst. Uiteindelijk bepalen de rendementspositie en het economisch perspectief van de ondernemers voor een groot deel het succes van een winkelcentrum op de lange termijn.

Uitgangspunten voor detailhandelsbeleid in Velsen zijn onder andere:

- om in iedere woonkern een goed voorzieningenniveau te hebben (waar de dagelijkse producten verkrijgbaar zijn), bevordert de gemeente de concentratie van winkels;
- wanneer leegstand van panden langdurig dreigt te worden, zal in samenwerking met de vastgoedeigenaar worden bezien of een wijziging van de bestemming van het pand gewenst is. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwe bestemming het functioneren van de directe omgeving ten goede komt.

#### *Bedrijven en dienstverlening*

Binnen het plangebied is geen grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Daarentegen zijn verspreid over de wijk diverse bedrijfstakken aan huis gevestigd. Het uitoefenen van zogenoemde traditionele vrije beroepen (architect, advocaat, fysiotherapeut etc) in een woning is zondermeer toegestaan. Voor de overige categorie van aan huis gebonden beroepen is de beleidsnotitie 'aan huis gebonden beroepen' van kracht. Deze notitie verschaft inzicht in de problematiek betreffende beroepsuitoefening aan huis en bevat criteria voor de beoordeling of er sprake is van een verenigbare beroepsuitoefening met de functie wonen.

Aan de randen van het winkelcentrum is ruimte gereserveerd voor kantoorfunctie en dienstverlening. Vooral de particuliere dienstverlening die aansluit op het winkelen is er gevestigd. In een aantal branches (zoals banken en makelaars) is de particuliere dienstverlening aan grote verandering onderhevig als gevolg van verdergaande automatisering. Deze branches zullen naar verwachting geen behoefte hebben aan schaalvergroting. Het sluiten van filialen of het instellen van bankshops vraagt in veel gevallen zelfs een vermindering van de behoefte aan ruimte. Wel is er een verwachting dat de particuliere dienstverlening op het vlak van persoonlijke verzorging zal groeien en behoefte zal hebben aan passende ruimte.

#### *Detailhandel*

De winkelvoorzieningen zijn geconcentreerd in het centrum van de wijk. Het winkelcentrum Velsbroek is een wijkwinkelcentrum met voornamelijk aanbod in de dagelijkse sector en een beperkt aanbod in de niet-dagelijkse sector. Het is een compact winkelcentrum deels naar binnen gericht. In zijn algemeenheid is in de detailhandel sprake van een verdergaande schaalvergroting. Winkels worden steeds groter. Dit geldt in principe voor alle winkels maar voor de supermarkt branche in het bijzonder.

Door de panden in het winkelcentrum een globale bestemming te geven is uitwisseling van functies mogelijk. (detailhandel, kantoren, dienstverlening). Tevens kan hierdoor goed worden ingespeeld op de ontwikkelingen.

Om een kwalitatief goed winkelcentrum te behouden in de toekomst, is het van belang om in het bestemmingsplan ruimte te bieden voor de schaalvergroting.

In de afgelopen jaren is meerdere malen gesproken over een mogelijke uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Velsbroek. Teneinde een dergelijke uitbreiding van het winkelcentrum te kunnen opnemen in het bestemmingsplan, dient vooraf voldoende helder en duidelijk te zijn waar de uitbreiding (functioneel en ruimtelijk) op toe zal zien. Veelal vormt een daarvoor ingediende bouwaanvraag of zogenoemd principeverzoek de basis daarvoor.

Op dit moment vinden nog gesprekken plaats tussen de partijen zelf, hoe een en ander qua uitbreiding gestalte zal kunnen krijgen. Doelstelling is om de uitbreiding van het winkelcentrum aan de zijde van het Aurora Bastion te situeren. Aandacht hierbij is om tot een goede stedenbouwkundige afronding van het centrum te komen, waarbij realisatie van woningen boven de nieuwe winkelvoorzieningen van belang is. Verder dient de parkeervraag danwel in de bouwmassa danwel in de directe omgeving opgelost te worden.

### 3.5.9 Horecabeleid

In de Horecanota (1996) is het vestigingsbeleid voor horeca in Velsen opgenomen. Hierbij is er voor gekozen om niet uitputtend en in detail per wijk de vestiging van horeca te reguleren omdat de markt zich enigszins vrij moet kunnen ontwikkelen. Waar het vooral om gaat is om in bepaalde specifieke

woonkernen vestiging van teveel horecabedrijven tegen te gaan en de vestiging van horeca in andere gebieden juist te stimuleren.

Het beleid voor Velsbroek bepaald dat er vanwege de leeftijdsopbouw behoefte is aan een uitgaansmogelijkheid voor de jeugd. Dit heeft geleid tot de realisatie van een jongerencentrum. Daarnaast mag het horeca aanbod in het centrum worden versterkt, waarbij het gewenst is dat deze ondersteunend werkt ten opzichte van de winkel- en ontmoetingsfunctie.

In het winkelcentrum zijn enkele horecagelegenheden gevestigd. Het toegestane oppervlak voor horeca voorzieningen in Velsbroek is volledig benut (1.100 m<sup>2</sup>). Gezien de trend en ontwikkeling van schaalvergroting en functieverbreiding zal het bestemmingsplan voorzien in een mogelijkheid tot uitbreiding van 500 m<sup>2</sup> op het totale bedrijfsvloeroppervlak. Van belang is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het wijkwinkelcentrum.



*Afbeelding 7: horeca in het centrum van Velsbroek*

### **3.5.10 Maatschappelijk beleid**

Uit de meest recente prognoses blijkt dat de komende tien jaar een daling verwacht wordt van het aantal basisschoolleerlingen in Velsbroek. Dit heeft echter geen directe gevolgen voor onderwijshuisvesting aangezien de ruimte die eventueel vrij zal komen ingezet zal worden ten behoeve van onderwijskundige vernieuwing zoals genoemd in de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Velsen. De verwachting is dan ook dat de (semi) permanente schoolgebouwen de komende tien jaar nog in de behoefte zullen voorzien. Vanwege de vrije schoolkeuze kan de omvang van scholen en daarmee het benodigde ruimtebeslag per locatie fluctueren. In de praktijk is dit te zien door de bijplaatsing van lokalen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de onderwijsinstellingen.

Voor de locatie de Molenweid geldt dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het is bekend dat de locatie per 2014 niet meer gebruikt zal worden als onderwijsvoorziening. Als de onderwijsvoorziening hier verdwijnt, bestaat er de mogelijkheid om de functie te transformeren in o.a. een woonfunctie. Meer hierover staat in hoofdstuk 5.

Wat betreft de overige maatschappelijke functies en wijkvoorzieningen is het welzijnsbeleid erop gericht de in wijk gevestigde functies te behouden en zo nodig uit te breiden. Dit laatste betreft wijkvoorzieningen die passen bij de behoefte van de inwoners van de wijk en waarbij samenwerking met scholen en multifunctioneel gebruik van gebouwen zoveel mogelijk gelden als uitgangspunt. Te denken valt aan speel- en trapveldjes of wijksteunpunten.



### **3.5.11 Prostitutiebeleid**

Per 1 oktober 2000 is het algemeen bordeelverbod (artikel 250bis Wetboek van Strafrecht) opgeheven. Dit betekent dat het exploiteren van prostitutie (in bordelen of anderszins) vanaf deze datum een legale beroepsuitoefening is. Door de gemeenteraad van Velsen is in september 2000 de nota Integraal prostitutiebeleid vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat er een vergunningplicht bestaat voor seksinrichtingen en dat raam- en straatprostitutie niet is toegestaan. Ruimtelijk gezien is door de gemeenteraad aangegeven dat alleen in het havengebied van Velsen maximaal twee seksinrichtingen gevestigd mogen zijn. In de rest van de gemeente is geen seksinrichting toegestaan.

## Hoofdstuk 4    Beperkingen

### 4.1 Milieu

Via de milieuwetgeving en de ruimtelijke ordening wordt getracht milieubelastende en milieugevoelige functies zo goed mogelijk te scheiden, teneinde overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Dit beïnvloedt de bestemmingstoekenning en de juridische regeling van de bestemmingen. In deze paragraaf wordt aandacht besteedt aan de verschillende relevante milieuaspecten zowel binnen als buiten het plangebied.

#### 4.1.1 Bedrijven en milieu

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (januari 1999) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

Het plangebied is een woongebied met voornamelijk gebiedsgerichte inrichtingen zoals detailhandel, horeca en medische dienstverlening. Algemene regelgeving biedt voldoende bescherming opdat geur, geluid en andere vormen van hinder het wonen en recreëren niet negatief beïnvloeden.

Aan de rand van het plangebied liggen twee paardenhouderijen, welke vallen onder milieu categorie 2 en een maximale afstand van 50 meter hebben. Het betreft hier de Hofgeesterweg 22 en 24.

Binnen het plangebied aan de Hofgeesterweg 63 ligt een melkrundveehouderij, welke een categorie 3 kent. De afstand tot gevoelige objecten bedraagt hierbij 100 meter.

De rundvee- en paardenhouderijen liggen op dit moment dicht bij woningen dan op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wenselijk zou zijn, er is echter geen sprake van een overlastsituatie en het betreft een bestaande situatie.

Binnen het plangebied ligt aan de rand tevens een tankstation. Hier wordt geen LPG verkocht en de publicatie geeft een afstand tot gevoelige objecten aan van 30 meter. Hieraan wordt in de huidige situatie voldaan.

#### 4.1.2 Geluid

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Voor weg- en railverkeerslawaai wordt nu de nieuwe Europese dosismaat Lden in dB gehanteerd. Alle grenswaarden voor weg- en railverkeerslawaai zijn in de gewijzigde Wet geluidhinder door deze dosismaat 2 dB lager. Voor industriellawaai veranderen de dosismaat en de grenswaarden niet.

Voor de hogere waardenprocedure is volgens de gewijzigde Wet geluidhinder de gemeente, in plaats van de provincie, het gevoegde gezag.

##### *Wegverkeerslawaai*

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

##### *Railverkeerslawaai*

Het plangebied is niet binnen de zone van een spoorweg gelegen.

#### *Industrielawaai*

Het plangebied is niet binnen de zone van een geluidsgezoneerd industrieterrein gelegen.

#### *Vliegverkeerslawaai*

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol, en de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte

### **4.1.3 Bodem en grondwaterkwaliteit**

Naast de algemene uitgangspunten van het milieubeleid geldt voor het bodembeschermingsbeleid in het bijzonder het uitgangspunt dat de bodem, waaronder mede wordt verstaan het grondwater (zie waterparagraaf), het vermogen moet behouden om zijn verschillende functies naar behoren te kunnen blijven vervullen. De bodem kent een aantal gebruiksfuncties, zoals de draagfunctie, de waterwinfunctie, de productiefunctie en de ecologische functie. Om deze functies te kunnen handhaven dienen ingrepen in de bodem, als gevolg waarvan de functionele eigenschappen worden geschaad, te worden voorkomen.

#### *Bodem*

In het verleden zijn in De Velsbroek geen industriële activiteiten uitgeoefend. De polder is altijd gebruikt voor agrarische doeleinden. Thans is het gebied in gebruik voor grotendeels woongebied en nog deels agrarisch gebruik.

Verhogingen zijn met plaatselijke grond gerealiseerd. In het begin van de jaren '50 zijn sloten opgevuuld ten behoeve van de ruilverkaveling. De grond die hiervoor toen is gebruikt, is vrijkomende grond van nieuw te graven greppels en sloten. De aard en de kwaliteit van deze slootopvullingen is goed: organoleptisch en analytisch gaat het om schone grond.

De bodemstructuur in Velsbroek is opgedeeld in klei, veen en zand. De bovenste 1,5 tot 3 meter bestaat uit klei- en veenbodems, de zogenaamde broekgronden, die deels slap en ongerijpt materiaal bevatten. Onder de broekgronden bevindt zich zand afkomstig van oude strandwallen en duinen.

Bij indicatief bodemonderzoek voor het gehele plangebied (1987) is een verhoogd gehalte aan PAK'S geconstateerd in de bovenlaag van de bodem. De oorzaak wordt verklaard door de depositie van deze stoffen uit de lucht, afkomstig van ondermeer de nabijgelegen zware industrie in de IJmond. De aangetroffen verontreiniging is van dusdanig lage waarde dat extra maatregelen niet noodzakelijk zijn. Regionaal zijn twee bronnen van bodemverontreiniging aanwezig: Corus IJmuiden (fossiele brandstoffengebruik) en de autosnelwegen (uitstoot van lood). Het zijn vooral deze bronnen, die een verhoogde concentratie in de aanwezigheid van bepaalde stoffen in de bodem van het plangebied verklaren.

### **4.1.4 Externe veiligheid**

De externe veiligheid wordt getoetst om te bezien of de veiligheidsnormen op het gebied van vervoer van gevaarlijke stoffen en in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in het plan worden overschreden.

Op grond van artikel 18 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) heeft de gemeente Velsen op 19 juni 2003 wegen aangewezen voor het transport van gevaarlijke stoffen. De A208 en A9 zijn een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Aangezien de afstand van de rijbaan tot het plangebied 200 meter of meer bedraagt is er geen invloed op het groepsrisico in het plangebied.

Aan de A208 is een tankstation gelegen die vergunningstechnisch LPG mag verkopen. Een LPG-tankstation valt onder de werkingssfeer van het BEVI. Op grond van dit besluit moet rekening worden gehouden met de risicocontouren rondom een LPG-tankstation van 150 meter. Binnen deze risicocontour moet verantwoording worden afgelegd met betrekking tot het groepsrisico. Aangezien het plangebied buiten het invloedsgebied is gelegen heeft het bestemmingsplan geen invloed op het groepsrisico.

DSM-Agro is een kunstmest producerend bedrijf met opslag van ammoniakgas dat valt onder het BEVI (en betreft een BRZO '99 bedrijf). DSM-Agro is gevestigd op het Corus-terrein binnen de gemeente Velsen. De provincie Noord-Holland is het bevoegd gezag over dit bedrijf. DSM-Agro kent een invloedsgebied van 13 kilometer. Dit betekent dat op grond van het BEVI van elk bestemmingsplan dat een toename van de bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoordt dient te worden. In het veiligheidsrapport van DSM-Agro is echter gemotiveerd gesteld

dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Dit houdt in dat bij toename van de bevolkingsdichtheid binnen 5 kilometer van DSM-Agro het groepsrisico verantwoordt moet worden. In het invloedsgebied tussen de 5 en 13 kilometer is dit niet aan de orde.

Het bestemmingsplangebied Velsbroek ligt op een afstand van ruim 4.800 meter van DSM Agro. Het plangebied telt circa 16.700 personen. Een gering deel (circa 800 personen) bevinden in het 5 kilometer invloedsgebied van DSM Agro. Aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft, en de woningen in het bestemmingsplan (grotendeels) al gerealiseerd waren toen DSM Agro voor de veiligheidsrapportage het groepsrisico heeft bepaald (met bevolkingsgegevens uit 1999), geldt dat voor de personen in het 5 kilometer invloedsgebied geen verantwoording groepsrisico opgesteld hoeft te worden.

#### **4.1.5 Ecologie**

In Europa zijn door de Europese Unie richtlijnen opgesteld voor de bescherming van de natuur, de Habitat- en Vogelrichtlijn. Hierin worden regels gesteld voor de bescherming van zowel natuurgebieden als voor bedreigde planten- en diersoorten. Eén van de doelstellingen is het creëren van een Europees netwerk van natuurgebieden, Natura 2000 genaamd. Een vertaling van dit EU-beleid voor soortbescherming naar Nederlands niveau is de Flora- en faunawet. Hierin worden bedreigde inheemse planten- en diersoorten als beschermd aangewezen. Gebiedsbescherming wordt in Nederland geregeld in de Natuurbeschermingswet. Hierin worden waardevolle natuurgebieden als beschermd aangewezen. Ruimtelijke plannen als bestemmings-, bouw- en sloopplannen moeten aan deze wet- en regelgeving voldoen.

Voor het bestemmingsplan hoeft geen flora- en fauna onderzoek te worden opgesteld gezien het conserverende karakter van het plan. Voor de ontwikkellocaties/ wijzigingsgebieden wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting.

#### **4.1.6 Luchtkwaliteit**

Bij planvorming is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 (hierna "het besluit") vermeldt dat onderzocht dient te worden of aan de bepalingen van het besluit wordt voldaan. In het besluit zijn grenswaarden opgenomen die per 2005 (fijn stof) of 2010 gelden (overige stoffen). De normen van het besluit dienen in acht te worden genomen bij bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven op grond van artikel 7 (lid 3 onder a), besluiten die geen invloed op de luchtkwaliteit hebben, niet te toetsen aan de grenswaarden van het besluit (nulbijdrage).

In het gehele plangebied is sprake van relatief lage verkeersintensiteiten en achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide. De snelwegen A9 en A22 zijn op aanzienlijke (voldoende) afstand van het plangebied gelegen en het gedeelte van de Santpoortse Dreef met de hoogste verkeersintensiteit is niet in het plangebied is opgenomen.

## **4.2 Water**

Vanwege de realisatie van de Velsbroek in de polder is van begin af aan het water als ordenend principe meegenomen. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen bekend die van invloed zijn op het huidige watersysteem, zodat aangenomen wordt dat er de komende planperiode geen wijzigingen voordoen.

De oostrand van Velsbroek en het gebied aan de waterplas het Westbroek dient te worden beschouwd als stedelijk uitloopgebied. De zone grenzend direct aan de A9 behoudt deels zijn agrarische of groene karakter vanwege de functie als ecologische verbindingszone. Deze zone wordt eveneens benut als tijdelijk waterbergingsgebied. Tevens kan deze zone, met respect voor de ecologische verbindingszone heringericht worden, zodat de zone als stedelijk uitloopgebied kan gaan fungeren.

Vanwege de realisatie van de Velsbroek in de polder is van begin af aan het water als ordenend principe meegenomen. Op dit moment zijn er geen ontwikkelingen bekend die van invloed zijn op het

huidige watersysteem, zodat aangenomen wordt dat er de komende planperiode geen wijzigingen voordoen. Het waterkwantiteitsbeheer en het waterkwaliteitsbeheer is in handen van het hoogheemraadschap van Rijnland. De watergangen in Velsbroek worden nog onderhouden door de gemeente, maar zullen vanaf 2007 worden overgedragen aan het hoogheemraadschap. De watergangen kennen een vast waterpeil van 1,30 m – NAP, behoudens de watergangen ten noorden van de Lange Sloot die een waterpeil van 0,90 m – NAP hebben.

Het rioolstelsel in Velsbroek is hoofdzakelijk een gemengd rioolstelsel. De plandelen K en H zijn voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Er zijn 24 overstorten verdeeld over Velsbroek. Uit het gemeentelijk rioleringsplan 2005-2009 en de door het hoogheemraadschap van Rijnland uitgevoerde waterkwaliteitstoetsing blijkt dat bij twee overstorten theoretisch een knelpunt optreedt met de waterkwaliteit. Bij deze overstorten zal vanaf 2006 de overstorthoeveelheid en –frequentie worden bemeaten en het effect op de waterkwaliteit. De resultaten van deze onderzoeken kunnen leiden tot het nemen van aanvullende rioleringstechnische of watersysteemgerichte maatregelen.

Buiten het plangebied, langs de Tureluur, ligt het helofytenfilter. Na het optreden van een overstort op oppervlaktewater wordt het oppervlaktewater uit Velsbroek door het helofytenfilter geleid. In het filter wordt het water gereinigd waarna het waterbezwaar wordt uitgeslagen via gemaal De Dammers op Zijkanaal B.

#### *Grondwater*

De regionale grondwaterstroom in Velsbroek is oostelijk: vanuit het duingebied in de richting van de polders. In de klei-/veenlagen stroomt het grondwater minder snel dan in het onderliggende zandpakket.

Bij het indicatief bodemonderzoek (1987) is een verhoogd gehalte aan lood en aan niet-geïdentificeerde Koolwaterstof in het grondwater aangetroffen. De aanwezigheid van lood kan samenhangen met de ligging nabij de A9: lood uit uitlaatgassen dat via atmosfeer en afspoeling door regenwater in het grondwater terecht is gekomen. Op grond van het rapport is gesteld dat deze verontreiniging geen gevaar voor de volksgezondheid oplevert en geen belemmering is voor het realiseren van woningbouw. De aanwezigheid van koolwaterstof kan samenhangen met de relatief grote hoeveelheid venig materiaal in de bodem (veel organische verbindingen).

De kwaliteit van het slib in de watergangen is in 1991 onderzocht en goed bevonden. In het gebied Velsbroek zijn twee reserveringen opgenomen voor een slibdepot van 7.500 m<sup>2</sup> voor onderhoud van de watergangen. Deze vallen echter buiten dit plangebied. Verwacht wordt dat de slibkwaliteit niet zal veranderen.

### **4.3 Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen het plangebied ligt een 50 KV-kabel van het PEN. Deze kabel loopt via het Koeriersterspad, Vestingplein, Velsbroekse Dreef en Dammersboog. Via de Dammersboog loopt tevens een gasleiding.

De hierop betrekking hebbende grond dient niet geprivatiseerd te worden.

Langs de waterpartij ten zuiden van het plangebied loopt een gasleiding. De gasleiding kent een vrijwaringzone van 5 meter aan weerszijden van de leiding.

Aan het Vestingplein bevindt zich het Afvalwaterpersgemaal Velsbroek en loopt een afvalwatertransportleiding van Velsbroek naar de rioolwaterzuiveringsinrichting Velsen. De afvalwatertransportleiding kent een vrijwaringzone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding.

## Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

### 5.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Velsbroek betreft een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan. Bij het bestemmen is als volgt te werk gegaan:

#### *Globaliteit*

Om aan de wens van globalisering van het bestemmingsplan te voldoen is zowel in de voorschriften als op de plankaart de nodige globaliteit aangebracht. De grens van globaliteit ligt te allen tijde bij de rechtszekerheid naar de omgeving toe. Per situatie is de maximale grens opgezocht met in achtname van belangen van de omgeving. Verwacht wordt dat hiermee een groot deel van de thans nog benodigde wettelijke vrijstellingen niet meer noodzakelijk zal zijn.

Bij de opzet van Velsbroek is een belangrijke doelstelling geweest te komen tot een samenhangend beeld. De hoofdas en secundaire structurelementen verdelen Velsbroek grofweg in deelgebieden die een eigen karakteristiek en identiteit hebben. Deze elementen en gebieden zullen – naast de hoofdas en secundaire structurelementen – in het voorliggend bestemmingsplan extra aandacht krijgen om de samenhang op structuur- en gebiedsniveau te kunnen handhaven. Gebieden waar de samenhang minder groot is komen in aanmerking voor een meer globale bestemmingsplanregeling.

#### *Flexibiliteit*

In het plangebied zijn twee situaties te onderscheiden:

- situaties waarin kan worden volstaan met consolidatie van de huidige situatie, maar dat vanwege gewenste expansiemogelijkheden middels een vrijstelling extra oppervlak kan worden toegestaan, bijvoorbeeld in het geval van horeca;
- situaties waarin van een wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt.

### 5.2 Ontwikkeling

In hoofdstuk 3 zijn de wensen en ontwikkelingen weergegeven, die vanuit de verschillende beleidssectoren naar voren zijn gebracht. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dienen de ruimtelijke consequenties hiervan – voor zover deze met elkaar conflicteren – tegen elkaar te worden afgewogen en moet er een keuze voor verdeling van de ruimte worden gemaakt. Het integrerend karakter van het bestemmingsplan komt hierin tot uitdrukking. Dit bestemmingsplan bevat een ontwikkellocatie:

#### *Ontwikkellocatie De Molenweid*

De locatie de Molenweid is gelegen aan de Sluistocht, Aletta Jacobsstraat, Ans Rosendahlstraat en Koerierspad.

De huidige functie heeft betrekking op het onderwijs. Er is reeds bekend dat de onderwijsfunctie in 2014 niet meer op deze locatie uitgeoefend zal worden. Mogelijk wordt deze functie eerder opgeheven, zodat de locatie eerder vrijkomt voor andere functies. Het is wenselijk dat op deze locatie een functiewijziging naar maatschappelijke functies in combinatie met woningbouw mogelijk is.

Omdat de huidige functie voorlopig gehandhaafd blijft zal voor deze locatie een specifieke wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt een transformatie mogelijk gemaakt van een onderwijsfunctie naar een bredere maatschappelijke functie op de begane grond, met daarboven woningbouw. In de wijzigingsbevoegdheid zullen de benodigde randvoorwaarden worden meegenomen, zoals:

- doorzetten profiel van het Koerierspad: trottoir, bomenstrook, fietspad, groenstrook
- maximaal 3 bouwlagen (maximale bouwhoogte 9 meter)
- parkeren op eigen terrein, liefst ondergronds
- oppakken bestaande rooilijnen van de woningen aan de Sluistocht, de Ans Rosendahlstraat en het gezondheidscentrum

Er zijn wensen om het gezondheidscentrum uit te breiden en vanuit de Structuurvisie bestaat er nog behoefte aan andere maatschappelijke functies die op deze locatie mogelijk gemaakt kunnen worden. Deze aspecten zullen nader bekeken moeten worden op het moment dat de locatie wordt ontwikkeld.

Voor de locatie de Molenweid zijn de volgende aspecten bekeken:

- Luchtkwaliteit, het besluit Luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling;
- Geluid, de wet geluidhinder vormt geen knelpunt voor de ontwikkeling, gelet op de 30 km/u wegen rondom de locatie;
- Externe veiligheid is ook geen belemmering voor de ontwikkeling;
- Ecologie, er hoeft geen flora- en faunaonderzoek verricht te worden en er zijn geen nadere acties en/of procedures nodig in verband met de groene wetgeving;
- Bedrijfs- en milieuzoneringen, er worden geen belemmeringen voorzien op het gebied van bedrijfs- en milieuzoneringen;
- Bodem, uit reeds bekende gegevens blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aanvullend onderzoek is niet nodig.



*Afbeelding 8: locatie "de Molenweid" met tijdelijk schoolgebouw*

Uit de ingediende zienswijzen is gebleken dat het perceel aan de Westlaan 35 mogelijk in de toekomst herontwikkeld zal worden. Er bestaan ideeën en wensen om op het perceel in de toekomst mogelijk woningbouw in de vorm van Urban Villa's te realiseren. Op dit moment zijn de eigenaren van de deelpercelen nog in discussie over de ontwikkeling. Bovendien is door de gemeente aangegeven dat er wat betreft water en infrastructuur nog het een en ander uitgezocht zal moeten worden. Er zijn teveel onzekerheden en onduidelijkheden om de ideeën te vertalen in voorliggend bestemmingsplan. De gemeente deelt de visie dat een afronding in de vorm van Urban Villa's ruimtelijk wenselijk is. De uiteindelijke verschijningsvorm zal nader bestudeerd en besproken moeten worden.

# Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

## 6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Velsbroek betreft een in hoofdzaak consoliderend bestemmingsplan. Een doelstelling bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is deze zoveel mogelijk globaal (niet te gedetailleerd) en flexibel (met mogelijkheden tot aanpassing) te maken. Derhalve is zowel in de voorschriften als op de plankaart getracht de planologische essenties van het gebied vast te leggen en is gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van locaties en functies.

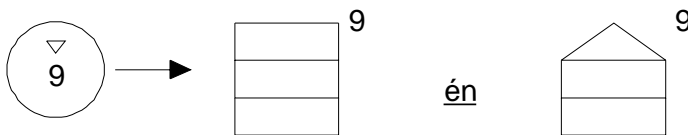
De voorschriften zijn onderverdeeld in vier onderdelen, te weten de inleidende bepalingen, de bestemmingsbepalingen, de dubbelbestemmingen en de algemene bepalingen. De bestemmingsplanbepalingen dienen in samenhang met de inleidende- en algemene bepalingen gelezen te worden.

## 6.2 Bestemmingsbepalingen

De meeste artikelen spreken voor zich. Voor zover dit iets kan verduidelijken wordt hieronder een korte toelichting gegeven.

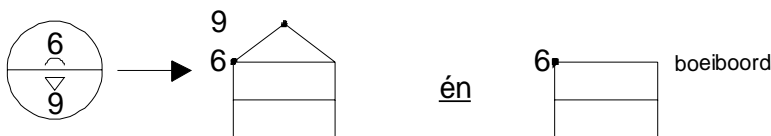
### Wijze van meten

In de voorschriften en op de plankaart kunnen goot- (of boeiboord) en/of bouwhoogtes zijn opgenomen. Indien er alleen sprake is van een bouwhoogte, dan mag de maximale bouwhoogte niet meer bedragen dan op de plankaart of in de voorschriften staat opgenomen. Er kan hierbij zowel sprake zijn van een platte afdekking als van een andere kapvorm mits de kap niet hoger is dan de aangegeven maximale bouwhoogte.



Indien de maximale bouwhoogte in combinatie met de goot-(of boeiboord)hoogte wordt gehanteerd is de maximale bouwhoogte te beschouwen als de nokhoogte. Er is in dat geval afdekking toegestaan middels een plat dak of een kap. De kap bestaat uit hellende dakvlakken, waarbij de goot niet hoger is dan de maximale goot- (of boeiboord)hoogte. Een dakvlak zal hierbij in zijn geheel onder dezelfde hellingshoek vallen. De beide dakvlakken treffen elkaar in de nok, welke maximaal op de maximaal toegestane bouwhoogte is gelegen. Er dient dus sprake te zijn van een daadwerkelijke nok met evenwijdige dakvlakken.

Er kan ook sprake zijn van een platte afdekking, maar dan is er sprake van een boeiboordhoogte. Deze platte afdekking mag dan niet hoger zijn dan de maximaal toegelaten goot- (of boeiboord)hoogte.



Indien in de voorschriften een goot- (of boeiboord)hoogte en bouwhoogte is opgenomen maar op de plankaart een andere goot- en bouwhoogte is opgenomen, dan gelden de op de plankaart opgenomen hoogtes. Indien in de voorschriften een goot- (of boeiboord) en bouwhoogte is opgenomen maar op de



plankaart alleen een bouwhoogte, en geen goot- ( of boeiboord)hoogte, is opgenomen dan is er sprake van alleen een bouwhoogte.

#### *Verkeer*

De bestaande infrastructuur is samen met berm en geleide groen onder de verkeersbestemming gebracht.

#### *Groen*

Het aanwezige structurele groen is als groen bestemd.

#### *Gemengd*

Om voldoende flexibiliteit te beogen tussen de functies op de begane grond in het winkelcentrum is er een algemene bestemming 'Gemengd' opgenomen, waardoor de functies onderling uitwisselbaar zijn. Het gaat hierbij om de functies detailhandel, dienstverlening en horeca voorzieningen categorie 1. Het betreft hier horeca zoals restaurant/brasserie, café/koffiehuis en/of cafetaria/snackbar. Het oppervlak van horecavoorzieningen wordt aan een maximum gebonden van 1.100 m<sup>2</sup>, overeenkomstig de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan voorziet in een extra toevoeging van horecavoorzieningen middels een vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per horecavestiging de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen. De oppervlakte is gebaseerd op het vigerende plan voor het centrum "1<sup>e</sup> herziening 13<sup>e</sup> uitwerking bestemmingsplan Velsbroek". Grootschalige horeca voorzieningen zijn niet gewenst in het centrum van Velsbroek.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is op de begane grond de gemengde functie toegestaan. Op de verdieping is hoofdzakelijk de woonbestemming toegestaan en waar aangeduid is een recreatieve voorziening op de verdieping toegestaan (sportschool) of waar aangeduid een horecavoorziening. (afhaalzaak shoarma/ grillroom en café the Pitch)

#### *Maatschappelijk*

Het betreft hier functies, zoals scholen, een bibliotheek, sporthal, sportschool, kinderdagverblijf en een woon-zorgcomplex. Waar te voorzien en ruimtelijk inpasbaar, is er rekening gehouden met expansie wensen in de komende planperiode.

#### *Specifieke wijzigingsgebieden*

Voor de locatie "de Molenweid" is een specifiek wijzigingsgebied opgenomen. Voor deze locatie is het mogelijk om de maatschappelijke functie te wijzigen in een combinatiefunctie tussen wonen en maatschappelijke functies. In hoofdstuk 5.2 van deze toelichting is de ontwikkeling reeds vermeld.

## **Hoofdstuk 7      Economische uitvoerbaarheid**

Het plan is voornamelijk consoliderend en kent één wijzigingsgebied “de Molenweid”.

Voor de locatie “de Molenweid” is nog niet bekend welke partij dit zal ontwikkelen. Met de gestelde randvoorwaarden voor deze locatie, waarbij ook wonen mogelijk wordt gemaakt, is het plan financieel haalbaar.

## Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

### 8.1 Resultaten inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Velsbroek heeft met ingang van 23 februari 2007 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden er schriftelijke reacties ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn 15 schriftelijke reacties binnen gekomen. De reacties zijn hieronder verkort weergegeven.

#### **1. M.j. van Mansom en A. van Mansom-Brandenburg, L. Springerstraat 80**

##### Reactie:

Er wordt verzocht of het mogelijk is om een berging op te richten aan de voorzijde van de woning.

##### Commentaar:

De bestaande stedenbouwkundige structuur en opzet in het plangebied, voorziet in een bepaalde karakteristiek, waarvan het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is om deze te handhaven. Door de gronden de bestemming Tuin te geven, waarbij geen gebouwen mogelijk worden gemaakt, kunnen deze stedenbouwkundige elementen behouden blijven. Het oprichten van een bouwwerk anders dan vergunningvrij wordt niet mogelijk gemaakt. Het voorontwerp bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

#### **2. Van Schie Advocatuur, eigenaar Westlaan 35**

##### Reactie

1. Een bestaande laagwatersloot is in het voorontwerp bestemd als groenvoorziening. Dit is wellicht praktisch, maar er is geen overleg met de eigenaren geweest en de pomp die de watersloot reguleert raakt vaak verstopt.
2. belangrijke delen van bestaande bebouwing wordt wegbestemd: een kapberg en een grote stenen schuur langs de Dammersweg.
3. er is geen rekening gehouden met de door de gemeente verstrekte uitwegvergunning.
4. de gekozen bestemming in algemene zin is niet de meest wenselijke. Er is nauwelijks sprake van volwaardige aanwendingsmogelijkheden. Een passend en volwaardig gebruik van de ruimte biedt meer mogelijkheden. Verzocht wordt om over dit onderwerp van gedachten te wisselen.

##### Commentaar:

1. Binnen de bestemming groenvoorziening zijn eveneens waterlopen en waterpartijen mogelijk. Zoals aangegeven is bij de realisatie van de nieuwbouw eveneens de watersloot aangelegd. Deze watersloot maakt onlosmakelijk deel uit van het totale plangebied c.q. stedenbouwkundige structuur en opzet en heeft daarbij op grond van de waterhuishouding ook een functie. Dat de pomp als gevolg van verontreiniging vaak verstopt raakt, is niet een aspect dat middels een bestemmingsplan wordt geregeld.
2. De bestaande bouwwerken liggen grotendeels binnen de bestemming Wonen (te bebouwen erf) Voor wat betreft de kapberg en de aanwezige schuur is in het verleden vergunning verleend. In de voorschriften bij het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming wonen een lid toegevoegd dat de bebouwing mogelijk maakt. Het wordt dus niet weg bestemd.
3. Met betrekking tot de uitwegvergunning kan worden aangegeven dat deze niet is verleend.
4. Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend, wat betekent dat de bestaande situatie zoveel als mogelijk zal worden gehandhaafd. Naast het gegeven dat het stedenbouwkundig ook wenselijk is om de zogenoemde boerderij positief te bestemmen, bestaat er op dit moment ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, bijvoorbeeld als gevolg van een concreet ingediend principe-verzoek of bouwaanvraag daartoe. Met andere woorden: op dit moment verkeren de plannen aan de zijde van de initiatiefnemer nog in een dermate fase van onderzoek en oriëntatie, hetgeen onvoldoende houvast biedt om het bestemmingsplan hierop eventueel (nog) aan te passen. De voorschriften en plankaart zijn conform het vigerende bestemmingsplan opgesteld.

#### **3. M. de Kogel, Schoener 47**

##### reactie

Betekent de bevoegdheid van B&W in art. 12 dat, onder de daarbij aangegeven voorwaarden, toestemming gegeven kan worden voor een dakopbouw, ook als deze de hoogte van 6 m overschrijdt?

Commentaar:

De wijzigingsbevoegdheid die vermeld is in artikel 12 van het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de woningen genoemd in artikel 12 lid 4.1. Voor de overige woningen in het plangebied kan op grond van het bestemmingsplan geen vrijstelling verleend worden voor het realiseren van een dakopbouw. Dit gelet op de stedenbouwkundige structuur en opzet van de woningen in het plangebied en zoals vertaald in het bestemmingsplan. Los van de inmiddels gerealiseerde dakopbouwen, al dan niet met vergunning verleend, geeft het bestemmingsplan voor de eerstkomende 10 jaar aan welke stedenbouwkundige uitgangspunten wenselijk zijn. Hierbij geldt dat de wezenlijke opzet van de woningen in dit deel van het plangebied uitgangspunt is voor het bestemmingsplan. Voorts kan verwezen worden naar hetgeen omschreven staat in artikel 21 (overgangsbepalingen) van de voorschriften, behorende bij dit bestemmingsplan. Het voorontwerp bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

#### **4. bewoners Hugaardskamp 4,6,8,10,12**

Reactie

De bewoners maken bezwaar tegen het “wijzigingsgebied I”:

Commentaar

Het wijzigingsgebied is in het voorontwerp bestemmingsplan opgenomen om eventueel een ontsluiting mogelijk te maken tussen De Kamp en de Hofgeesterweg. Deze weg zal in de toekomst, na aanleg van een directe ontsluiting van bedrijventerrein Broekerwerf II (de Dreefbrugdriehoek) op de op- en afrit van de A208, als alternatief kunnen dienen voor de huidige aansluiting van de Hofgeesterweg op De Kamp. Deze huidige aansluiting is door zijn ligging direct naast het drukke kruispunt Velsbroekse Dreef-De Kamp-A208 ongunstig voor de capaciteit van dit kruispunt. Na aanleg van een directe ontsluiting van het bedrijventerrein op de op- en afrit van de A208 heeft de huidige aansluiting van de Hofgeesterweg geen functie meer voor het bedrijventerrein. Afsluiting kan dan in overweging worden genomen. In het voorgestelde wijzigingsgebied zou dan een weg aangelegd kunnen worden voor de ontsluiting van de woningen en overige erven in deze omgeving (Hofgeesterweg en Rijkweg parallel aan A208). Het zou dan hooguit gaan om een 30 km/uur weg met een zeer beperkte verkeersfunctie. De bewoners van de Hugaardskamp zijn van mening dat de motivatie die aan de wijziging ten grondslag ligt ontbreekt. De aanleiding voor de voorgestelde wijziging is hierboven omschreven. Wel is het zo dat nut en noodzaak op dit moment nog onvoldoende onderbouwd kunnen worden. De bedoeling is om voor en na de aanleg van de directe ontsluiting van het bedrijventerrein op de op- en afrit (gepland in 2008) onderzoek te doen naar het functioneren van de huidige aansluiting van de Hofgeesterweg op De Kamp. Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen dan verschillende mogelijkheden in overweging worden genomen. Hierbij zullen ook de bezwaren van de bewoners en andere insprekers ten aanzien van de voorgestelde wijziging worden betrokken. In dit stadium bestaat er teveel onduidelijk en onzekerheid om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid zal uit het bestemmingsplan Velsbroek worden gehaald.

#### **5. Wijkplatform Velsbroek, dhr. John Schilling**

Reactie

Er zijn een aantal punten in de toelichting op het bestemmingsplan waar het wijkplatform op wil reageren:

a. 2.2 Bestaande situatie:

1. “De waardering voor het openbaar vervoer, de speelmogelijkheden voor kinderen en de voorziening voor de jeugd is ten opzichte van 2002 gestegen.” Er is volgens het wijkplatform niks gedaan voor de oudere jeugd, het rapport Bloom geeft een aantal opties. Hier is niks mee gebeurt.
2. “De bewoners zijn meer dan gemiddeld sportbeoefenaars en gaan vaker uit”. In gesprekken met bestaande sportscholen is aangegeven dat deze graag expansie willen. (Oyama sport club) De huur wordt dan echter extreem hoog.
3. “In Velsbroek ondervindt men relatief weinig last van onveilige plekken.” Door het Wijkplatform is verschillende malen aangegeven dat er verschillende onveilige plekken zijn. Relatief ten opzichte van?
4. “de nieuwe woonwijk bezit veel voorzieningen en speciale woonvoorzieningen voor ouderen, starters en gehandicapten.” Het winkelcentrum wordt steeds meer bezocht door mensen uit

Santpoort Noord en Zuid, Haarlem en Driehuis, dit geeft piek belastingen m.b.t. parkeren. De eventuele uitbreiding van de supermarkten is richting parkeerplaats, waar al een probleem is. Een oplossing zou moeten zijn om de hoogte of diepte in te gaan. De behoefte aan speciale woonvoorzieningen zal in de toekomst groter worden.

b. 3.4 Provincie

In de streekplannen spreekt men over 166.000 woningen. Vraag van het wijkplatform is of de behoefte aan woningen: a. groot, b. gemiddeld of c. klein is. En hoe groot is groot etc.

c. 3.5.1 Ruimtelijk beleid

“de enige ontwikkellocatie nabij de woonkern, grenzend aan het...”. Dit valt buiten de locatie en zou niet in het rapport thuis horen. Het wpf ervaart de opmerking als storend.

d. 3.5.2 Wonen

“Velsbroek was de enige uitleglocatie van omvang in de afgelopen jaren. De kern herbergt een diversiteit aan woonvormen. Er is geen tekort aan ouderen woningen.” AWV Eigen Haard is voornemens een aantal woningen te verhuren aan verslaafden. Deze worden gemist in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de ouderen woningen wordt verwezen naar een eerdere opmerking.

e. 3.5.4 Verkeersbeleid

Hier wordt de visie gemist met betrekking tot ontsluiting voormalig plan H en K en de D. Marotstraat en J. Michaelpad. Het alternatief dat genoemd wordt leidt structureel tot verkeersopstoppingen.

f. 4.1.4 Externe veiligheid

de opgegeven afstanden kloppen niet.

g. In hoofdstuk 5 wordt met betrekking tot de ontwikkeling van de Molenweid een visie gemist over het voortgezet onderwijs. De jeugd moet nu verschillende gevaarlijke kruisingen oversteken om naar de verschillende locaties te komen. Een dependance zou een goed alternatief zijn.

Commentaar:

a

- 1 In het voorontwerp bestemmingsplan is in de bestemming Gemengd (GD) een vrijstelling opgenomen om extra horeca voorzieningen te realiseren. Het bestemmingsplan voorziet in vele groenvoorzieningen waar speelplekken mogelijk zijn. Binnen de verkeersbestemming is dit eveneens opgenomen. Het bestemmingsplan regelt echter niets over de invulling van de speelplekken of van voorzieningen voor de jeugd.
- 2 De wensen van de sportschool zijn niet bekend bij de gemeente, in die zin, dat er voor opname in het bestemmingsplan nog onvoldoende materiaal beschikbaar is. Voor de sporthal is, net als voor de overige maatschappelijke bestemmingen, een ruime bestemming opgenomen waarin eventuele uitbreiding mogelijk is.
- 3 In het kader van de opmerking dat er in Velsbroek relatief weinig last van onveilige plekken aanwezig is kan het volgende worden opgemerkt. Ook in Velsbroek zal, net als in overige woonwijken, sprake zijn van min of meer onveilige plekken. Gezien de aard en omvang hiervan, is het bestemmingsplan niet het instrument om dit tegen te gaan. Met andere woorden: er zijn geen planologische ingrepen mogelijk, teneinde deze overlast tegen te gaan.
- 4 De uitbreiding van de supermarkt is niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor een nadere onderbouwing hiervan, kan worden verwezen naar het commentaar gegeven op de reactie 11 (Corio) en reactie 15 (Rotteveel M4, vastgoedontwikkeling). Zoals in de reactie is aangegeven, zal het parkeervraagstuk bij een eventuele toekomstige ontwikkeling, een prominente plaats innemen.

b

Ook in Velsbroek zal de behoefte aan woonvoorzieningen voor ouderen naar verwachting toe gaan nemen. Tegelijkertijd bestaat er echter (voor de eerstkomende jaren) ook nog steeds een grote behoefte aan betaalbare eengezinswoningen. Velsbroek is een wijk die daar, mede gezien vanuit de stedenbouwkundige structuur en opzet, aan voldoet. Hiernaast wordt aangegeven dat het plangebied verder ook geen locaties meer voorhanden heeft, teneinde te kunnen voorzien in het opnemen van een dergelijke woonvorm.

c

In het kader van de samenhang tussen de diverse gebieden is het gebruikelijk om bij het opstellen van een bestemmingsplan, ook aandacht te besteden aan de eventuele planologische aspecten vanuit de directe omgeving, die vallen buiten de plangrens van het

voorliggende bestemmingsplangebied. Aangezien de locatie de Grote Buitendijk (onderdeel uitmakend van

de Structuurvisie Velsen) gelegen is in de directe omgeving van dit bestemmingsplangebied, is het juist om in het bestemmingsplan inzichtelijk te maken dat ook hier aandacht aan is besteed. De plannen voor deze locatie bevinden zich echter in een dermate prematuur stadium dat het buiten dit bestemmingsplan is gelaten.

- d Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van de gronden en gebouwen en kan en mag niet toezien op de keuze van aard en omvang soorten woningen.
- e Voor wat betreft de gegeven reactie aangaande de verkeersaspecten, kan worden verwezen naar het inmiddels vastgestelde Lokaal Verkeers- en Vervoerplan. Voornoemd plan heeft als onderlegger gefungeerd bij dit bestemmingsplan. Voorts kan worden aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid aangaande de nieuwe ontsluiting van de Hofgeesterweg op de Kamp in het bestemmingsplan zal komen te vervallen. Voor meer informatie hierover kan verwezen worden naar het commentaar gegeven op reactie 4 ( bewoners Hugaardskamp 4, 6, 8, 10 en 12)
- f De ontsluiting van de voormalige plandelen H, K en D wordt niet gezien als problematisch. Aangaande de reactie gegeven op de externe veiligheid in het bestemmingsplan kan aangegeven worden dat de opgegeven afstanden en zoals vertaald in het bestemmingsplan conform de regels van het Besluit Externe Veiligheid zijn. De genoemde gevaarlijke zones in de inspraakreactie zijn niet van toepassing op het plangebied.
- g Tijdens de voorbereiding van en de inventarisatie voor het bestemmingsplan, is onder andere door de afdeling Welzijn aangegeven, waar het bestemmingsplan rekening mee dient te houden. Op dit moment bestaat er onvoldoende aanleiding om het bestemmingsplan hiervoor, indien mogelijk, iets te (laten) regelen. Hierbij zij opgemerkt, dat het tegengaan van eventuele gevaarlijk oversteekbare kruisingen niet binnen het bestek van een bestemmingsplan thuishoort.

Het voorontwerp bestemmingsplan zal niet aangepast worden.

### **6. C. Janssens, Schoener 29**

#### Reactie

Medio 2006 werd een lichte bouwvergunning aangevraagd en geweigerd. De bouwvergunning had betrekking op het oprichten van een berging. In het kader van de inspraakreactie wordt gevraagd rekening te houden met de wens een berging te plaatsen in de tuin.

#### Commentaar

In het verleden is voor genoemde situaties vrijstelling verleend van het vigerende plan. Het doorzicht vanaf de Schoener naar de aangrenzende openbare ruimte is een belangrijk stedenbouwkundig element. Gelet op de zogenaamde precedent werking van de verleende vergunningen zal op de plankaart ruimte worden geboden om bebouwing toe te voegen op dit perceel en de andere vergelijkbare percelen, te weten Klipper 49, Klipper 69 en Schoener 57.

### **7. F.P.M. Hoeboer, Schoener 73**

#### Reactie:

In het bestemmingsplan staat voor perceel Schoener 73 een bouwhoogte van 6 meter, de feitelijke/bestaande hoogte is echter 8,20. Betrokken woning is geen blokwoning. Vergunning is afgegeven in april 1995 (nr. 206).

#### Commentaar:

Het is juist dat de bouwhoogte geen 6 meter bedraagt, maar middels een verleende bouwvergunning, thans voor een gedeelte een bouwhoogte vertegenwoordigt van 8,20 meter. Ook is het juist dat de woning op zich zelf staat (vrijstaand). Nader onderzoek heeft ertoe geleid dat het op deze locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar en wenselijk is om de bestaande bouwhoogte als uitgangspunt te nemen, dit zal aangepast worden naar 9 meter. Voor het overige bouwwerk wordt echter 6 meter aangehouden.

### **8. LTO Noord, vestiging Haarlem, namens v.o.f. Schoorl Veehoudersbedrijf, Hofgeesterweg 63, 1991 AC Velsersbroek**

#### Reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het "wijzigingsgebied I" in het voorontwerp bestemmingsplan.

#### Commentaar:

Voor commentaar kan worden verwezen naar hetgeen onder reactie nummer 4 staat omschreven.

#### **9. familie Heeremans, de Kamp 67 Velsbroek**

Reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen "wijzigingsgebied I" in het voorontwerp bestemmingsplan

Commentaar:

Voor commentaar kan worden verwezen naar hetgeen onder reactie nummer 4 staat omschreven.

#### **10. familie de Vries, Hofgeesterweg 43 Velsbroek**

Reactie:

Er wordt bezwaar gemaakt tegen "wijzigingsgebied I" in het voorontwerp bestemmingsplan

Commentaar:

Voor commentaar kan worden verwezen naar hetgeen onder reactie nummer 4 staat omschreven.

#### **11. Corio Nederland Retail b.v.**

Reactie:

De opmerkingen richten zich op de uitbreidingsmogelijkheden van winkelcentrum Velsbroek. Verzocht wordt om in het ontwerp bestemmingsplan ruimte te creëren voor een uitbreiding van detailhandel

Commentaar:

In de afgelopen jaren is meerdere malen gesproken over een mogelijke uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Velsbroek. Teneinde een dergelijke uitbreiding van het winkelcentrum te kunnen opnemen in het bestemmingsplan, dient vooraf voldoende helder en duidelijk te zijn waar de uitbreiding (functioneel en ruimtelijk) op toe zal zien. Veelal vormt een daarvoor ingediende bouwaanvraag of zogenoemd principeverzoek de basis daarvoor.

Op dit moment vinden nog gesprekken plaats tussen de partijen zelf, hoe een en ander qua uitbreiding gestalte zal kunnen krijgen. Doelstelling is om de uitbreiding van het winkelcentrum aan de zijde van het Aurora Bastion te situeren. Aandacht hierbij is om tot een goede stedenbouwkundige afronding van het centrum te komen, waarbij realisatie van woningen boven de nieuwe winkelvoorzieningen van belang is. Verder dient de parkeervraag danwel in de bouwmassa danwel in de directe omgeving opgelost te worden.

Wat de precieze uitkomst van het initiatief zal zijn is in dit stadium nog te onduidelijk om in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. In de plantoelichting zal bovenstaande worden toegevoegd om het te verduidelijken.

#### **12. Stichting rechtsbijstand, namens dhr. a. Nijssen, directeur-eigenaar van Tuincentrum Velsbroek**

Reactie:

Met de voorgenomen wijziging van de agrarische bestemming in een verkeersbestemming komt de ontsluiting van het tuincentrum in gevaar.

Commentaar:

Voor commentaar kan worden verwezen naar hetgeen onder reactie nummer 4 staat omschreven.

#### **13. H.R. Rogmans, De Vliet 26 Velsbroek**

Reactie:

Naast de woning aan De Vliet 26 is een strook opgenomen met de bestemming verkeer. Deze strook is echter in eigendom van dhr/mevr. Rogmans. In 1995 is vergunning verleend voor het verplaatsen van de erfafscheiding en in 1998 is de grond aangekocht.

Verzocht wordt deze grond in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming bebouwbaar erf te geven.

Commentaar:

De strook van ca. 50 cm breed die door dhr./mevr. Rogmans is aangekocht en waarvoor vergunning (erfafscheiding) is verleend, zal in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding bebouwbaar erf krijgen.

#### **14. bouwonderneming gebr. Stolk b.v., namens familie R.J.W. Huiberts en familie J. van Oostveen, Hofgeesterweg 79, Velsbroek**

##### Reactie:

Op het perceel Hofgeesterweg 79 staat momenteel een vrijstaande woning met diverse bijbehorende opstallen. De wens is er om twee woningen op het perceel te realiseren.

- de kavel zal worden gesplitst in twee kavels, per kavel kan een woning gebouwd worden met een bebouwingsvlak van 11 \* 12 m
- de bestaande vrijstaande woning met bijbehorende opstallen zal worden geamoveerd
- het bestaande bebouwbare erf kan worden verkleind naar ca. 630m<sup>2</sup>, een afname van 290m<sup>2</sup>. Hierdoor wordt het bouwvolume beperkt. Het bebouwbare erf zal achter de woningen worden gesitueerd, zodat de huidige voorgevelrooilijn niet overschreden zal worden.
- De woningen zullen symmetrisch geprojecteerd worden op de kavel, hierdoor ontstaat een U-vormige groenstrook tussen wonen en verkeer.

##### Commentaar:

Op dit moment staat in het kader van het bestemmingsplan nog onvoldoende vast of, hoe, op welke wijze en wanneer een eventuele ontwikkeling kan worden verwacht. Teneinde iets eventueel in het bestemmingsplan te kunnen regelen, dient er op zijn minst een principe-verzoek of bouwaanvraag te zijn ingediend en waarover in grote lijnen (globaal) reeds overeenstemming over bestaat. Ook dienen de resultaten van de nodige (milieu) onderzoeken reeds bekend te zijn. Met andere woorden: op dit moment verkeren de plannen aan de zijde van de initiatiefnemer(s) zich nog in een dermate onzeker stadium, teneinde opname in het bestemmingsplan nu te kunnen bewerkstelligen.

#### **15. Rotteveel M4, vastgoedontwikkeling**

##### Reactie:

Vomar Voordeelmarkt BV is in overleg getreden met eigenaar Corio en de gemeente om te komen tot een uitbreiding van het winkelcentrum. Het betreft een uitbreiding van 2\*500 m<sup>2</sup> BVO voor de supermarkten van de Vomar Voordeelmarkt en Dekamarkt, 550m<sup>2</sup> winkeltoevoeging, een parkeerdek en starterswoningen. Bij de reactie zijn tekeningen gevoegd m.b.t. de uitbreiding. ( zie verder ook inspraakreactie punt 11.)

##### Commentaar:

Voor commentaar kan verwezen worden naar het commentaar gegeven op reactienummer 11 (Corio).

## **8.2 Resultaten van het art.10 Bro-overleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

1. Vrom-inspectie Noord-West;
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
3. KPN telecom;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. N.V. PWN Waterleidingbedrijf N-H;
6. Nuon
7. Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West;
8. Kamer van Koophandel voor Amsterdam-Haarlem;
9. Connexion;
10. Hoogheemraadschap van Rijnland;
11. Waternet;
12. Gemeente Haarlem.

De onder punt 2, 4, 8, 10,11 en 12 genoemde instanties hebben een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan.

Van de onder 1, 3, 5, 6 en 9 genoemde instanties is geen afzonderlijke reactie ontvangen.

De onder punt 11 en 12 genoemde instanties hebben schriftelijk te kennen gegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De brieven van de instanties zijn in bijlage 2 opgenomen. Hieronder zijn de reacties van instanties die inhoudelijk opmerkingen hadden samengevat en van commentaar en conclusies voorzien.

## **2. Gedeputeerde Staten van Noord Holland**



#### Reactie:

De volgende punten worden door Gedeputeerde Staten aangegeven:

1. het plan gaat alleen in op het Streekplan Noord-Holland Zuid, verzocht wordt om ook in te gaan op het Provinciaal Milieubeleidsplan en het Verkeers- en Vervoersplan
2. de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 eerste lid is niet gekoppeld aan de onzekere directe aansluiting van het bedrijventerrein op de op- en afrit van de A208. Het is noodzakelijk dit in het voorschrift op te nemen.
3. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet Geluidhinder in werking getreden. Als gevolg daarvan is niet in alle gevallen vaststelling van Hogere Waarden door GS vereist. Wat betreft de wijzigingsbevoegdheid voor locatie Molenweid dient gekeken te worden of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Eventuele hogere waarden dienen voor vaststelling van het bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

#### Commentaar:

1. in de toelichting zullen de voor het plangebied essentiële aspecten uit het Provinciaal Milieubeleidsplan en het Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland worden meegenomen
2. zie voor de wijzigingsbevoegdheid ons commentaar op de inspraakreactie nummer 4 in hoofdstuk 2 van dit document;
3. Gelet op de lage verkeersintensiteiten op de wegen nabij deze locatie en de maximum snelheid van 30 km/uur op de omringende wegen, is de geluidsbelasting op de woningen vrij laag en is er geen knelpunt met betrekking tot gewijzigde Wet Geluidhinder. Er is geen sprake van hogere waarden.

### **4. N.V. Nederlandse Gasunie**

#### Reactie:

Aangegeven wordt dat de gastransportleiding weliswaar buiten de plangrens van dit bestemmingsplan ligt, maar vanwege de medebestemmingsstrook deels binnen het plangebied valt.

In artikel 13 lid 4.1 van het bestemmingsplan wordt het indrijven van voorwerpen in de bodem in de nabijheid van leidingen slechts dan aanlegvergunningplichtig gesteld, indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0,50 meter.

Verzocht wordt om het bedoelde lid niet diepte afhankelijk te maken.

#### Commentaar:

Het is ons bekend dat het ministerie van VROM doende is om het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. Voorsnog zal het bestemmingsplan het niet mogelijk maken dat voorwerpen überhaupt in de grond worden gedreven zonder aanlegvergunning.

### **7. Kamer van Koophandel**

#### Reactie:

De Kamer van Koophandel Amsterdam geeft aan ingenomen te zijn met de flexibiliteit binnen de bestemming Gemengd, te weten de uitwisselbaarheid van functies en de vrijstellingsmogelijkheid voor 500 m<sup>2</sup> extra horecafaciliteiten.

Ook het opnemen van een vrijstellingsmogelijkheid om binnen de bestemming Wonen, onder voorwaarden, andere bestemmingen toe te staan, heeft hun instemming, al zou dat naar hun mening niet per se alleen tot de begane grond beperkt hoeven te blijven.

#### Commentaar:

Voor wat betreft de bestemming Wonen, kan worden aangegeven dat de binnenplanse vrijstelling een mogelijkheid biedt om maximaal 40% en 50m<sup>2</sup> van de woning te gebruiken voor een aan huisgebonden beroep. Dit is naast de begane grond eveneens mogelijk op de verdieping mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

### **9. Hoogheemraadschap van Rijnland**

#### Reactie:

De volgende punten dienen aan het beleidskader toegevoegd te worden:

- ingrepen in het watersysteem zijn vergunningplichtig in het kader van de Keur;
- indien in het kader van nieuwbouw of herontwikkeling de verharding toeneemt, dient dit gecompenseerd te worden door aanleg van extra bergingscapaciteit. De regel is dat 15% van de toename van verharding gecompenseerd dient te worden.

Met betrekking tot de plankaart is de volgende opmerking geplaatst:

- binnen het plangebied staat het Afvalwaterpersgemaal Velsbroek en loopt een afvalwatertransportleiding naar de awzi Velsen. Deze zuiveringstechnische werken dienen op de plankaart aangegeven te worden. In de toelichting dient hiernaar verwezen te worden.

Commentaar:

De opmerkingen zullen meegenomen worden en na telefonisch contact is gebleken dat er in de dubbelbestemming leidingen nog een tweetal aspecten toegevoegd dient te worden in het aanlegvergunningstelsel. (f. het uitvoeren van ontgrondingen, g. het verrichten van grondophopingen) Het gemaal zal op de plankaart aangeduid worden.

### 8.3 Conclusie

Naar aanleiding van alle ingediende reacties en hierop gegeven commentaren, volgt onderstaand samengevat, de voorstellen tot wijzigingen van het bestemmingsplan:

**Plantoelichting:**

1. 3.4 Provincie: aanvullen:

Het *Provinciaal Milieubeleidsplan: Waar een wil is, is een weg* bepaald het milieubeleid in Noord-Holland. Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan, terug te zien in drie strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plan is geschreven met HART voor het milieu: Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar. Het accent ligt op ambitieuze maar realistische doelstellingen en een afrekenbare uitvoering van dit beleid. Het PMP vormt samen met de streekplannen, Waterhuishoudingsplan, Verkeers- en Vervoersplannen het strategisch beleidskader van de provincie.

Het *Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland* gaat in op het bereikbaar houden van de Provincie. Gelet op het almaar drukker worden op de wegen is dit van groot belang voor de provincie Noord-Holland. De bereikbaarheid van de Mainport Schiphol, de havens langs het Noordzeekanaal, de Amsterdamse regio en Almere wordt steeds drukker. Voor wat betreft Velsbroek zijn er geen essentiële aspecten genoemd in het Verkeers- en Vervoersplan.

2. 3.5.4. verkeersbeleid: laatste alinea (blz. 14) laten vervallen

3. 3.5.8. Economisch beleid: detailhandel aanvullen met de volgende alinea:

In de afgelopen jaren is meerdere malen gesproken over een mogelijke uitbreiding van het bestaande winkelcentrum Velsbroek. Teneinde een dergelijke uitbreiding van het winkelcentrum te kunnen opnemen in het bestemmingsplan, dient vooraf voldoende helder en duidelijk te zijn waar de uitbreiding (functioneel en ruimtelijk) op toe zal zien. Veelal vormt een daarvoor ingediende bouwaanvraag of zogenoemd principeverzoek de basis daarvoor.

Op dit moment vinden nog gesprekken plaats tussen de partijen zelf, hoe een en ander qua uitbreiding gestalte zal kunnen krijgen. Doelstelling is om de uitbreiding van het winkelcentrum aan de zijde van het Aurora Bastion te situeren. Aandacht hierbij is om tot een goede stedenbouwkundige afronding van het centrum te komen, waarbij realisatie van woningen boven de nieuwe winkelvoorzieningen van belang is. Verder dient de parkeervraag danwel in de bouwmassa danwel in de directe omgeving opgelost te worden.

4. 4.3 Kabels leidingen en straalpaden: aanvullen:

Aan het Vestingplein bevindt zich het Afvalwaterpersgemaal Velsbroek en loopt een afvalwatertransportleiding van Velsbroek naar de rioolwaterzuiveringsinrichting Velsen. De afvalwatertransportleiding kent een vrijwaringzone van 2,5 meter aan weerszijden van de leiding.

**Voorschriften**

1. Artikel 14.1 “wijzigingsgebied I” **laten vervallen** “wijzigingsgebied II”redactioneel **wijzigen** in “wijzigingsgebied I”
2. Toevoegen artikel 12.2.7: In afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 worden gebouwen, aan – en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 12.2.2.
5. **Begripsbepalingen** toevoegen: **groendrager**: een bouwwerk bestaand uit een open structuur van minimaal 70% en welke alleen voorziet in het dragen van groen (bijvoorbeeld klimop), dienend als alternatief voor een haag.
6. Artikel 13 Leidingen, lid 4, sub d: het laten **vervallen van de grotere diepte dan 0,50 m**
7. Artikel 13 Leidingen, lid4, aanvullen: **f. het uitvoeren van ontgrondingen, g. het verrichten van grondophopingen**
8. Enige ondergeschikte redactionele wijzigingen.

### **Plankaart**

1. **Wijzigingsgebied I op de plankaart laten vervallen** en oude bestemming opnemen én **Wijzigingsgebied II redactioneel wijzigen in wijzigingsgebied I**, ook op legenda wijzigen.
2. Op de plankaart ter plaatse van de Schoener en omgeving de **aanduiding “te bebouwen erven”** vergroten om extra bebouwing mogelijk te maken.
3. Op de plankaart ter plaatse van Schoener 73, wordt de **hoogte gewijzigd in 9 m** ipv 6 m en **een hoogtescheidslijn** aangegeven.
4. Op de plankaart ter plaatse van De Vliet 26 wordt de **strook verkeer gewijzigd in de bestemming bebouwbaar erf.**
5. **Opnemen** van de **watertransportleiding**, conform meegezonden kaartmateriaal Hoogheemraadschap van Rijnland.
6. **Wijzigen bestemming maatschappelijk in verkeer en aanduiden gemaal.**



## *Voorschriften*



*Inleidende bepalingen*

<b>Artikel 1: Begripsbepalingen</b>	4
<b>Artikel 2: Overschrijding bouwgrenzen</b>	10
<b>Artikel 3: Wijze van meten</b>	11

*bestemmingsbepalingen*

<b>Artikel 4: Agrarisch (A)</b>	14
<b>Artikel 5: Bedrijven (B)</b>	15
<b>Artikel 6: Gemengd (GD)</b>	16
<b>Artikel 7: Groen (G)</b>	18
<b>Artikel 8: Maatschappelijk (M)</b>	19
<b>Artikel 9: Tuin (T)</b>	20
<b>Artikel 10: Verkeer (V)</b>	21
<b>Artikel 11: Water (WA)</b>	22
<b>Artikel 12: Wonen (W)</b>	23

*dubbelbestemming*

<b>Artikel 13: Leidingen</b>	28
<b>Artikel 14: Specifieke wijzigingsgebieden</b>	30

*algemene bepalingen*

<b>Artikel 15: Anti-dubbeltelbepaling</b>	32
<b>Artikel 16: Algemene gebruiksbe­palingen</b>	33
<b>Artikel 17: Algemene vrij­stellingsbevoegdheid</b>	34
<b>Artikel 18: Algemene wij­zigingsbevoegdheid</b>	35
<b>Artikel 19: Algemene pro­cedurevoorschriften</b>	36
<b>Artikel 20: Strafbepaling</b>	37
<b>Artikel 21: Overgangsbe­palingen</b>	38
<b>Artikel 22: Slotbepaling</b>	39

*Bijlage 1*

**Bedrijvenlijst**

## *Inleidende bepalingen*



# Artikel 1: Begripsbepalingen

## 1. het plan:

het Bestemmingsplan Velsbroek van de gemeente Velsen, zoals vervat in de in lid 2 bedoelde plankaart en deze voorschriften;

## 2. de plankaart:

de plankaart van het Bestemmingsplan Velsbroek, genummerd 10.00, bestaande uit de kaarten 1 tot en met 4, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn weergegeven;

## 3. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

## 4. aan huis gebonden bedrijf:

de bedrijfsmatige activiteiten, die in een woning door de eigenaar/ bewoner van de woning zelf, worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en waarvoor een vergunningplicht ingevolge de Wet milieubeheer geldt (zoals revisie van motoren, metaalverwerking, offsetdrukkerij);

## 5. aan huis gebonden beroep:

de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten, die in een woning door de eigenaar/ bewoner van de woning zelf, worden uitgeoefend maar niet vallen onder de vrije beroepen en geen onevenredige hinder veroorzaken naar de omgeving (zoals ambachtelijke boekbinderij, ambachtelijke speelgoedmakerij, grafisch ontwerpers, kappers, kledingreparatie, kantoor of zakelijke dienstverlening, schoonheidsspecialisten etc.);

## 6. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

## 7. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

## 8. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

## 9. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

## 10. begane grond:

een bouwlaag waarvan het vloerpeil ten hoogste 1,30 m boven het peil ligt

## 11. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

## 12. bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

13. bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangeven vlak met eenzelfde bestemming;

14. bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw, niet voor bewoning bestemd, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven;

15. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

16. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

17. bouwgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

18. bouwvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

19. 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;

20. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

21. dakkapel:

een uitstekend dakvenster in een hellend dakvlak, waarbij de afstand van de onderzijde van dakkapel tot de vloer van de daar ondergelegen bouwlaag minimaal 0,80 meter bedraagt en de afstand van de onderzijde van de dakkapel tot de goothoogte van de dakkapel maximaal 1,70 meter bedraagt. De afstand die aanwezig dient te zijn tussen goothoogte dakkapel en bouwhoogte van de woning bedraagt minimaal 1 rij dakpannen.

De breedte van de dakkapel mag aan de voorzijde van het gebouw maximaal 2.80 meter bedragen waarbij de afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur minimaal 1 meter moet bedragen; indien een woning breder is dan 5,60 meter mag de breedte van de dakkapel maximaal 50% van de gevelbreedte bedragen waarbij de afstand tussen de dakkapel en het hart van de bouwmuur minimaal 1 meter moet bedragen. Voor een dakkapel aan de zijkant van een gebouw gelden dezelfde regels als voor een dakkapel aan de voorzijde.

Aan de achterzijde bedraagt de afstand van dakkapel tot hart bouwmuur minimaal 0,5 meter, voor de achterzijde geldt geen maximale breedte;

22. dakopbouw:

een ondergeschikte derde bouwlaag van een woning;

23. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen

kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

25. dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

26. eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

27. erker:

een uitgebouwd venster, geplaatst op het onbebouwbaar erf (tuin), die ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en hier een functioneel onderdeel van uit maakt, met een maximale diepte van 1,5 meter;

28. erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

29. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

30. geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

31. geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

32. groendrager:

een bouwwerk bestaand uit een open structuur van minimaal 70% en welke alleen voorziet in het dragen van groen (bijvoorbeeld klimop), dienend als alternatief voor een haag.

33. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt;

34. horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en maaltijden, overwegend voor gebruik ter plaatse of voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander gepaard gaande met dienstverlening, waarbij verstaan wordt onder:

*a. Horeca I*

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor

omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

- 1a *Aan detailhandelsfunctie verwante horeca*  
Automatiek; Broodjeszaak; Cafeteria; Croissanterie; Koffiebar; Lunchroom; IJssalon; Snackbar; Tearoom; Traiteur.
- 1b *Overige lichte horeca*  
Bistro; Shoarma/grillroom; Restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- 1c *bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking*  
Bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250m<sup>2</sup>; Restaurant met bezorg- en/ of afhaalservice (oa. Pizza, chinees, drive-inn).

#### *b. Horeca II*

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- IIa *algemeen*  
Bar; Bierhuis; Biljartcentrum/ snookercentrum; Café; Proeflokaal; Dansscholen;

#### *c. Horeca III*

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- III a Dancing; Discotheek/muziekcafé; Nachtclub; Partycentrum

#### 35. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

#### 36. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal)-medische, (sociaal)-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

#### 37. milieudeskundige:

de Milieudienst IJmond of diens rechtvolger;

#### 38. nutsvoorzieningen:

transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

#### 39. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:
  - het Nieuw Amsterdams Peil;

40. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

41. recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

42. scheidingslijn:

een op de plankaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogte/ bebouwingspercentages mogelijk zijn toegelaten;

43. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

44. Staat van Bedrijfsactiviteiten:

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

45. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

46. verdieping:

een boven de begane grond gelegen bouwlaag;

47. verkoopvloeroppervlakte:

het voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel (netto-vloeroppervlakte)

48. vrije beroepen:

met name professionele dienstverleningen, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, die van oudsher wordt uitgeoefend in een woonhuis;

49. winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

50. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

51. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

52. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

53. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## Artikel 2: Overschrijding bouwgrenzen

**2.1** De bouwgrenzen mogen in afwijking van de kaart, de bestemmingsbepalingen en met inachtneming van het bepaalde in lid 2 uitsluitend overschreden door:

- a. Onderdelen van een bouwvergunningplichtig bouwwerk die bij het afzonderlijk realiseren opgevat zouden moeten worden als het aanbrengen van veranderingen van niet ingrijpende aard waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is;
- b. Ondergrondse uitsteeksels, zoals funderingsonderdelen en overbouwingen ter verbinding van twee bouwwerken;
- c. Ondergrondse bouwwerken zoals kelders, kelderkoekoeken en kelderingangen, mits de bovenzijde daarvan niet hoger is gelegen dan de hoogte van het terrein ter plaatse bij de voltooiing van de bouw;
- d. Tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, terrassen, bordessen, bordestreden, trappen(huizen), buitentrappen, liftschachten, uitspringende schoorsteenwanden, hijsinrichtingen, stortbuizen, galerijen, hellingbanen, laadperrons, balkons, erkers, entreeportalen, luifels, afdaken en dakoversteken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

**2.2** Indien boven een weg wordt gebouwd, mag niet lager worden gebouwd dan:

- a. 4,50 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,50 m breedte aan weerszijden van de rijweg;
- b. 2,50 m boven de hoogte van een ander deel van de weg, mits de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

## Artikel 3: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstanden:

Afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn;

2. de breedte en lengte of diepte van een gebouw:

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren;

3. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

4. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

5. de goot- (of boeiboord) hoogte van een bouwwerk:

Tussen de bovenkant van goot, boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil;

6. de hoogte van bouwlagen:

Van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de vloer van de erboven liggende bouwlaag;

7. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

8. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

9. de verdiepingshoogte:

Van de bovenkant van een vloer tot de bovenkant van de verdieping.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, dakkapellen zoals omschreven in artikel 1, schoorstenen en gevel- en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.





## *Bestemmingsbepalingen*

## **Artikel 4: Agrarisch (A)**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en recreatief medegebruik in de vorm van ruitersportactiviteiten, waartoe een paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- b. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- c. bedrijfsgebouwen;
- d. bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

### **4.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid:

**4.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één bedragen;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500m<sup>3</sup>;

**4.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1.0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6.0 m bedragen;

## **Artikel 5: Bedrijven (B)**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten welke zijn opgenomen in de bij de voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding “verkooppunt voor motorbrandstoffen”, is een verkooppunt voor motorbrandstoffen (SBI code 505.2 - zonder LPG) zonder LPG toegestaan;

met de daarbij behorende:

- c. verkeersvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **5.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart aangeduid:

**5.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

**5.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6,0 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen.

## Artikel 6: Gemengd (GD)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- b. horecabedrijf categorie horeca Ia, Ib en Ic, met dien verstande dat horeca uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
- c. dienstverlenende voorzieningen, met dien verstande dat de dienstverlenende voorzieningen uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan;
- d. woningen, met dien verstande dat het wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "(sc)":

- f. is op de verdiepingen tevens een sportcentrum toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "(Ib)":

- g. is op de eerste verdieping tevens een shoarma/grillroom (horeca Ib) toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "(II)":

- h. is zowel op de begane grond als op de eerste verdieping horeca (categorie II) toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding "(b)":

- i. is een brugconstructie toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. wegen en paden;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### 6.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid:

**6.2.1** Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven mag niet meer bedragen dan 1100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per horecavestiging de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;

**6.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en terrasschermen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen;

**6.2.3** Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(b)” hebben, is een brugconstructie toegestaan, mits deze op tenminste 4,50 m boven het openbare winkelgebied wordt gerealiseerd;

### **6.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

**6.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder a, ten einde uitbreiding van detailhandelsbedrijven tevens op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
- b. het bepaalde in lid 6.2.1 onder b, ten behoeve van:  
een uitbreiding van het totale bedrijfsvloeroppervlakte van horecabedrijven (categorie Ia, Ib en Ic) met maximaal 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat per horecavestiging de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;

## **Artikel 7: Groen (G)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

ter plaatse van de aanduiding “(nu)”:

- f. is een nutsvoorziening toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid.

**7.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**7.2.2** Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

**7.2.3** Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(nu)” hebben mag een gebouw ten behoeve van de openbare nutsvoorziening worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

## **Artikel 8: Maatschappelijk (M)**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke voorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding:

c. “andere bestemming toegestaan”, zijn woningen toegestaan, met dien verstande dat wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan;

d. “onderdoorgang”, is er sprake van een onderdoorgang;

met de daarbij behorende:

e. wegen en paden;

f. parkeervoorzieningen;

g. groenvoorzieningen;

h. speelvoorzieningen;

i. waterpartijen (sloten en beken);

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **8.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

**8.2.1** Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;

**8.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0 m bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

**8.2.3** Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “onderdoorgang” hebben, dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden van bebouwing, met dien verstande dat:

a. de onderdoorgang een minimale doorrijhoogte heeft van 4,5 m boven de rijweg.



## **Artikel 9: Tuin (T)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

**9.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**9.2.2** Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

**9.2.3** In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 en lid 9.2.2, worden gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde en aan- en uitbouwen, die , met bouwvergunning, reeds aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 9.1.

**9.2.4** In afwijking van het bepaalde in lid 9.2.1 en lid 9.2.2 mag een groendrager worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van de groendrager niet meer dan 2,0 m mag bedragen.

## **Artikel 10: Verkeer (V)**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;

ter plaatse van de aanduiding:

- d. “(b)”, is een brugconstructie toegestaan;
- e. “(nu)”, is een nutsvoorziening toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. speelvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen waterpartijen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **10.2 Bouwvoorschriften**

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

**10.2.1** Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend vergunningsvrije bouwwerken, als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, worden gebouwd.

**10.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 6.0 m bedragen;

**10.2.3** Op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(nu)” hebben mag een gebouw ten behoeve van de openbare nutsvoorziening worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

# Artikel 11: Water (WA)

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;

ter plaatse van de aanduiding:

- d. “(b)”, is een brugconstructie toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder dammen en/of duikers, oeverbeschoeiingen en aanlegsteigers;

## 11.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

**11.2.1** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**11.2.2** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0m bedragen.

## Artikel 12: Wonen (W)

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen;

ter plaatse van de aanduiding:

- b. “onderdoorgang” is er sprake van een onderdoorgang;
- c. “(ww)”, zijn woonwagens toegestaan;
- d. “andere bestemming toegestaan” , zijn dienstverlenende of maatschappelijke voorzieningen uitsluitend op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van de begane grond in gebruik mag worden genomen voor dienstverlenende of maatschappelijke doeleinden;
- e. “te bebouwen erven”, is het bebouwbaar erf behorende bij het perceel gelegen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

### 12.2 Bouwvoorschriften

Voor het bouwen op de gronden ten behoeve van de bestemming gelden de volgende bepalingen, tenzij op de plankaart anders is aangeduid:

**12.2.1** Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- (of boeibord) hoogte van een gebouw mag niet meer dan 6.0 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 9.0 m bedragen;

**12.2.2** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen, zowel binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding, te bebouwen erven, worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen mag, binnen de aanduiding te bebouwen erven, niet meer dan 55m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer dan 50% van de oppervlakte van de gronden, met de aanduiding “te bebouwen erven”, mag bedragen;
  - 2. de goot- (of boeibord)hoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3m bedragen;
  - 3. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5m bedragen;

4. de bouwhoogte van een uit - en aanbouw mag niet meer dan 4m bedragen, gemeten vanaf het aansluitend terrein en niet hoger dan 0,25m boven de vloer van de 1<sup>e</sup> verdieping van die woning.

**12.2.4** op de gronden die op de plankaart de aanduiding “(ww)” hebben, mogen woonwagens worden geplaatst, met dien verstande dat:

- a. er per bouwvlak maximaal 1 woonwagen geplaatst mag worden;
- b. de bouwhoogte van de woonwagen niet meer dan 5,50 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de woonwagen niet meer dan 140 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de afstand tussen woonwagens onderling minimaal 5,00 m moet bedragen.

**12.2.4.1** voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens gelden de volgende bepalingen:

- a. per woonwagen mag één bijgebouw opgericht worden, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,0 m mag bedragen.

**12.2.5** voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,0m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,0 m bedragen.

**12.2.6** op de gronden die op de plankaart de aanduiding “onderdoorgang” hebben, dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden van bebouwing, met dien verstande dat:

- a. de onderdoorgang een minimale doorrijhoogte heeft van 4,5 m boven de rijweg.

**12.2.7** In afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 worden gebouwen, aan – en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die reeds met bouwvergunning aanwezig waren op het tijdstip van tervisielegging, geacht te passen binnen het bepaalde in lid 12.2.2.

### **12.3 Nadere eisen**

**12.3.1** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de situering en de goot- en boeibordhoogte van uitbouwen en bijgebouwen, indien de afstand tot de perceelsgrens over een lengte van meer dan 2.5 m minder dan 1.0 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen onnodig nadelige veranderingen teweeg brengt in de bezonningssituatie op de aangrenzende erven of tuinen, met dien verstande dat:

- a. daardoor de gebruikswaarde van het te bebouwen erf niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de goothoogte van (delen van) gebouwen niet wordt teruggebracht tot minder dan 2.0 m;

**12.3.2** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van woonwagens, indien de afstand tot de bouwvlakgrens minder dan 2,50 m bedraagt, ten einde te waarborgen dat de op te richten bebouwing geen nadelige gevolgen heeft voor de brandveiligheid van de naastgelegen standplaats.

## **12.4 Vrijstellingsbevoegdheid**

### **12.4.1 Dakopbouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1, voor realisatie van een dakopbouw aan het Zeilpad, Hektjalk, Hollands Tjalk, Groninger Tjalk, IJsseltjalk, Friese Tjalk, Boltjalk, Koftjalk, Paviljoentjalk en de woningen met platte afdekking aan het Fregat, met dien verstande dat:

- a. de vrijstelling ten hoogste 1 extra bouwlaag omvat, met een maximale bouwhoogte van 3,0 m;
- b. de dakopbouw 0,6 m vanuit de voor- en achtergevel geplaatst dient te worden;
- c. de dakopbouw past in het totaalbeeld van de straat.

### **12.4.2 Aan huis gebonden beroepen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.1, teneinde een deel van de woning te gebruiken voor aan huisgebonden beroepsmatige activiteiten met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het gezamenlijk vloeroppervlak van het hoofdgebouw (de woning) inclusief aan- uitbouwen en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, gebruikt mag worden ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- b. het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit dient een ruimtelijke uitstraling te hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie. Het uitoefenen van een beroepsmatige activiteit mag derhalve geen onevenredige aantasting opleveren van het woon- en leefmilieu, het karakter van de buurt en van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de beroepsmatige activiteit niet vergunningsplichtig mag zijn ingevolge de Wet Milieubeheer. In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van deze eis indien de beroepsactiviteit niet van invloed is op de woonomgeving;
- d. vestiging van een beroepsmatige activiteit mag niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van verkeer en leiden tot parkeeroverlast;
- e. de beroepsmatige activiteit binnen de woonbestemming dient in ieder geval door de gebruikers van de eigenlijke woning zelf te worden uitgeoefend;
- f. geen detailhandel is toegestaan, tenzij er sprake is van een ondergeschikte nevenactiviteit van de aan huis gebonden beroepsmatige activiteit;
- g. indien de beroepsmatige activiteit plaatsvindt in een garage dient er voor vervangende parkeergelegenheid op eigen erf gezorgd te worden.

#### **12.4.3 Onderlinge afstand**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.4 lid d ten aanzien van de minimale afstand tussen woonwagens onderling, teneinde een kleinere afstand tussen woonwagens toe te staan, met dien verstande dat:

- a. dit niet mag leiden tot afbreuk van de brandveiligheid.

#### **12.4.4 Adviesprocedure**

Alvorens te beslissen omtrent een vrijstelling of nadere eisen zoals bedoeld in artikel 12.3 en artikel 12.4.3, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de deskundige inzake brandveiligheid met betrekking tot de vraag of er afbreuk plaatsvindt van de brandveiligheid en omtrent eventueel te stellen voorwaarden.

*dubbelbestemming*



## **Artikel 13: Leidingen**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor leidingen aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor stroken voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen.

### **13.2 Bouwvoorschriften**

**13.2.1** In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

**13.2.2** Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

**13.2.3** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,0 m bedragen.

### **13.3 Vrijstellingsbevoegdheid**

**13.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de nutsleiding, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 13.2.1. en lid 13.2.2. en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits:
  - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 13.2.1 en lid 13.2.3. en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

### **13.4 Aanlegvergunning**

**13.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 13.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplantingen;
- f. het uitvoeren van ontgrondingen;
- g. het verrichten van grondophopingen.

**13.4.2** Het verbod in lid 13.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden, vallend onder normaal onderhoud en gebruik, waaronder normaal spit- en ploegwerk anders dan diepploegen en voor zover de belangen in verband met de leidingen hierdoor niet worden geschaad of waarvoor op het tijdstip waarop het plandeel rechtskracht verkrijgt vergunning is verleend.

**13.4.3** Het verbod in lid 13.4.1 geldt ook voor de aanleg van leidingen binnen de bestemming. Bij beoordeling van de aanlegvergunning voor de aanleg van een leiding dient de bijbehorende toetsingsafstand, de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan, in ogenschouw te worden genomen.

**13.4.4** Adviesprocedure voor bouw- en aanlegvergunningen

Alvorens omtrent het verlenen van de vergunning te beslissen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leidingen niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

**13.4.5** Indien op basis van artikel 13.3 een bouwvergunning is verleend, heeft voor daaruit voortvloeiende werken of werkzaamheden op de desbetreffende gronden geen aanlegvergunning te worden aangevraagd.

## **Artikel 14: Specifieke wijzigingsgebieden**

**14.1** Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het op de plankaart aangewezen:

“wijzigingsgebied I” (locatie de Molenweid), bevoegd:

a. de bestemming van de gronden met de bestemming “maatschappelijk” te wijzigen in de bestemmingen “wonen”, “maatschappelijk”, “verkeer”, “tuinen” en “groen”, met dien verstande dat:

1. er op de begane grond maatschappelijke doeleinden zijn toegestaan;
2. het wonen zowel op de begane grond, als op de verdieping, is toegestaan;
3. de bouwhoogte niet meer dan 9,0 m mag bedragen;
4. de gebouwen binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd;

### **14.2 Procedure wijzigingsbevoegdheid**

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel, nemen burgemeester en wethouders de procedurevoorschriften in acht, zoals omschreven in artikel 19.

## *Algemene bepalingen*

## **Artikel 15: Anti-dubbeltelbepaling**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 16: Algemene gebruiksbepalingen**

**16.1** het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige voorschriften

**16.2** onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw-)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. uitstalling-, opslag-, strand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
- d. seksinrichting;
- e. aan huis gebonden bedrijf.

**16.3** onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 16.2, die verenigbaar zijn het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, bestemmingsomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voor zover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan;
- d. de stalling ten hoogste één toercaravan en/of boot op de bij een woning behorende grond;

**16.4** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 16.1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.

## **Artikel 17: Algemene vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, met ten hoogste 3,0 m worden overschreden en geen vergroting van bestemmings- of bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a, indien dit voor een technisch of esthetisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Bij de beoordeling van een verzoek om vrijstelling wordt rekening gehouden met eerder verleende vrijstellingen op basis van dit artikel, om te beoordelen of maximale vrijstellingsmogelijkheden al dan niet worden overschreden.

## **Artikel 18: Algemene wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het in geringe mate wijzigen van het op de plankaart aangeduide bebouwingsvlak, mits:

- a. de structurele opzet van het plan niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- b. het karakter van de bebouwing niet aanmerkelijk zal worden aangetast;
- c. de bebouwingscapaciteit van het bebouwingsvlak niet meer dan 15% zal worden gewijzigd

Bij de beoordeling van een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met eerder gepleegde wijzigingen op basis van dit artikel om te beoordelen of maximale maten en/of oppervlakten al dan niet worden overschreden.



## **Artikel 19: Algemene procedurevoorschriften**

- a. Het ontwerp van een besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 11, 14 of 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage.
- b. Burgemeester en wethouders maken de ter inzage legging tevoren bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van bedenkingen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn als in lid a bedoeld.
- d. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na afloop van de in lid a genoemde termijn omtrent het medewerken aan de voorgenomen vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan.
- e. Indien bedenkingen zijn ingediend wordt de beslissing met redenen omkleed en onverwijld medegedeeld aan hen die deze bedenkingen hebben ingediend.
- f. Ingeval van wijziging worden, gelijktijdig met het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten, de ingediende bedenkingen overgelegd.
- g. Burgemeester en wethouders zenden onverwijld een afschrift van het besluit van Gedeputeerde Staten aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

*Overgangs- en slotbepalingen*

## **Artikel 20: Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in artikel 13.4 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1 a, onder 2e, van de Wet op de Economische Delicten.

## **Artikel 21: Overgangsbepalingen**

### **21.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

### **21.2 Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 21.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 21.1. toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **21.3 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### **21.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht**

Lid 21.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**21.5** Lid 21.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 22: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**“bestemmingsplan Velserbroek”**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

*Bijlage*

## Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI code	Omschrijving	Afstanden				Indices		Grootste afstand	Categorie	Opmerkingen
		Geur Geluid		Stof Gevaar		Verkeer Visueel				
505										
	Benzineservicestations: 2 – zonder LPG	30	0	30	30	3	1	30	2	B

Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG- nota “Bedrijven en Milieuzonering”nr. 9, 1999



## Raadsbesluit

Agenda Gemeenteraad

15 NOV. 2007

no. R07.0065

Besluit conform

## DE RAAD VAN DE GEMEENTE VELSEN

gezien

Het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders R07.0065 van 15 november 2007

**BESLUIT:**

- Het bestemmingsplan Velsbroek gewijzigd vast te stellen conform de bijgevoegde Nota van Zienswijzen;
- Voor het overige de zienswijzen te weerleggen, overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen, ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan Velsbroek;
- Het bestemmingsplan Velsbroek overeenkomstig het wettelijk bepaalde ter visie te leggen en ter goedkeuring aan te bieden aan Gedeputeerde Staten van Noord Holland.

Vastgesteld in de openbare vergadering

van

De griffier,

De voorzitter

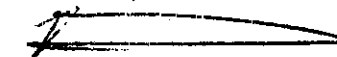
  
mr. J.P.E.M. Hujs  
mr. P.A.G. Cammaert

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. '08-8405

Haarlem, 11 FEB. 2008

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

namens deze,

  
sectormanager Vergunningen

dhr J Broek

Datum 11 FEB. 2008

Ons kenmerk 2008-8405



Bezoekadres  
Houtplein 33  
Haarlem

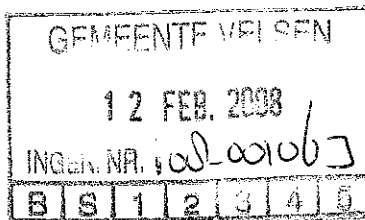
Postadres  
Postbus 3007  
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Onderwerp Beslissing omtrent goedkeuring bestemmingsplan "Velsbroek",  
gemeente Velsen

Raad van de gemeente Velsen  
Postbus 465  
1970 AL IJMUIDEN

GntHo



Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n) div. VERZONDEN 11 FEB 2008

Behandeld door S. Jansma

Telefoon (023) 514 3592

Uw kenmerk U07.004637

E-mail jansmas@noord-holland.nl

Geachte Raad,

Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 27 november 2007 verzocht het bestemmingsplan "Velsbroek" goed te keuren.

### Planinhoud

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader voor het gehele gebied. Het plangebied betreft de woonkern Velsbroek. Dit gebied wordt begrensd door Hofgeesterweg/Broekeroog in het noorden, de Grote Buitendijk in het noordoosten, de Dammersweg in het zuidoosten, de Westlaan en tevens de gemeentegrens met Haarlem in het zuiden en in het westen door het water van de Lange Sloot en Lieskamp.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard; met dit plan worden 30 uitwerkingsplannen vervangen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een voorziene beëindiging van een onderwijsvoorziening in maatschappelijke doeleinden gecombineerd met wonen.

### Formele aspecten

Het ontwerp van het bestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan hebben overeenkomstig de wet ter inzage gelegen.

De gemeenteraad heeft het plan 15 november 2007 gewijzigd vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan zijn bij ons geen bedenkingen ingediend. Wij moeten onze beslissing uiterlijk 25 februari 2008 bekend maken.



De Kerngroep van de Subcommissie voor de gemeentelijke plannen en de stadsvernieuwing van de Provinciale Planologische Commissie heeft op 5 februari 2008 over dit plan advies uitgebracht.

### **Planbeoordeling**

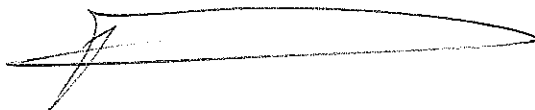
Het plangebied is in het streekplan Noord-Holland Zuid aangeduid als stedelijk gebied, gelegen binnen de rode contour. Het plan is in overeenstemming met het ruimtelijk relevante beleid van rijk en provincie. Wij kunnen ons verenigen met de uitgangspunten en doelstellingen van dit bestemmingsplan.

Artikel 14 bevat een wijzigingsbevoegdheid. Uw besluiten tot wijziging hoeft u niet ter goedkeuring toe te sturen, tenzij tegen het ontwerp zienswijzen zijn ingediend.

### **Conclusie**

Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en evenmin strijdig is met het recht. Wij hebben het bestemmingsplan dan ook goedgekeurd.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,  
namens dezen,



sectormanager Vergunningen  
J. Broek

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO bedenkingen bij Gedeputeerde Staten hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen bedenkingen overeenkomstig artikel 27 eerste of tweede lid van de WRO naar voren te hebben gebracht.

Het gemeentebestuur legt dit besluit met het bestemmingsplan met in achtneming van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op het gemeentehuis gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Meer informatie staat op de website van de Raad van State: [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl).