



# Startdocument

## Hofgeesterweg 63 Velsbroek

---



---

Vastgesteld in raadsvergadering 28-10-2021

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Velsen heeft de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te zijn voor alle inkomensgroepen. Om nieuwe inwoners te kunnen huisvesten en huidige inwoners een wooncarrière in Velsen te kunnen blijven bieden, is het noodzakelijk dat er woningen bijgebouwd worden.

Aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek is nu een manege gevestigd. De eigenaar van de manege wil stoppen met de bedrijfsvoering en heeft een deel van zijn gronden verkocht aan een ontwikkelende partij. Deze ontwikkelaar wil op de locatie woningbouw realiseren. Hierbij is hun voorstel om twee naastgelegen percelen die in eigendom zijn bij de gemeente te betrekken bij de herontwikkeling.

Zowel het rijksbeleid (Nationale omgevingsvisie, Besluit ruimtelijke ordening) als het provinciaal beleid (Omgevingsvisie/Omgevingsverordening Noord-Holland, Woonagenda 2020-2025) gaan uit van een inzet op nieuwe locaties voor wonen binnen bestaand stedelijk gebied.

De provinciale woonagenda is nader geconcretiseerd in het Woonakkoord 2021 – 2025 Zuid-Kennemerland/IJmond. Hierin is regionaal afgesproken dat iedere gemeente zich maximaal inspannt om de woningbouwopgave voor de regio te realiseren. Gemeente Velsen heeft die inzet gespecificeerd in de ambitie om 1900 woningen te bouwen in de periode 2019-2030.

Elke potentiële woningbouwlocatie, of deze nou in een structuurvisie staat of zich nieuw aandient, draagt bij aan de dringende woningbouwdoelstelling.

De gemeente staat zodoende positief tegenover het plan, omdat hiermee wordt bijgedragen aan de doelstelling om de woningbouwopgave voor de gemeente tot uitvoering te brengen. Bovendien is het herbestemmen van de binnenstedelijke locatie aan de Hofgeesterweg passend binnen rijks- en provinciaal beleid om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (er is geen uitleggebied voor nodig).

Het realiseren van woningbouw op deze locatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Om woningen te kunnen bouwen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Om de herontwikkeling naar een woonfunctie vorm te geven stelt de gemeente ruimtelijke uitgangspunten op. Deze uitgangspunten schetsen de ruimtelijke kaders voor de voorgenomen ontwikkeling, zodat duidelijk is binnen welke grenzen en voorwaarden op de locatie kan worden gebouwd.

## 1.2 Het plangebied



Fig. 1: Het plangebied (indicatief)

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Hofgeesterweg. Dit is één van de oude, cultuurhistorische ontsluitingen. Het heeft een agrarisch, landschappelijk karakter, waarbij de bermen zijn ingeplant met knotwilgen. Aan de andere kant van de weg bevinden zich enkele woningen, een bloembollenbedrijf, sporthal en een tuincentrum.

Aan de zuidoostzijde grenst het plan aan De Kamp, een wijkontsluitingsweg waarbij de bermen zijn ingeplant met een bomenrij. Hier is ook een tankstation aanwezig. Daarnaast grenst aan de zuidwestzijde van het plangebied een tweetal vrijstaande woningen.

Tenslotte grenst het plangebied aan de noordoostzijde en aan de overkant van De Kamp aan de bestaande woonwijk. De achtertuinen van de woningen van de Hugaardskamp sluiten direct aan op het plangebied.

In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als manege, met een woonboerderij, opstallen in het houden van paarden en bijbehorend open terrein. Het zuidwestelijke deel is een (caravan)parkeerterrein. Dit parkeerterrein is vanwege problemen met de openbare veiligheid echter al een aantal jaar geleden afgesloten. Het plangebied grenst aan de herontwikkeling van Hofgeest, waarbij 380 woningen worden gerealiseerd.

## 2. Kaderstelling ontwikkeling

Om een ruimtelijk kader te geven waarbinnen de planlocatie kan worden ontwikkeld, zijn op acht thema's ruimtelijke uitgangspunten opgesteld. Een deel van deze uitgangspunten zijn algemene punten die volgen uit bestaand beleid en voor alle (woningbouw)ontwikkelingen gelden, zoals het voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid en het voldoen aan eisen uit het Groenstructuurplan. Een ander deel zijn gebiedsspecifieke uitgangspunten die alleen voor deze locatie gelden en bedoeld zijn voor een goede inpassing van het plan in de omgeving. Hieronder worden de uitgangspunten kort toegelicht. Meer informatie over de achterliggende beleidsstukken kunt u vinden op [www.velsen.nl](http://www.velsen.nl).

### 2.1 Wonen

De woonkern Velsbroek kent een bijzonder eenzijdige woningvoorraad. De middeldure eengezinswoningen (wel een mix van koop en sociale huur) zijn grotendeels nog bewoond door de eerste bewoners met als gevolg dat de wijk langzaamaan vergrijsd. Momenteel is het grootste deel van de inwoners tussen de 45 en 65 jaar met oudere kinderen, de leeftijdsklasse daaronder is weinig vertegenwoordigd. Hierdoor is ook het aandeel eenpersoonshuishoudens laag. De behoefte aan woningen voor starters en ouderen is groot. Doorstroming is gewenst om jonge gezinnen de kans te geven een woning in de wijk te bemachtigen.

Uit het beleid op het gebied van wonen van de gemeente Velsen, de *Woonvisie 2040*, volgt voor nieuwbouw in Velsbroek het volgende bouwprogramma: minimaal 30% sociale huur, 30% (betaalbare/middeldure) koop en/of markthuur, 40% vrije invulling.

In Velsbroek zijn momenteel meerdere locaties waar woningbouw wordt ontwikkeld. In plaats van op elke locatie het bovenstaande bouwprogramma toe te passen wordt gekozen voor een integraal woonprogramma. Hierbij is het uitgangspunt om op twee andere locaties (Platbodem en Broeklanden) een hoger percentage sociale huur te bouwen (80 tot 100%). Hierdoor is de eis om op de locatie Hofgeesterweg 63 sociale huur te bouwen komen te vervallen. Daarnaast is er in de huidige woningmarkt een tekort aan betaalbare koop- en/of markthuurwoningen.

Concluderend is voor de locatie Hofgeesterweg gekozen voor een woningbouwprogramma met hoofdzakelijk woningen in het segment betaalbare koop en/of markthuur. De woningen aan de Hofgeesterweg zullen gezien de stedenbouwkundige aansluiting op de omliggende woningen (zie paragraaf 2.2.) van een type zijn die in een hoger koopsegment vallen. Met het integrale woonprogramma wordt optimaal ingespeeld op de woningbehoefte in Velsbroek. Daarnaast moet het gemiddeld gebruiksoppervlak van de woningen (gerekend over het hele project) minimaal 60m<sup>2</sup> bedragen. Tot slot dienen de woningen te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

### 2.2 Stedenbouw

Rondom het plangebied zijn diverse soorten bestaande bebouwing aanwezig. Hoofduitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing langs de randen van het plangebied goed aansluit op de bestaande omgeving. Op die manier wordt optimale samenhang gerealiseerd. Dit betekent voor de zijde van de Hofgeesterweg dat nieuwe woningen een losse bebouwingsstructuur hebben (vrijstaand en/of tweekappers). Hierbij is de afstand tussen de hoofdmassa's van de woningen minimaal 10 meter. De opzet en uitstraling van de woningen aan de Hofgeesterweg moet passen binnen het *beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek*. Dit geldt ook voor het profiel van de Hofgeesterweg met de karakteristieke berm met knotwilgen en bermsloot.

Voor de zijde van De Kamp betekent de samenhang met de omgeving een bebouwing van bouwvolumes (rijwoningen of appartementen) die qua positionering afgestemd wordt op de bestaande naastliggende bebouwing. Bebouwing aan de zijde van de Hugaardskamp moet met de achterzijde richting Hugaardskamp komen te staan.

De bestaande boerderijwoning wordt gerespecteerd en blijft behouden. Voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

### 2.3 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd (zie ook 2.5 *Duurzaamheid*). Op deze locatie wordt hier concreet invulling aan gegeven door bij eventuele privéparkeerplaatsen per parkeerplaats een laadvoorziening voor elektrisch rijden te realiseren. Het gebruiken van een deellauto wordt gestimuleerd door hiervoor een voorziening aan te brengen in het plangebied.

Vanwege de doorstroomfunctie van De Kamp ligt het voor de hand om de hoofdontsluiting voor auto's vanuit het plangebied hierop aan te sluiten. Alleen de woningen die worden gebouwd aan de Hofgeesterweg zelf krijgen een directe ontsluiting op de Hofgeesterweg. Zo behoudt deze weg zijn agrarisch, landschappelijk karakter.

Voor fietsers en voetgangers wordt aansluiting gezocht op de langzaam verkeer-route die is voorzien vanuit de nieuwe wijk Hofgeest-West, via de Hugaardskamp en de Swoerkamp, Velsbroek in. Deze route heeft ook een veilige oversteekplaats over De Kamp, met een middengeleider. Dit biedt fietsers en voetgangers een veilige route naar het centrum van Velsbroek. Hiervoor is het nodig om, parallel aan De Kamp, een pad geschikt voor langzaam verkeer aan te leggen tussen het bestaande fietspad/voetpad van de Hugaardskamp en het plangebied. Een voetpad tussen het plangebied en de Hofgeesterweg kan een sterke kwalitatieve toevoeging zijn om het plangebied goed te laten aansluiten op de omgeving, zodat het één wordt met de omliggende wijken en straten. (Brom)fietsverkeer over dit voetpad moet actief ontmoedigd worden, zodat die de veiligere route naar de Hugaardskamp kiezen. Het voetpad dient tevens als noodroute, indien de aansluiting op De Kamp door werkzaamheden of door calamiteiten is geblokkeerd.

Voor alle bouwwerkzaamheden waarbij nieuwe parkeerbehoefte ontstaat moet voldaan worden aan het *Parkeernormenbeleid 2015* van de gemeente Velsen. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen binnen het plangebied worden aangelegd.

### 2.4 Groen en water

Het gemeentelijk *Groenstructuurplan* bevat het groenbeleid voor nieuwe ontwikkelingen. Hierin is onder andere bepaald dat de bestaande oppervlakte aan openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen ten minste worden behouden. Om het agrarisch, landschappelijk karakter van de Hofgeesterweg te versterken is aanvullend bepaald dat de knotwilgen langs die weg worden aangevuld. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat het beeld met de bomenrij in de berm langs De Kamp behouden blijft. Alleen ten behoeve van het maken van een verkeersveilige aansluiting van het plangebied op De Kamp mag één boom worden gekapt. Het bomenbeeld zal hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Verder geldt dat minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen. Dit openbaar groen moet een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het gebied en dient dus te bestaan uit een diversiteit aan groen. Nieuwe grondgebonden woningen krijgen een tuin.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard. Door bebouwing zal het verhard oppervlak toenemen. Bij grote toenames aan verharding, zoals hier, eist het hoogheemraadschap dat

een bepaalde hoeveelheid aan open water wordt aangelegd: de watercompensatie. Deze hoeveelheid bedraagt 15% van de toename aan verharding. Stedenbouwkundig gezien heeft het de voorkeur om de watercompensatie aan de zijde van De Kamp aan te leggen.

Om te voorkomen dat relatief schoon regenwater onnodig naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie gaat wordt verhard oppervlak niet aangesloten op de afvalwaterriolering. Het regenwater van de nieuwe daken, straten en openbare parkeervoorzieningen wordt (via een regenwaterriool) geloosd op het oppervlaktewater in het plangebied.

## 2.5 Duurzaamheid

Volgens wettelijke regelgeving is het niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan af te wijken. In dit geval zijn die belangen er niet. De nieuwe woningen mogen dus geen gasaansluiting krijgen. Daarnaast geldt de wettelijke bepaling dat nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen voor "BENG" (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

Bij eventuele privéparkeerplaatsen dient per parkeerplaats een laadvoorziening voor elektrisch rijden aanwezig te zijn. Het gebruiken van een deelauto wordt gestimuleerd door hiervoor een voorziening aan te brengen in het plangebied. Zie ook 2.3 *Verkeer en parkeren*.

Bij de herontwikkeling wordt natuurinclusief gebouwd. Het gaat daarbij om oplossingen aan en in gebouwen om natuurwaarden de ruimte te geven. Niet alleen de gebouwen spelen een rol maar ook de (openbare) ruimte rondom de gebouwen dienen natuurvriendelijk ontworpen en ingericht te worden. Hierbij kan gedacht worden aan voorzieningen aan gebouwen voor vogels en vleermuizen maar ook groene daken en muren.

In de buitenruimte dient een goede variatie aan groen en elementen te ontstaan die bijdragen aan natuurwaarden, zoals inheemse beplanting en water. Natuurinclusief bouwen is daarmee van toepassing op het gehele projectgebied.

## 2.6 Milieu

Direct grenzend aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een tankstation en aan de noordzijde liggen een bloembollenbedrijf, een sporthal en een tuincentrum. De milieucontour van al deze activiteiten bedraagt 30 meter. De nieuwe woningen moeten daarom in principe op minimaal 30 meter afstand van deze bedrijven worden gebouwd. Bouwen op kortere afstand is alleen mogelijk, indien uit milieuonderzoek blijkt dat bouwen op een kortere afstand niet leidt tot milieuhinder op de nieuwe woningen of beperkingen oplevert in de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

Bij nieuwe bestemmingsplannen moet altijd aandacht worden besteed aan diverse milieuaspecten. Vaak wordt hierbij milieuonderzoek gedaan. Soms is alleen een tekstuele verantwoording voldoende. Op voorhand zijn geen belemmeringen op milieugebied te verwachten.

## 2.7 Archeologie

Velsen is een gemeente met een rijke archeologische bodem. Voor dit betreffende gebied is volgens de *Beleidsnota Archeologie Velsen* "categorie 3" van toepassing, wat betekent dat bij bodemverstorende activiteiten in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm een archeologisch waardestellend rapport dient te worden overgelegd. Er moet dus een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat de resultaten vertaald kunnen worden in de bestemmingsplanregels.

## 2.8 Openbare ruimte

Bij de totstandkoming van een woningbouwlocatie komen ook allerlei technische zaken rond de openbare ruimte kijken, zoals de hoeveelheid en locatie van afvalcontainers en openbare verlichting. Deze zaken worden in de technische uitwerking tussen ontwikkelaar en gemeente nader afgestemd. Het startdocument bevat de uitgangspunten hiervoor.

## 3. Overzicht uitgangspunten en visualisatie

### Wonen

- De nieuwe woningen worden in het volgende segment gebouwd: betaalbare koop en/of markthuur (uitgezonderd woningen aan de Hofgeesterweg);
- De nieuwe woningen hebben op projectniveau minimaal een gemiddeld gebruiksoppervlak van 60m<sup>2</sup>;
- De woningen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

### Stedenbouw

- De verkaveling langs de randen van het plangebied dient zich te voegen naar de principes van de omgeving om op deze manier de optimale samenhang te realiseren. Dit betekent voor:

#### Zijde Hofgeesterweg:

- De bestaande boerderijwoning Hofgeesterweg 63 met een deel van het erf en de direct ten westen van de woning staande boom blijft behouden, overige agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- Profiel en materialisering is overeenkomstig het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek, hoofdstuk 4;
- Nieuwe bebouwing aan de zijde van de Hofgeesterweg presenteert zich als losse bebouwingsstructuur (vrijstaand en/of tweekappers van 1 laag met kap) met wisselende voorgevelrooilijn;
- De minimale rooilijn van deze bebouwing is in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bebouwing ten noordoosten van het projectgebied;
- De minimale zijdelingse afstand tussen de hoofdmassa's is 10 meter;
- Opzet en architectuur van deze bebouwing zijn conform de principes van het Beeldkwaliteitsplan Hofgeest Velsbroek, specifiek het deelgebied "de randen" (paragraaf 3.4) en hoofdstuk 5;

#### Zijde De Kamp:

- Nieuwe bebouwing aan de zijde van De Kamp presenteert zich als blokken (rijwoningen van 2 bouwlagen met kap, dan wel 3 bouwlagen of appartementen in maximaal 4 bouwlagen) met voorgevelrooilijn die in het verlengde ligt van de rijwoningen ten noordoosten van het plangebied;
- De maximale rooilijn van de bebouwing aan de zijde van De Kamp is gelijk aan de rooilijn van de Hugaardskamp;
- Openbaar parkeren en groen vindt geconcentreerd en centraal in het plangebied plaats;

#### Zijde Hugaardskamp

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

- De afstand tussen de achtergevels van het hoofdgebouw van de nieuwe woningen aan de zijde Hugaardskamp en de sloot die de scheiding vormt tussen het plangebied en de tuinen van de bestaande woningen aan de Hugaardskamp bedraagt ten minste 10 meter;
- Om de privacy van zowel de nieuwe als de bestaande bewoners te waarborgen dient er in de planuitwerking voldoende aandacht te zijn voor de aansluiting tussen het plangebied en de bestaande bebouwing aan de zijde van de Hugaardskamp.

#### Verkeer & parkeren

- Bij iedere privéparkeerplaats wordt een laadvoorziening ten behoeve van elektrisch rijden gerealiseerd;
- Er wordt ruimte gereserveerd voor 1 of meerdere deelauto's;
- De hoofdontsluiting voor autoverkeer vindt plaats op De Kamp, met een inritconstructie zoals de aansluiting De Kamp-Hartkamp;
- Er wordt een verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd vanaf de nieuwe woningen parallel aan De Kamp naar de langzaamverkeerverbinding Hugaardskamp-Swoerkamp;
- Het huidige hondenuitlaatpad langs De Kamp komt terug in de planvorming;
- Er wordt een voetgangersverbinding gerealiseerd vanaf de nieuwe woningen naar de Hofgeesterweg. (Brom)fietsers worden hierop geweerd. Dit voetpad dient tevens als noodroute in bijzondere gevallen waarin de autoaansluiting op De Kamp is geblokkeerd;
- Het plan moet voldoen aan het gemeentelijk Parkeernormenbeleid. De parkeerbehoefte die deze ontwikkeling genereert, dient binnen het plangebied te worden opgelost. Hierbij moet in ieder geval het bezoekersaandeel openbaar toegankelijk zijn;
- Parkeervakken dienen te voldoen aan de maatvoeringen zoals vermeld in de Aanbevelingen voor Stedelijke Verkeer Voorzieningen (ASVV 2012).

#### Groen & water

- De bestaande oppervlakte aan openbaar groen en water, en het aantal bestaande bomen worden ten minste behouden. Daarbovenop geldt:
  - Lege ruimtes tussen de knotwilgen langs de Hofgeesterweg worden aangevuld met nieuwe knotwilgen;
  - De bestaande bomen langs De Kamp blijven behouden, met dien verstande dat ten behoeve van het maken van een veilige ontsluiting op De Kamp één boom mag worden gekapt;
  - De bestaande sloot langs de Hofgeesterweg wordt doorgezet in zuidwestelijke richting;
- Minimaal 15% van het plangebied wordt ingericht als openbaar groen. Er dient hierbij een variatie in groen aanwezig te zijn die van meerwaarde is voor de biodiversiteit;
- Bij grondgebonden woningen wordt een tuin gerealiseerd;
- De watercompensatie bedraagt 15% van de toename aan verharding en wordt binnen het plangebied aangelegd, bij voorkeur aan de zijde van De Kamp. Deze watercompensatie dient in verbinding te staan met het aanwezige oppervlaktewater;
- Bij werkzaamheden rondom bestaande bomen dient te worden voldaan aan de richtlijnen die het Norminstituut Bomen stelt in haar Handboek Bomen;
- Regenwater van nieuwe daken, straten en openbare parkeervoorzieningen wordt via een regenwaterriool op het oppervlaktewater in het plangebied geloosd.

#### Duurzaamheid

- De nieuwe woningen hebben geen aardgasaansluiting;
- De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG);
- Bij iedere privéparkeerplaats wordt een laadvoorziening ten behoeve van elektrisch rijden gerealiseerd;
- Er wordt ruimte gereserveerd voor 1 of meerdere deelauto's;



- Er wordt natuurinclusief gebouwd: de gebouwen en de (openbare) ruimte rondom de gebouwen dienen natuurvriendelijk ontworpen en ingericht te worden.

#### Milieu

- De nieuwe woningen worden op ten minste 30 meter afstand van het tankstation aan De Kamp en de bedrijven langs de Hofgeesterweg gebouwd, tenzij uit milieuonderzoek blijkt dat bouwen op een kortere afstand niet leidt tot milieuhinder op de nieuwe woningen of beperkingen oplevert in de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven;
- In de planologische uitwerking wordt onderzoek en/of verantwoording gedaan op het gebied van Bedrijven en milieuzonering, Geluid, Ecologie, Stikstofdepositie in de aanlegfase en in de gebruiksfase, Bodem, Luchtkwaliteit, Omgevingsveiligheid en de noodzaak van een Milieueffectrapport.

#### Archeologie

- Er moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### Openbare ruimte

- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de aanleg en inpassing van onder meer vuilcontainers, trafostations, kabels en leidingen, een openbare verlichting-installatie en waterafvoerende constructies (zoals riolering, drainage, infiltratiekragen);
- Bij de boven- en ondergrondse inrichting van de openbare ruimte die in eigendom en/of beheer van de gemeente Velsen komt, wordt uitgegaan van de LIOR en het handboek materiaalgebruik openbare ruimte;
- Het ontwerp van de openbare ruimte dient door de gemeente te worden geaccordeerd alvorens tot uitvoering overgegaan kan worden.

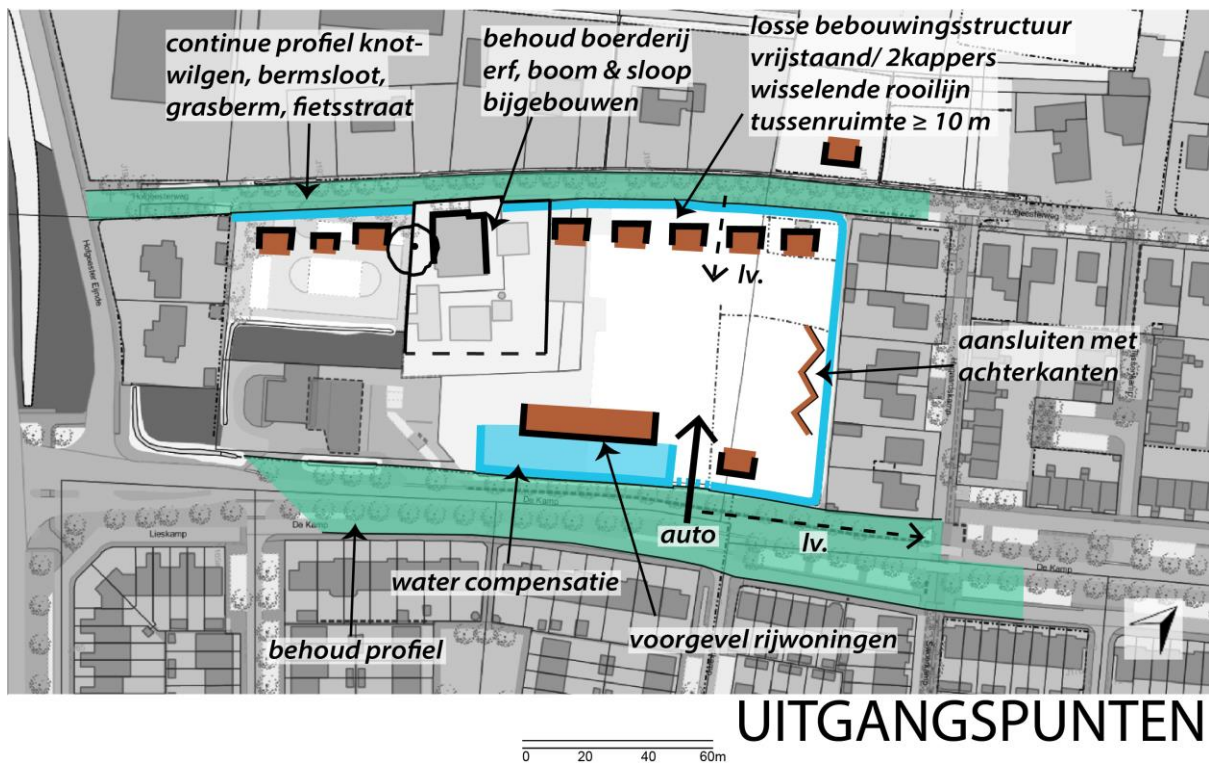


Fig. 2: Tekening ruimtelijke uitgangspunten

## 4. Participatie

Vanaf 12 maart 2021 konden omwonenden en overige belanghebbenden gedurende zes weken reageren op het startdocument. Op 29 maart 2021 is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd. Omwonenden en overige belanghebbenden zijn via huis-aan-huisbrieven geïnformeerd over deze ontwikkeling en uitgenodigd voor de bijeenkomst.

Er zijn 8 inspraakreacties ingediend door in totaal 16 omwonenden/belanghebbenden van het plangebied. De inspraakreacties hebben aanleiding gegeven om het startdocument aan te passen:

- De maximale hoogtes van de woningen zijn als aantal bouwlagen toegevoegd onder het kopje Stedenbouw in hoofdstuk 3;
- In hoofdstuk 1 is de inzet als woningbouwlocatie meer toegelicht;
- Er is, onder het kopje Stedenbouw in hoofdstuk 3, een minimaal aan te houden afstand van 10 meter opgenomen tussen de achtergevels van het hoofdgebouw van de nieuwe woningen aan de zijde Hugaardskamp en de sloot die de scheiding vormt tussen het plangebied en de tuinen van de bestaande woningen aan de Hugaardskamp;
- Over het hondenuitlaatpad is onder het kopje Verkeer & parkeren in hoofdstuk 3 het uitgangspunt toegevoegd dat het huidige hondenuitlaatpad langs De Kamp terugkomt in de planvorming.

Daarnaast is ambtelijk het volgende aangepast:

- Ten aanzien van het woonsegment is toegevoegd dat deze vallen in de categorie betaalbare koop en/of markthuurland, uitgezonderd de woningen aan de Hofgeesterweg.

Het startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 oktober 2021 [onder voorbehoud]. Het vastgestelde startdocument wordt kenbaar gemaakt aan degenen die een reactie hebben ingediend en op de gemeentelijke website.

## 5. Planning en vervolgtraject

Met het vaststellen van een startdocument voor de locatie Hofgeesterweg 63 is herontwikkeling van de locatie nog niet mogelijk. Op basis van het vastgestelde startdocument zal namelijk eerst een bestemmingsplan voor de locatie worden opgesteld. De verwachting is dat dit bestemmingsplan eind 2021 ter inzage wordt gelegd, waarmee er de mogelijkheid is om zienswijzen op het plan in te dienen. De gemeenteraad neemt daarna een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan, met inachtneming van eventuele zienswijzen. Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor de bouw van de woningen.