

# Nota behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10

## Inhoudsopgave:

Inleiding .....	2
Overzicht van de ontvangen zienswijze voorzien van commentaar .....	2
a.  Indiener 1 .....	2
b.  Indiener 2 .....	2
c.  Indiener 3 .....	3
d.  Indiener 4 .....	3
e.  Indiener 5 .....	5
Conclusie.....	5
Bijlage: Ingediende zienswijzen.....	5

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Velsbroekse Dreef 10" (NL.IMRO.0453.BP1308VELSERBROEK1-0001) voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van een appartementencomplex voor 72 woningen ter plaatse van de Velsbroekse Dreef 10 in Velsbroek. Het plangebied betreft een deel van de locatie van een voormalig tuincentrum.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 24 januari 2020 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Hieronder worden deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd) als bijlage toegevoegd.

## Overzicht van de ontvangen zienswijze voorzien van commentaar

### a. **Indiener 1**

In de zienswijze wordt aangegeven dat het plan om woningen te bouwen een verstandig plan lijkt, mits er ook voldoende parkeerplaatsen voor fietsen, bakfietsen en auto's in opgenomen worden.

Bij veel projecten worden de plaats en benodigde aantallen voor fietsenstalling niet goed meegenomen. Zo is er vaak te weinig plek of is dit op onhandige plaatsen, met te krappe fietsenrekken. Vaak worden de fietsen dan overal buiten neergezet. Dit geeft een rommelig beeld.

Er moet dus goed rekening gehouden worden met de stalling van (bak)fietsen.

*Reactie:*

*In het Parkeernormenbeleid 2015 van de gemeente Velsen zijn normen opgenomen voor het aantal (auto)parkeerplaatsen bij onder andere woningbouwontwikkelingen. In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat het aantal parkeerplaatsen voor auto's voldoet aan de gestelde normering uit het Parkeernormenbeleid.*

*In het Parkeernormenbeleid zijn geen normen opgenomen voor fietsparkeren, omdat de (landelijke) kecijfers daarvoor nog te onbetrouwbaar zijn. In algemene zin volgt uit het Parkeernormenbeleid dat de gemeente waarde hecht aan het stimuleren van het fietsgebruik, onder andere door het bieden van goede fietsparkeervoorzieningen.*

*Bij ontwikkelingen dient de initiatiefnemer inzichtelijk te maken op welke wijze parkeervoorzieningen zijn ingepast in het ontwikkelplan. De gemeente toetst dit in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is in het bestemmingsplan geborgd met artikel 11 van de planregels.*

### b. **Indiener 2**

Het is een mooi project en hard nodig in Velsbroek. De vraag is hoe de verdeling voor mensen uit de gemeente Velsen is geregeld. De woningen moeten bedoeld zijn voor de Velsense jeugd/starters/senioren en niet die uit Haarlem of Amsterdam. De hoop is dat de woningen niet gekocht worden en vervolgens als belegging verhuurd worden.

*Reactie:*

*Het is wettelijk niet mogelijk om vrijesectorwoningen te verkopen of verhuren uitsluitend aan inwoners van de eigen gemeente. Gemeente Velsen sluit zich aan bij het uitgangspunt van de Huisvestingswet, de vrijheid van vestiging (dat iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil) en heeft geen voorrangregels voor inwoners uit de eigen gemeente gesteld.*

*De verhuur van de sociale huurwoningen loopt via een private partij of woningcorporaties. De corporaties maken gebruik van een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Voornamelijk woningzoekenden uit de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland maken hier gebruik van. Het is op dit moment ook nog mogelijk dat de verhuur van appartementen loopt via een private partij. Ook die zijn*

*gebonden aan de verdeling van de soorten appartementen en de voorwaarden zoals in het bestemmingsplan is opgenomen.*

### **c. Indiener 3**

De indiener van deze zienswijze is een starter op de woningmarkt en is geïnteresseerd in een appartement, maar heeft zorgen over de betaalbaarheid ervan. Sowieso is de betaalbaarheid van woningen een maatschappelijk probleem. Gevraagd wordt om een complex voor starters en ouderen te bouwen en de woningen niet te verkopen aan "huisjesmelkers".

*Reactie:*

*De gemeente heeft geen voorwaarden gesteld aan de prijs van de woningen. Wel moet er minimaal 30% sociale huurwoningen in het plan komen. Deze woningen hebben een maximale huur van €737,14 (prijsspeil 2020). Voor het overige zie de reactie onder 2.*

### **d. Indiener 4**

De indiener van deze zienswijze benadrukt drie redenen voor de keuze destijds voor de vestiging voor een autobedrijf naast het plangebied. Dit zijn de uitstekende bereikbaarheid, de ruime parkeergelegenheid en de zichtbaarheid langs een druk bereden doorgaande weg. Het ontwerpbestemmingsplan doet volgens de indiener afbreuk aan die voordelen en is bedreigend voor de continuering van de bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan met inachtneming van onderstaande punten aan te passen.

- a. Verzocht wordt om meer duidelijkheid te verschaffen over de ontsluitingsstructuur van het gebied rond de Motorhuis-locatie en aan te geven welke verkeersstromen (verkeersintensiteiten) hier voor de toekomst verwacht worden. De planontwikkeling mag geen nadelig effect hebben op de huidige, gezonde bedrijfsvoering en een oplossing hiervoor mag niet naar de toekomst worden doorgeschoven.
- b. Het bestemmingsplan geeft geen duidelijkheid over de parkeernorm en het college van B&W kan afwijken van het parkeernormenbeleid, met mogelijk voor alle omliggende bedrijven nadelige gevolgen. Verzocht wordt om meer duidelijkheid en overleg over het parkeerbeleid. De in het bestemmingsplan aangegeven 88 parkeerplaatsen voor 72 woningen lijkt de appellatant te laag.
- c. Door uitvoering van het plan verdwijnt mogelijk de zichtlocatie en vrijstaande ligging. Door de aansluiting van het appartementencomplex op de gevel van de autogarage zal de "exposure" afnemen. Dit belang wordt in het ontwerpplan niet afgewogen.
- d. De wijziging naar wonen zal een impact hebben op de uitstraling van het bedrijventerrein. Een visie op het bedrijventerrein ontbreekt. De argumentatie dat door het instorten van de kantorenmarkt en de wenselijkheid van woningbouwontwikkelingen er gekozen is voor woningbouw is te kort door de bocht.
- e. De indiener van de zienswijze denkt graag mee met ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Hij verbaast zich dat met hem geen vooroverleg is gepleegd over de ontwikkeling, de gevolgen daarvan en/of een optimalisatie van het plan. Het op termijn wijzigen van de bestemming van het perceel van appellatant naar wonen zou hierbij een onderwerp kunnen zijn. In het ontwerpplan zou dan rekening gehouden kunnen worden met toekomstige ontwikkelingen.
- f. In het bestemmingsplan is aangegeven dat het appartementencomplex aardgasvrij dient te worden gebouwd. Mogelijk kan de nieuwbouw gebruik maken van de Warmte Koude Installatie van het autobedrijf. Voorgesteld wordt om een haalbaarheidsonderzoek te doen in welke mate de bestaande WKO-installatie een bijdrage kan leveren aan de gasvrije bouw van dit project.
- g. Ten slotte verneemt men graag of wordt voorzien in een planschaderegeling en hoe die regeling eruit zal zien.

Reactie:

- a. *In paragraaf 4.5 van de plantoelichting wordt ingegaan op de ontsluitingsstructuur en de toename van het verkeer. De verkeersgeneratie ten gevolge van het plan bedraagt 353 motorvoertuigen (mvt) per werkdagemaal. Dit is berekend op basis van kencijfers van (wetenschappelijk) kennisplatform CROW waarbij aan elke toe te voegen woning op een werkdag 4,9 verkeersbewegingen worden toegerekend. De totale werkdag-etmaalintensiteit van de Ambachtsweg komt daarmee op circa 4.200 mvt (hetgeen een lage intensiteit is voor een 50km weg). De gemeente heeft verder geoordeeld dat de rotonde Ambachtsweg/Velserbroekse Dreef en omliggend wegennet voldoende capaciteit hebben om deze toename te verwerken. Invoegen bij de rotonde blijft daardoor relatief makkelijk.*
- b. *In paragraaf 4.5 van de plantoelichting is voldoende aangegeven welk parkeerbeleid er geldt, welke parkeernorm er voor het plan geldt en dat het plan hier aan voldoet. In artikel 11 van de planregels is de parkeereis vastgelegd: "Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het Parkeernormenbeleid, zoals dat geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag om een omgevingsvergunning, wordt gerealiseerd". Het college van B&W kan alleen in uitzonderlijke gevallen van de parkeernorm afwijken.*
- c. *Het autobedrijf zelf maakte destijds uit van een beoogde ontwikkeling Broekerwerf 4<sup>e</sup> fase met diverse gebouwen, waarvan uiteindelijk alleen het autobedrijf is gerealiseerd. Voor de overige, niet gerealiseerde bebouwing is in het huidige bestemmingsplan reeds een bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van het wonen heeft een ca. 300 m2 kleiner oppervlak dan het oude bouwvlak. Daartegenover staat dat de maximale bouwhoogte in het nieuwe bestemmingsplan verhoogd wordt van 15 naar 16 meter. Al met al wijzigen de bouwmogelijkheden met het nieuwe bestemmingsplan niet significant, een dergelijk bouwvolume was al mogelijk op grond van het oude bestemmingsplan. Het afnemen van de exposure was daarom een voorzienbare gebeurtenis. Dat het appartementencomplex nu kan aansluiten op de gevel van het autobedrijf in plaats van een onderlinge afstand van ongeveer 6 meter in de oude situatie doet daar gelet op de omvang van alle bebouwing niets aan af.*
- d. *De oorspronkelijk beoogde bedrijfsbestemming op de planlocatie wordt al circa 15 jaar niet tot uitvoering gebracht. Het is daarom plausibel om ook naar andere invullingen van de locatie te kijken, zoals het nu concreet voorliggende plan voor woningbouw. Het woonbeleid van de gemeente is dat er in elke kern voldoende gedifferentieerd woningaanbod is. De gemeente kijkt daarbij ook ad hoc naar bouwmogelijkheden op binnenstedelijke locaties. De bebouwing volgt grotendeels het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan dat voor de gehele locatie Broekerwerf 4<sup>e</sup> fase (inclusief het autobedrijf) was vastgesteld. Het bouwplan is dus stedenbouwkundig inpasbaar. Uit hoofdstuk 4 van de plantoelichting volgt dat het bouwplan ook qua functie inpasbaar is in de omgeving.*
- e. *Eind 2018, begin 2019 heeft voor dit project een breed opgezet participatietraject plaatsgevonden. Het startdocument heeft ter inzage gelegen en er is een participatiebijeenkomst georganiseerd. Omwonenden en overige belanghebbenden, ook het autobedrijf, zijn via huis aan huis brieven geïnformeerd over deze ontwikkeling en uitgenodigd voor deze bijeenkomst. In dit traject is geen reactie van het autobedrijf ontvangen. Daarnaast kan een bestemmingsplan alleen uitgaan van concreet verwachte ontwikkelingen, niet van ideeën over mogelijke transformaties op termijn. Als een functiewijziging van het autobedrijf naar wonen concreet zou worden, kan hiervoor een afzonderlijk traject voor worden gevolgd.*

*Naast de participatiebijeenkomst is op 5 november 2018 direct en individueel contact geweest tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van het autobedrijf. Op dat moment zijn de plannen toegelicht en is uitgesproken dat op elk moment door hem contact opgenomen kan worden bij vragen of opmerkingen.*

- f. *Deze suggestie is doorgegeven aan de initiatiefnemer. De haalbaarheid kan worden onderzocht in het kader van de technische uitwerking. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.*
- g. *In de anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente Velsen is gesloten is een planschaderegeling opgenomen. Hierin is de, landelijk gebruikelijke, regeling opgenomen dat eventuele planschadekosten en nadeelcompensatie voor rekening komen van de initiatiefnemer. De gemeenteraad heeft een procedureverordening planschade vastgesteld 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011'. Deze regeling is in te zien op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).*

## **e. Indiener 5**

Deze zienswijze geeft aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet voldoende zijn verankerd in het plan. Uit de gegevens van het plan kan niet worden bepaald of het oppervlak voor de bestemming 'Water' voldoende groot is. Het overzicht van het bestaand en nieuw verhard oppervlak is niet compleet. De verharding en het te dempen oppervlaktewater, welke net buiten het plangebied worden gerealiseerd, behoren ook in het overzicht van de ontwikkeling te worden opgenomen. Het oppervlak van de bestemming 'Water' moet in overeenstemming zijn met het benodigd wateroppervlak voor de gehele ontwikkeling. Verzocht wordt om het overzicht compleet te maken en indien nodig de plankaart daarop aan te passen.

### *Reactie:*

*In het ontwerpplan was bij de berekening van de watercompensatie uitgegaan van een functiewijziging van bedrijventerrein naar wonen, waarbij de mogelijke hoeveelheid verharding van het nieuwe plan (het appartementencomplex) niet afwijkt van het oorspronkelijke plan (bedrijfsbebouwing). Zodoende was de oorspronkelijke afgesproken watercompensatie (voor het oude plan) aangehouden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de berekening voor de hoeveelheid watercompensatie opnieuw uitgevoerd met de huidige fysieke situatie als uitgangspunt. Dit is ook opnieuw beschreven in paragraaf 4.7 in de plantoelichting. Uit de berekening blijkt dat voldoende watercompensatie wordt aangelegd. Op de verbeelding is een bestemming Water opgenomen met voldoende oppervlakte voor de benodigde hoeveelheid waterberging. Ook in de bestemmingen Groen en Wonen is water toegestaan. De plankaart hoeft dus niet te worden aangepast.*

## **Conclusie**

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is de tekst over watercompensatie in paragraaf 4.7 aangepast. Nog steeds blijkt dat er voldoende watercompensatie wordt aangelegd.

## **Bijlage: Ingediende zienswijzen**

(zienswijzen zijn geanonimiseerd wat betreft persoonsgegevens)

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [Indiener 1]

Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 10:48

Aan: Postvak info@velsen.nl

Onderwerp: Velsbroekse Dreef 10

Beste [],

Het plan om woningen te bouwen lijkt mij een verstandig plan, mits er ook voldoende parkeerplaatsen voor fietsen, bakfietsen en auto's in opgenomen worden.

Ik weet niet in hoeverre de plannen al gevorderd zijn, maar bij vele projecten worden de plaatsen en aantallen voor fietsen en ook bakfietsen niet meegenomen.

Dat moet de gemeente niet toelaten; die moeten in redelijkheid en aantallen aangetoond worden!

Zo zie je vaak te weinig plek, op onhandige plaatsen, met te krappe en slechte fietsrekken en geven dan een onhandig en rommelig beeld. Zie hiervoor ook het appartementen project in Santpoort Noord, waar fietsen ook niet in de parkeergarage mogen!

Worden opbergboxen in het gebouw, indien überhaupt aanwezig, ook meegeteld voor het opbergen van fietsen?

Indien die door de centrale ingang deur, met soms ook nog een dranger, in- en uit gereden moeten worden, dan is dat niet OK!

Dat gaat te moeilijk en geeft ook schade en na een paar keer is men het zat en worden ze overal buiten neergezet.

Komt er een parkeergarage, eis dan dat er daar ook plaatsen voor fietsen en bakfietsen komen!

Als Fietsersbond, zullen wij deze criteria ook toetsen en indien gewenst, graag met jullie bespreken.

Tot slot wens ik jullie veel succes met dit project!

[Indiener 1]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [Indiener 2]

Verzonden: maandag 3 februari 2020 12:08

Aan: RO

Onderwerp: VELSERBROEKSE DREEF 10

Beste heer/ mevrouw

het is een mooi project , hard nodig in de gemeente Velsen, zeker Velsbroek hoe gaat de verdeling, voor mensen uit de gemeente Velsen ivm de doorstroming? want anders komen ze uit Amsterdam en Haarlem want daar zijn ook geen huizen

mvg [Indiener 2]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [Indiener 2]

Verzonden: vrijdag 21 februari 2020 11:24

Aan: RO

Onderwerp: VELSERBROEKSE DREEF 10

beste heer mevrouw

nog even ter aanvulling

ik hoop ook niet dat mensen dit kunnen kopen om te beleggen

en dat het voor de Velsense jeugd /starters/ senioren is en niet weer uit andere streken in haarlem schalkwijk wordt zat gebouwd nl

in Velsen is zo lang niet meer gebouwd in Santpoort Velsbroek

mvg [Indiener 2]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [Indiener 3]

Verzonden: vrijdag 7 februari 2020 09:22

Aan: RO

Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10

Beste Medewerker,

Ik stuur deze mail betreft mijn interesse in dit project. Vanaf dat ik vier jaar ben woonde ik in de Velsbroek en heb het daar altijd erg naar mijn zin gehad. Momenteel woon ik anti-kraak in Haarlem omdat er helaas voor starters zoals ik niks beschikbaar is. Ik heb geen studie schuld en een vaste baan met een goed inkomen van 33966 per jaar. Daarmee zou ik op een hypotheek van ongeveer 153-159k uitkomen. Ooit wil ik graag mijn eigen vaste woning hebben, hopelijk is het mogelijk met dit project. Ik ben persoonlijk opzoek naar een woning van minstens 50m2 met het liefst twee slaapkamers, deze hoeven niet groot te zijn maar geeft wel mogelijkheid mocht ik ooit een partner en kind krijgen. Heel veel jong volwassenen hebben last van de huidige woningmarkt, ik ben zeker niet de enige. Helaas worden er alleen maar woningen van rond de 250k-400k gebouwd. Bij deze vraag ik of het mogelijk is om een complex voor starters en ouderen te bouwen. En deze niet te verkopen aan huisjes melkers wat helaas altijd met betaalbare woningen gebeurt.

Mijn excuses als dit over komt als een 'zeur bericht' maar ik hoop dat jullie iets aan dit maatschappelijke probleem kunnen doen. Ik wordt graag op de hoogte gehouden over dit project.

Vriendelijke groet,

[Indiener 3]



## Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Velsen  
Gemeenteraad Velsen  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden

Den Haag, 5 maart 2020

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerpbestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10  
met zaaknummer 7751-2020

Geacht college, leden van de raad,

Namens (i) de besloten vennootschap Spuigroep Vastgoed B.V. (hierna te noemen: 'Spuigroep') en (ii) de besloten vennootschap Motorhuis B.V. (hierna te noemen: 'Motorhuis'), beiden gevestigd te 's Gravenhage aan de wil ik langs deze weg (tijdig) zienswijzen indienen op het ontwerp bestemmingsplan "Velsbroekse Dreef 10" (hierna te noemen: 'ontwerpplan'), dat sinds 24 januari 2020 voor de periode van zes weken tot 5 maart 2020 ter inzage ligt.

Spuigroep is een holding waartoe onder andere Motorhuis behoort. Het pand aan de Zeilmakersstraat 15 wordt gebruikt voor dealeractiviteiten van Motorhuis voor o.a. de merken Opel en Citroen.

1. Spuigroep en Motorhuis hebben ooit gekozen voor de huidige locatie aan de Zeilmakerstraat 15 vanwege een drietal redenen. In de eerste plaats is de locatie uitstekend bereikbaar. Dat is van belang zowel voor het logistiek centrum (waaromheen zeer veel 'autobewegingen' plaatsvinden, maar ook voor de kopers van auto's (de klanten) en de gasten van Motorhuis. In de tweede plaats heeft de huidige locatie ruime parkeergelegenheid welke in de huidige situatie al vaak misbruikt wordt door niet Motorhuisklanten. Juist ook voor het dealerbedrijf is voldoende parkeerruimte een belangrijke 'asset'. In de derde plaats is de huidige locatie een ideale zichtlocatie, gelegen aan een druk bereden, doorgaande weg. Dit biedt de mogelijkheid om een breed publiek kennis te laten nemen van bestaan en locatie van (met name) het dealerbedrijf, daarnaast heeft het omliggende bedrijventerrein een duidelijk automotieve thema omdat er veel autobedrijven zijn gevestigd. Het is voor Motorhuis de vraag of de gedeeltelijke verkleuring naar wonen positief gaat werken voor het gebied.

2. Het ontwerpplan doet, in de huidige vorm, op significante wijze afbreuk aan juist die drie voordelen die de huidige locatie voor Spuigroep en Motorhuis heeft, en daarmee is dat plan direct bedreigend voor de continuering van de bedrijfsactiviteiten van zowel Spuigroep als Motorhuis op die huidige locatie. Een en ander wordt hieronder in de zienswijzen nader toegelicht.

#### Bereikbaarheid en verkeersstromen

3. Mede gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten van Motorhuis en het internetlabel Occassionhuis is een uitstekende bereikbaarheid van essentieel belang. Niet alleen vindt vanuit de Zeilmakersstraat 15 de 'reguliere' autoverkoop plaats voor het 'verzorgingsgebied' Velsen en Haarlem, daarnaast is deze locatie – zoals hiervoor al genoemd – het landelijk logistiek centrum van Occassionhuis.
4. Spuigroep en Motorhuis verzoeken uw raad dan ook om voorafgaand aan de planvaststelling (meer) duidelijkheid te verschaffen omtrent de ontsluitingsstructuur van het gebied rond de Motorhuis locatie en aan te geven welke verkeersstromen (verkeersintensiteiten) voor de toekomst verwacht worden, in het gebied rond dit project. Die duidelijkheid is noodzakelijk om te komen tot een juiste en volledige afweging van betrokken belangen en om te kunnen spreken van een zorgvuldige totstandkoming van de ruimtelijke besluitvorming. Anders gezegd: het kan niet zo zijn dat een bestaande verkeerssituatie – die de basis vormt voor een huidige, gezonde bedrijfsvoering (en in voor die bedrijfsvoering nadelige zin) wordt veranderd, terwijl (het denken over of zoeken naar) een oplossing voor dat probleem gehele en al wordt doorgeschoven naar de toekomst.

#### aantal parkeerplaatsen

5. Uit de plantoelichting onder art. 11.1 wordt geen duidelijkheid gegeven over de parkeernorm en aangegeven dat B & W kan afwijken van Parkeernormenbeleid, op het moment dat het aantal parkeerplaatsen drastisch wordt teruggebracht met mogelijk voor alle omliggende bedrijven nadelige gevolgen van dien,
6. Een zorgvuldige besluitvorming, waarbij alle betrokken belangen worden afgewogen is daarom gewenst en een alleszins legitiem belang van Motorhuis en mogelijk ook voor de andere omliggende bedrijven, Motorhuis wil daarom meer duidelijkheid en overleg op het voorgenomen parkeerbeleid het plangebied en de directe omgeving, de onder 4.5 aangegeven 88 parkeerplaatsen voor 72 woningen is naar onze inschatting laag.

#### Zichtlocatie en gedeeltelijke verkleuring naar wonen

7. Uitvoering van het ontwerpplan zal ertoe leiden dat het bedrijfsgebouw van Spuigroep en Motorhuis mogelijk het karakter van zichtlocatie verliest (met waardevermindering van dien). In plaats van een vrijstaande ligging – met veel 'exposure' naar mogelijke clientèle – sluit de gevel van de appartementen aan op de gevel van Motorhuis/Occassionhuis waardoor de exposure af zal nemen.  
Ook dit belang wordt in het ontwerpplan niet in de afweging betrokken.
8. De gedeeltelijke verkleuring naar wonen zal een impact hebben op de uitstraling van het bedrijventerrein, een heldere gebiedsvisie op het bedrijventerrein lijkt te ontbreken. Het argument dat door het instorten van de kantorenmarkt en de wenselijkheid van woningbouwontwikkelingen er gekozen is voor woningbouw is in dit verband te kort door de bocht.

### Verkenning verkleuring naar woningbouw

9. Spuigroep kiest voor constructief en positief samenwerken, ook in dit geval denken wij graag mee over wat het beste is voor het gebied en uiteindelijk voor alle betrokken spelers. Het verbaast ons enigszins dat er geen enkel vooroverleg is geweest met Spuigroep / Motorhuis over het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en de gevolgen daarvan en/of een optimalisatie van het plan op de korte en/of lange termijn. Het op termijn omkleuren van het perceel van Spuigroep naar wonen zou een logisch thema kunnen zijn. Indien dit wenselijk zijn kan er in het ontwerpbestemmingsplan integraal rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

### Gasvrij bouwen

10. Onder 4.9 (Duurzaamheid) is aangegeven dat aardgasvrij bouwen de norm zal zijn voor het project Velsbroekse Dreef 10. Bij de nieuwbouw van de Motorhuislocatie is een Warmte Koude Installatie aangelegd om meerdere bedrijven in de omgeving te voorzien van warmte en koude, door een gebrek aan ruimte van omliggende bedrijven maakt alleen Motohuis gebruik van deze installatie. Uit het oogpunt van duurzaamheid is het optimaal gebruik maken van bestaande middelen een logische stap, wij stellen voor om een haalbaarheidsonderzoek te doen in welke mate de bestaande WKO-installatie een bijdrage kan leveren aan de gasvrije bouw van dit project.

### Tot slot

11. Spuigroep verzoekt u het ontwerp bestemmingsplan "Velsbroekse Dreef 10" aan te passen met inachtneming van de bovenstaande kanttekeningen. Vanzelfsprekend bestaat de bereidheid om het voorgaande nader (mondeling dan wel schriftelijk) toe te lichten.
12. In dit verband zouden Spuigroep en Motorhuis in het bijzonder ook graag vernemen of zal worden voorzien in een bijzondere planschaderegeling voor het project Velsbroekse Dreef 10 en zo ja, hoe die regeling eruit zal zien.

Ik verzoek u vriendelijk om mij op de hoogte te houden van de verdere ontwikkelingen rondom dit bestemmingsplan en zie uw reactie op het voorgaande met belangstelling tegemoet.

U ontvangt onze zienswijze per mail als ook per aangetekende post.

Met de meeste hoogachting,  
namens Spuigroep Vastgoed en Motorhuis,

Directeur Spuigroep Vastgoed

uw kenmerk: NL.IMRO.0453.BP1308VELSERBROEK1  
-0001  
uw brief van: 28 januari 2020  
ons kenmerk: 2020-002124  
bijlagen:  
inlichtingen:  
doorkiesnummer:  
onderwerp: Ontwerp Bestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10 Leiden,

Geacht college,

Op 28 januari 2020 ontving ik het ontwerp bestemmingsplan Velsbroekse Dreef 10 in Velsbroek als bedoeld in artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. In deze brief geef ik onze zienswijze omdat de waterhuishoudkundige belangen niet voldoende zijn verankerd in het plan. Hieronder treft u mijn reactie aan.

### **Advies**

Uit de gegevens van het plan kan niet worden bepaald of het oppervlak voor de bestemming 'Water' voldoende groot is. Het overzicht van het bestaand en nieuw verhard oppervlak is niet compleet. De verharding en het te dempen oppervlaktewater, welke net buiten het plangebied worden gerealiseerd, behoren ook in het overzicht van de ontwikkeling te worden opgenomen. Het oppervlak van de bestemming 'Water' moet in overeenstemming zijn met het benodigd wateroppervlak voor de gehele ontwikkeling. Ik verzoek u om het overzicht compleet te maken en indien nodig de plankaart daarop aan te passen.

Voor de watergerelateerde aspecten zijn de Keur van Rijnland 2020 (Waterwet) en de bijbehorende uitvoeringsregels van toepassing. Voor deze werkzaamheden moet een vergunningaanvraag of melding op grond van de Waterwet worden ingediend bij ons hoogheemraadschap via het Omgevingsloket Online (OLO).

### **Vragen?**

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer  
via telefoonnummer . Wij verzoeken u om in alle

correspondentie over het plan ons bovengenoemd kenmerk (zaaknummer) te vermelden.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

Afdeling Vergunningverlening & Handhaving  
Teamleider Noord