

# AHS Velsbroek

oplossing voor [redacted] gezocht kan worden in een ontwikkeling op de locatie Hofgeesterweg 63.

Jammer genoeg is er in de laatste twee jaar weinig tot geen communicatie geweest vanuit de gemeente en de ontwikkelaars. De eerste communicatie is half juli 2019 verricht door [redacted] welke volgens zijn zegge is gestuurd namens de gemeente Velsen en de ontwikkelaars. Wij hebben zijn informatie samen met [redacted] in ontvangst genomen.

Wij zijn ook verder gegaan met denken in mogelijkheden en hebben voor dit project een samenwerking opgestart tussen [redacted]

[redacted] Gezamenlijk hebben wij al een aantal projecten in ontwikkeling, uitvoering en gerealiseerd. Door onze krachten te bundelen kunnen wij in staat alle benodigde kennis en creativiteit toe te voegen tot aan de oplevering. Wat als resultaat heeft een efficiënt en haalbaar proces ingespeeld op de vraag.

[redacted] een overeenkomst gesloten met [redacted] Om de oplossing alsnog te vinden in het ontwikkelen van woningen op de gronden van [redacted] om daarmee het bedrijf schadeloos te stellen en de ontwikkeling van [redacted] mogelijk te maken zonder dat een hardwerkend [redacted] hier de dupe van wordt. Zoals aangegeven zijn in het verleden al gesprekken gevoerd, toen met [redacted] Welke beide het ontwikkelen aan de Hofgeesterweg 63 als oplossing zagen voor alle betrokken partijen.

Wij willen het gebied samen met de gemeente en omwonenden ontwikkelen tot een realistisch plan dat toegevoegde waarde levert. Uitgangspunten t.a.v. het woonprogramma zijn de regels uit de Woonvisie. Qua communicatie zien wij juist een open communicatie via bijvoorbeeld workshops als onderdeel van het planproces. Voor de ontwikkeling van het geheel zijn wij bereid de grond die in eigendom is van de gemeente aan te kopen zodat deze ingebracht kan worden in de totaal ontwikkeling.

Bijgevoegd onze voorlopige visie op het gebied en de planning waarbij uitgegaan is van een aparte procedure voor de omgevingsvergunning met maximale termijnen. Wij opteren voor de mogelijkheid om een gecoördineerde aanvraag te doen zodat BP en vergunning gelijktijdig in werking treden.

Gezien de huidige marktomstandigheden is het goed om voortvarend te starten met de planuitwerking. Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bijlage(n):

- a) Visie
- b) Planning

# AHS Velsbroek

Bezoekadres:  
Amp: 7489940  
1970SE IJMUIDEN

Telefoon:  
+31 (0) 255 – 531 944

Gemeente Velsen

K.v.K.:  
7489940

Dudokplein 1  
1971EN IJMUIDEN

Onze ref. :

Haarlem, 14 August 2019

Betreft : Initiatief tot herontwikkeling Hofgeesterweg 63 te Velsbroek

Geachte

Naar aanleiding van ons gesprek op 10 juli jongstleden sturen wij je hierbij een samenvatting en de motivatie om tot herontwikkeling van de locatie aan de Hofgeesterweg 63 te Velsbroek te komen.

De heeft hier zins jaar en dag haar bedrijf gevestigd. Van oudsher met het houden van koeien en tot op heden deels met paarden. Familiebedrijf was al actief voor het ontstaan van het eerste plandeel van de Velsbroek en wordt nu geleid door Zoals genoemd is het bedrijf al lange tijd actief en heeft het voor Velsbroek al een aantal keer grondruil gekend onder andere voor de huidige woningbouw aan Hugaardskamp tot Broekeroog.

Naast de activiteiten om de Hofgeesterweg 63 te Velsbroek maakt de familie ook gebruik van een stuk land aan de Oostlaan langs de A22. Deze gronden worden benut om de paarden los te laten lopen en zelfvoorzienend te blijven in hooi. Op ditzelfde stuk land zijn al enige tijd de nieuwe voetbalvelden van VSV ingetekend om de ontwikkeling tot woningbouw mogelijk te maken op de huidige velden van VSV. Met de recente communicatie en media aandacht om het woningbouwproject en de concreet ingetekende planvorming voor op de pachtgronden van wordt de situatie voor de bedrijfsvoering steeds dreigender.

Al zeker 4 jaar is bezig om deze bedreigende situatie aan te geven bij de gemeente Velsen om een oplossing te vinden. U zult begrijpen dat deze verandering impact heeft op het leven van In realiteit is al vrij snel door beide aangegeven dat het niet reëel is om de complete schadeloosstelling/verhuizing bij de ontwikkeling of de gemeente neer te leggen. Om in oplossingen te blijven denken is aan tafel gekomen om te kijken of de

Daarnaast zou jij nog terugkomen op de kwantiteit aan deel auto's waar wij rekening mee mogen houden.

Ik verneem graag van je.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Ampèrestraat 11 - 1976 BE IJmuiden  
Tel +31(0)255-531944 / GSM +31(0)614918515



De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. SCHOLZ staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution, or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. SCHOLZ is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

---

**Van:**  
**Verzonden:** woensdag 21 april 2021 10:08  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Hofgeesterweg 63 te Velsbroek

Hallo

We hebben tot op heden zes participatiereacties ontvangen. Mijn [redacted] brengt de verschillende reactiepunten (inclusief eventuele dubbelingen) volgende week in beeld. Deze worden uitgezet onder de projectgroepleden om hier een reactie op te geven. Ik zal [redacted] vragen om een overleg in te plannen in de week van 3 mei om de participatiereacties met elkaar door te nemen.

Daarnaast hadden we uit het laatste overleg nog een aantal actiepunten staan ten aanzien van deelauto's en woonprogramma.

- De gemeente heeft nog geen beleid op het gebied van deelauto's. Dit betekent dat er geen aftrek van parkeerplaatsen mogelijk is bij het realiseren van deelauto's.
- De verdeling tussen huur- en koopwoningen is in principe vrij. Wel moeten het betaalbaar/middeldure huur- en/of koopwoningen zijn voor doorstromers.

Tot slot meen ik dat je de website waar een goede onderlegger te downloaden is reeds hebt ontvangen van

Met vriendelijke groet,

Fysieke Leefomgeving

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden  
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden



**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 20 april 2021 14:11  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** Hofgeesterweg 63 te Velsbroek

Beste

Als het goed is loopt de ter visie legging over 2 dagen af en zouden we eind week 17 moeten weten waar we staan met de inspraak. T.b.v. de uitwerking van ons stedenbouwkundigplan zouden wij dan graag voor eind week 17 een overleg met je inplannen om deze mogelijke inspraak door te nemen. Is er nu al wat binnen gekomen?

## WTTK

<b>Nr.</b>	<b>Actie</b>	<b>Wie</b>	<b>Stand van zaken</b>
1.	Startdocument in concept gereed maken	Gemeente	
2.	Verder uitgewerkte planning		Voor eind volgende week
3.	Schetsen ruimtelijke randvoorwaarden toesturen		

# Projectgroep Hofgeesterweg 63

(bespreken ruimtelijke uitgangspunten)

Datum : Woensdag 04 november

Tijd : 15.00 – 16.00 uur

Plaats : Teams

Deelnemers :

## Agendapunten:

### 1. Opening

Agenda wordt vastgesteld

### 2. Voorstel rondje

Geen opmerkingen

### 3. Toelichting gemeente op concept ruimtelijke randvoorwaarden

geeft de toelichting op de concept randvoorwaarden voor de locatie. Architect geeft aan dat het plan erg ruim is opgezet en wil graag meer woningen kunnen bouwen in het gebied. zegt dat de woningbouwopgave belangrijk is maar dat samenhang met de omgeving en ruimtelijke kwaliteit altijd de doelen moeten zijn waarbinnen de woningbouwopgave ingevuld wordt. Daarom is continuïteit in verkaveling langs de Hofgeesterweg met ruime kavels van belang tezamen met het respectvol omgaan van de boerderij . Aan de Kamp is meer ruimte om de hoogte in te gaan of andere woningtypes te realiseren. Het groenstructuurplan geeft aan dat 15% van het hele plangebied groen moet zijn. Tuinen en water valt niet onder de 15%. Architect vraagt of een speelstoep (voor een deel) als groen gerekend mag worden. Er wordt gesproken over afkoopopties voor het groen. Het is nog erg vroeg om de opties te bespreken en komen er later in het plan op terug. Architect kan rechtstreeks contact opnemen met zodat er (voorzichtig) doorgedaan kan worden met de stedenbouwkundige verkaveling. geeft aan dat de uiteindelijke randvoorwaarden vastgelegd worden in een zogenoemd startdocument. Partijen spreken af dat gemeente een planning opstelt voor het traject om te komen tot het startdocument. En gemeente het eerste concept van het startdocument opstelt.

### 4. Stand van zaken AOK

Omwille van de tijd wordt dit agendapunt overgeslagen.

### 5. Rondvraag

Er wordt afgesproken om nieuws over de randvoorwaarden met betrekking tot milieuaspecten tussentijds met initiatiefnemer te delen.



## Notulen Hofgeesterweg 63

Datum: 12 april 2021  
Tijdstip: 10.30-11.30 u  
Locatie: Zoom  
Aanwezig:

### Agendapunten:

#### 1. Opening

wordt voorgesteld als nieuwe stedenbouwkundige.

#### 2. Vaststellen notulen (2021-03-15)

Verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

#### 3. Stand van zaken

##### - Ontwerp:

geeft een toelichting op de gemeentelijke reactie op het SO. geeft aan wanneer er vragen zijn de initiatiefnemer rechtstreeks contact op kan nemen met of

##### - Startdocument:

Het startdocument wordt naar verwachting na het zomerreces ter besluitvorming aangeboden aan de raad.

#### 4. Planning:

##### Participatiereactie:

Er zijn voor zover bekend is nog geen reactie binnen gekomen.

#### 5. Rondvraag

Initiatiefnemer verzoekt om aanvullende informatie over deelauto's, woningprogramma en onderlegger. Deze worden per e-mail beantwoord.

WVTTK

Nr.	Actie	Wie	Stand van zaken
1.	Presentatie wordt toegestuurd + tekening van Architect.		
2.			





## Notulen Hofgeesterweg 63

Datum: 15 maart 2021  
Tijdstip: 15.00-16.00 u  
Locatie: Zoom  
Aanwezig:

### Agendapunten:

#### 1. Opening

De vergadering wordt geopend en de agenda vastgesteld.

#### 2. Vaststellen notulen (2021-01-26)

De notulen wordt zonder wijzigingen vastgesteld

#### 3. Stand van zaken Startdocument

Het startdocument ligt sinds 11 maart ter inzage. 29 maart is de informatie bijeenkomst. Vanuit gemeente is besloten om op deze avond alleen in te gaan op het startdocument, omdat er op dit moment nadrukkelijk nog geen plan voorligt. De initiatiefnemer stelt zichzelf voor tijdens de digitale informatie bijeenkomst.

#### 4. Communicatie

Initiatiefnemer stuurt een brief naar omwonende om zichzelf voor te stellen. De adressenlijst die eerder gebruikt is wordt door de gemeente toegestuurd.

#### 5. Stand van zaken ontwerp

initiatiefnemer vraagt aandacht voor de reactie vanuit de gemeente op het laatste ontwerp. Gemeente geeft aan dat de reactie binnenkort gegeven wordt. Ook wordt aangegeven dat het verstandig is om het ontwerp nu te laten voor wat het is tot er vanuit de omgeving gereageerd is op het startdocument.

#### 6. Anterieure overeenkomst fase 2

Gemeente geeft aan na besluitvorming van het startdocument dat de partijen AOK fase 2 moeten gaan sluiten, waarbij de grondprijs een belangrijk factor is.

#### 7. Rondvraag

Gemeente geeft aan te koersen op besluitvorming in de gemeenteraad in juni. En bij veel reacties op het startdocument schuift het mogelijk op naar september.

WVTTK

Nr.	Actie	Wie	Stand van zaken
1.	Reactie gemeente SO	Gemeente	
2.	Adressenlijst Hofgeestweg 63 toesturen	Gemeente	

#### 4. Rondvraag

-

<b>Nr.</b>	<b>Actie</b>	<b>Wie</b>	<b>Stand van zaken</b>
1.	Startdocument in concept gereed maken	Gemeente	
2.	Verder uitgewerkte planning		Voor eind volgende week
3.	Schetsen ruimtelijke randvoorwaarden toesturen		
4.	Beeldkwaliteit plan toesturen		
5.			

# Projectgroep Hofgeesterweg 63

Datum : Woensdag 16 december  
Tijd : 14.30 – 15.30 uur  
Plaats : Zoom  
Deelnemers :

## Agendapunten:

### 1. Opening

opent de vergadering en de agenda wordt vastgesteld.

### 2. Stand van zaken opstellen startdocument:

Gemeente is bezig om alle adviezen te verzamelen. Er worden een aantal punten toegelicht.

- Milieuzonering: Er zijn randvoorwaarden nodig van ODIJ over de impact op deze locatie. De tot nu toe aangeleverde punten zijn te beperkt. Gemeente en initiatiefnemer hebben hier al contact over gehad en er wordt gekeken naar een oplossing, wellicht kan een extern bureau hier een rol in spelen. Sweco heeft al een eerste check gedaan waaruit is gekomen dat er geen LPG vulpunt zit. Wellicht moet er verder uitgeweken worden van het tankstation af maar initiatiefnemer geeft aan dat er mogelijkheden zijn in dit plan. Gemeente stelt voor dat wanneer het rapport van Sweco gereed is deze wordt toegestuurd zodat dat het getoetst kan worden door ODIJ. Gemeente vindt het wenselijk om de uitslag van het rapport mee te nemen in het startdocument. Er moet extra aandacht komen om de geluidscontouren van de Kamp te onderzoeken. Als de afstand van de weg gelijk is met de huidige bebouwing is er niets aan de hand. Als er dichter tot de weg gebouwd gaat worden moet onderzoek gedaan worden naar geluidsoverlast.

- woningbouwprogramma: Er is akkoord gegeven voor een integraal woonprogramma op de locaties, Platbodem, Broeklanden, en Hofgeesterweg. Omdat op andere locaties voornamelijk sociale huurt wordt gerealiseerd mag in dit plan afgeweken worden van de 30%. Deze locatie mag 0% sociale huurt bevatten. Wel moet er ongeveer 50% koop en ongeveer 50% markthuurt gerealiseerd worden. Initiatiefnemer reageert positief.

### 3. Stedenbouwkundigplan

- Water, Parkeren, Water, Woonprogramma (woonvisie), Milieuzonering: Initiatiefnemer presenteert de schetsontwerpen en geeft een toelichting op de plannen. geeft aan dat er rekening moet worden gehouden met de beeld kwaliteit van de Hofgeesterweg. Hij benadrukt dat als er in een vroeg stadium voor wordt gekozen om het plan verder te ontwikkelen er gehouden moet worden aan de gegeven uitgangspunten. De uitgangspunten van de Hofgeest zijn voor de samenhang bij dit plan erg belangrijk. Dat geldt voor: Groen, bebouwing, profiel etc.

- Initiatiefnemer geeft aan graag voor 1 januari 2022 het bestemmingsplan ter inzage te willen hebben liggen vanwege de omgevingswet die anders van kracht wordt. Gemeente zegt dat het krap is qua tijd maar gaat zijn best doen om dit te halen.

#### WVTTK

Nr.	Actie	Wie	Stand van zaken
1.	Startdocument definitief maken	Gemeente	
2.	Uitzoeken: - Deel auto's - Percentage woningen	Gemeente	
3.	Ambitie beschrijven flora en fauna in groenstructuurplan	Gemeente	
4.	Gemeente geeft een schriftelijke reactie op het ontwerp.		
5.	communicatieplan ter inzage leggen van wijzigingsplan	Gemeente	

# Projectgroep Hofgeesterweg 63

Datum : Dinsdag 26 januari

Tijd : 14.00 – 15.00 uur

Plaats : Zoom

Deelnemers :

## Agendapunten:

### 1. Opening

### 2. Vaststellen notulen (2020-12-16)

De notulen wordt zonder wijzigingen vastgesteld.

### 3. Bepalen of het startdocument onoverkomelijke bezwaren voor de uitvoerbaarheid/haalbaarheid oplevert.

- Op 25 januari is een mail gestuurd door initiatiefnemer met opmerkingen op het startdocument. Er wordt een mondelinge toelichting op de mail gegeven.
- Op de volgende punten wordt nader bepaald of een aanpassing van de randvoorwaarden wenselijk is:
  - Wat is het precieze woonprogramma? (Initiatiefnemer heeft de voorkeur voor 70% koop en 30% markthuur);
  - Is het wenselijk om in het kader van duurzaamheid parkeerplekken voor deelauto's te realiseren in het plan?
- Initiatiefnemer zou graag zien dat de eisen ten aanzien van natuurinclusief bouwen worden verduidelijkt. In overleg besluit de projectgroep dat die verdiepingsslag zal plaatsvinden na besluitvorming over het startdocument.
- De projectgroep concludeert dat het startdocument niet leidt tot onoverkomelijke bezwaren voor de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de herontwikkeling.

### 4. Presentatie ontwerp door initiatiefnemer

- Het nieuwe ontwerp wordt gepresenteerd. Gemeente geeft een eerste reactie op het ontwerp maar gaat schriftelijk reageren op het plan.
- Gemeente vraagt aandacht om tijdig na te denken over de te plaatsen lichtmasten, trafo's etc.

### 5. Rondvraag

- vraagt of zij het tankstation mogen benaderen met vragen. Gemeente geeft akkoord.

Tenslotte sturen wij een kopie van **deze** brief aan de \_\_\_\_\_ die optreedt als vertegenwoordiger van \_\_\_\_\_. Door ons is aan de \_\_\_\_\_ aangegeven dat indien deze brief aanleiding geeft tot het hebben van overleg, ambtelijk dan wel bestuurlijk, dat mogelijk is.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u desondanks nog vragen hebben dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Velsen  
namens dezen,  
afdeling Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid

Afdelingsmanager

ECONOMISCHE ZAKEN,  
WONEN EN RUIMTELIJK  
BELEID

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN  
T 14 0255  
F 0255 567 760  
www.velsen.nl  
E info@velsen.nl  
Correspondentieadres  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden



<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Voor informatie</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>Datum</b>
		140255		13 juni 2017
<b>Onderwerp</b>	Locatie Schoorl			

Geachte

Al langere tijd heeft u contact met de gemeente Velsen over een mogelijke transitie naar woningbouw van de "locatie Schoorl" aan de Hofgeesterweg in Velsbroek. Mondeling hebben wij aangegeven dat de herontwikkeling van deze locatie voor de gemeente Velsen nu geen prioriteit heeft. Toegezegd is dat wij u dit standpunt ook schriftelijk kenbaar maken.

Wij begrijpen uw wens, en die van [naam] om deze locatie te ontwikkelen, juist ook in het licht van het voornemen tot woningbouw in het naastgelegen gebied in de Hofgeest en de positie van [naam] als belangrijke pachter in dat gebied. Er is echter een tweetal redenen waarom wij, ook als mede grondeigenaar van de "locatie Schoorl", er voor kiezen nu niet mee te werken aan het ontwikkelen van deze locatie.

De eerste reden betreft de prioritering van ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot de beschikbare ambtelijke capaciteit. De aantrekkende woningmarkt leidt het afgelopen jaar tot een grote toename van het aantal bouw- en ontwikkelinitiatieven. Daarnaast is er een aantal projecten, die eerder als gevolg van de economische crisis was getemporeerd, versneld tot ontwikkeling gekomen. Een laatste ontwikkeling betreft een aanzienlijk aantal vrijkomende gemeentelijke locaties met een maatschappelijke bestemming die geschikt zijn om woningbouw te realiseren. Dit zijn allen positieve ontwikkelingen, zeker gelet op de woningbouwopgave van de gemeente Velsen. Het allemaal tegelijk in ontwikkeling nemen van deze locaties is echter eenvoudigweg niet mogelijk, markttechnisch niet wenselijk en vraagt derhalve om een zorgvuldige prioritering. Prioriteit wordt gegeven aan projecten waar de gemeente een contractuele verplichting heeft en, indien mogelijk, aan ontwikkelingen in IJmuiden, conform de Visie op Velsen. Uw locatie valt buiten deze criteria.

Een tweede reden betreft de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit van de Hofgeest in brede zin. Totdat er meer duidelijkheid is over de invulling van het project Hofgeest willen wij niet op voorhand een uitspraak doen over de toekomstige bestemming van de "locatie Schoorl". Indien daar meer duidelijkheid over is kan de wens ontstaan om de "locatie Schoorl" alsnog te gaan ontwikkelen. Als dit het geval is zullen wij contact op met [naam] en u opnemen. Een planning of termijn is op dit moment niet te geven.



# GEMEENTE VELSEN

draagvlak voor de ontwikkeling wordt vergroot. Het startdocument (inclusief een participatiedocument) wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Deze startdocumentfase heeft een doorlooptijd van circa 9 maanden. Hierna volgen zoals gebruikelijk nog de fasen van het voorontwerp bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

## *Kostenverhaal*

Alvorens de gemeente start met het opstellen van het startdocument dienen wij een zogenoemde anterieure exploitatieovereenkomst fase 1 te sluiten. Hierin worden afspraken neergelegd over het wettelijk verplichte kostenverhaal.

Ook bij een mogelijke vervolgpcedure (voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan) verhaalt de gemeente de kosten die ten behoeve van de herontwikkeling worden gemaakt op de initiatiefnemer. Bij een eventuele aanvraag omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht.

Voor alle duidelijkheid benadrukken wij dat het door u ingediende initiatief niet is aangemerkt als aanvraag omgevingsvergunning. Dit schrijven is dan ook geen besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Zodoende is geen bezwaar of beroep tegen deze beoordeling mogelijk.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met telefonisch bereikbaar op 14 0255 of per e-mail op

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Velsen  
namens dezen,  
Publiekszaken



PUBLIEKSZAKEN

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN  
T 14 0255  
F 0255 567 760  
www.velsen.nl  
E info@velsen.nl  
Correspondentieadres  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden



**VERZONDEN 25 FEB. 2020**

<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>Voor informatie</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>Datum</b>
		14 0255		25 februari 2020
<b>Onderwerp</b>	Initiatief herontwikkeling Hofgeesterweg 63 te Velsbroek			

## Geachte

Met uw brief van 28 augustus 2019 diende u een ruimtelijk initiatief in voor het herontwikkelen van de "locatie Schoorl". Deze locatie ligt aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek in de directe nabijheid van het project Hofgeest. Het door u ingediende initiatief ziet toe op het realiseren van woningen op deze locatie, die grotendeels in eigendom is bij de gemeente Velsen.

Met de gemeente Velsen is eerder contact geweest over een beoogde herontwikkeling. Met onze brief van 13 juni 2017 (kenmerk ) hebben wij uw partner de Scholz Groep geïnformeerd dat een herontwikkeling voor de gemeente destijds onvoldoende prioriteit had. Ook vonden wij het niet zinvol om uitspraak te doen over een toekomstige bestemming van de locatie Schoorl totdat er meer duidelijk is over de invulling van het project Hofgeest.

Hoewel uw initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, staan wij positief tegenover de mogelijkheid van herontwikkeling van de locatie Schoorl. Gelet op de prioritering van projecten kan een haalbaarheidsonderzoek concreet starten na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, naar alle waarschijnlijkheid eind 2020. De noodzakelijke voorbereidingen om zo'n onderzoek uit te voeren, zoals het maken van de juiste afspraken, nemen eveneens tijd in beslag. Na de zomer van 2020 nemen wij daarom contact met u op om de eventuele start van de voorbereidingen te bespreken.

Wij merken op dat de locatie Schoorl grotendeels in eigendom is bij de gemeente Velsen. Een gemeentelijke onroerende zaak wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd. De eigendomssituatie kan aanleiding zijn om daar op andere wijze mee om te gaan. Voor de locatie zal dat in een haalbaarheidsonderzoek als eerste moeten worden onderzocht.

## *Procedure*

Een mogelijke herontwikkeling van de locatie begint met het opstellen van een zogenoemd startdocument. Het startdocument is binnen de gemeente Velsen de eerste stap om te komen tot een bestemmingsplanwijziging. In het startdocument worden de ruimtelijke kaders voor herontwikkeling van de locatie vastgelegd. Belanghebbenden dienen hier actief bij te worden betrokken, waarmee het



---

**Van:**  
**Verzonden:** maandag 18 januari 2021 17:46  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** CONCEPT startdocument  
**Bijlagen:** 20210118 Startdocument Hofgeesterweg 63 CONCEPT.pdf

Hai

Hierbij de conceptversie van het startdocument voor de locatie Hofgeesterweg 63. Ik wil jullie vragen om het document goed door te nemen in aanloop naar ons ontwerpoverleg op 26 januari 2021. In dat overleg wil ik graag bepalen of er nog zaken in staan die een risico vormen voor de uitvoerbaarheid en/of haalbaarheid van de ontwikkeling. Zo niet, dan kunnen we hopelijk volgens planning door met de terinzagelegging van het startdocument.

**LET OP!!!** Het is een conceptversie, dus er kunnen geen rechten aan ontleend worden!

Met vriendelijke groet,

Fysieke Leefomgeving

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden  
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden





Ampèrestraat 11 - 1976 BE IJmuiden  
Tel +31(0)255-531944 / GSM +31(0)614918515



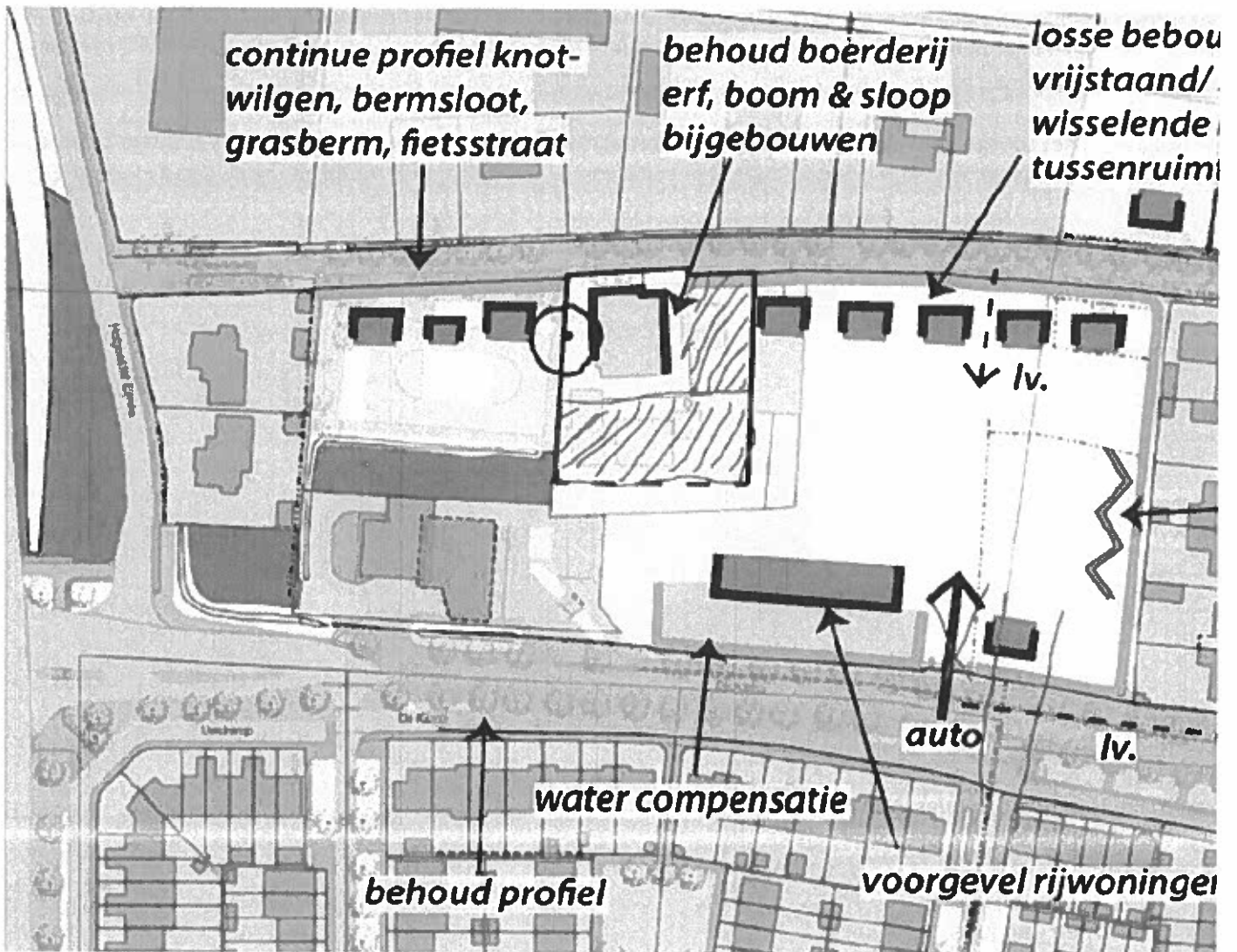
De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. SCHOLZ staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. SCHOLZ is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt.

schetsontwerp, waar voldoende afstand (ca. 13m<sup>1</sup>) wordt gehouden lijkt ons dan ook de meest logische en passende oplossing.;

2. De ontsluiting is in de verbeelding van het Startdocument meer westelijk gesitueerd dan in ons voorstel. Wij zouden deze graag gesitueerd hebben zoals opgenomen in ons aangepaste schetsontwerp. Hoe staat de gemeente hier tegenover?
3. Wij begrijpen dat de gemeente Velsen positief staat tegenover het implementeren van deelauto's. Wij hebben in ons aangepaste schetsontwerp rekening gehouden met: 3 keer deelauto. Gerekend dat iedere deelauto 4 plekken bespaart. Benodigd naast de woningen aan de Hofgeesterweg: 13 x 1,7 en 8 x 1,5 en 19 x 1 is totaal 53. Daar mogen er 12 af i.v.m. gebruik deelauto. Nodig dus 41 en er zijn er 45 getekend.

Hiermee hebben wij twee beuken van het appartementencomplex parallel aan de Kamp kunnen brengen, waardoor het appartementencomplex meer afstand bewaart tot Hofgeesterweg 63 en de wijk meer in verbinding staat met het park. Hoe staat de gemeente hier tegenover?



Graag komen we nog even in gesprek met elkaar om de aangehaalde punten en daarmee ons aangepaste schetsontwerp op te nemen in het Startdocument.

Ik verneem het graag.

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Projectontwikkeling

---

**Van:**  
**Verzonden:** dinsdag 16 februari 2021 15:27  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: opmerkingen Startdocument Velsbroek

Hai

In reactie op onderstaande e-mail en telefonisch contact met ( ) kan ik melden dat we het startdocument zullen aanpassen op het gebied van het erf. We zullen opnemen dat een deel van het bestaande erf behouden moet blijven. Op die manier hebben we de ruimte om in de nadere planuitwerking te komen tot een variant die rondom de boerderij voldoende ruimte houdt, zonder dat we in praktische zin de ontwerpmogelijkheden 'op slot' zetten.

Daarnaast zal het college op 2 maart besluiten over terinzagelegging van het startdocument. De verantwoordelijk wethouders zijn positief over dat voorstel, maar het college vergaderd komende week niet vanwege de vakantie.

Met vriendelijke groet.

Fysieke Leefomgeving

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden  
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden



**Van:**  
**Verzonden:** vrijdag 12 februari 2021 17:16  
**Aan:**  
**CC:**  
**Onderwerp:** opmerkingen Startdocument Velsbroek

Beste

Mijn excuus nu met bijlage.

Wij hebben even goed gekeken naar het Startdocument en hebben daar nog enkele opmerkingen op. Deze opmerkingen willen wij dan ook graag onderbouwen met een aangepast schetsontwerp, aangezien we helaas nog geen schriftelijke beoordeling op het stedenbouwkundigplan hebben mogen ontvangen van Onderstaand de punten en bijgaand het aangepaste schetsontwerp:

1. Er wordt ons verzocht het kavel van Hofgeesterweg 63 in stand te houden, maar de opstallen wel te verwijderen. Wij zijn reeds eigenaar van de gronden rood gemarkeerd in de onderstaande verbeelding. Hoe ziet de gemeente dat voor zich wanneer wij die gronden behouden laten aan de Hofgeesterweg 63? Wie onderhoudt dat stukje grond dan? De eigenaren van de Hofgeesterweg 63 willen juist kleiner wonen qua gronden. De verkaveling zoals opgenomen in ons aangepaste





### **Welke stappen nemen?**

Het realiseren van woningbouw op deze locatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De eerste stap daarnaartoe is het vaststellen van een zogenoemd startdocument. In een startdocument staat beschreven binnen welke grenzen en voorwaarden op de locatie mag worden gebouwd.

Het startdocument ligt van 9 maart tot en met 20 april ter inzage. U heeft 6 weken de tijd om op het plan te reageren. Met alle reacties in de hand kijkt de gemeente kritisch of het startdocument moet worden aangepast. De participatiereacties en het definitieve startdocument worden voorgelegd aan de gemeenteraad, zij nemen uiteindelijk een definitief besluit.

### **Het startdocument inzien?**

Vanaf 9 maart is het startdocument openbaar en kunt u het bekijken via onze website:

<https://www.velsen.nl/actueel/projecten/hofgeesterweg-velserbroek>. Wilt u het startdocument komen bekijken bij ons in het gemeentehuis? Maak hiervoor dan telefonisch een afspraak via 0255 567200 of 140255 (zonder kengetal)

### **Uitnodiging digitale informatieavond**

Wij zouden graag een fysieke inloopavond organiseren om u te informeren over het startdocument en de vervolgstappen. Vanwege de coronamaatregelen is dat niet mogelijk. Daarom nodigen wij u graag uit voor een digitale informatieavond op maandag **29 maart 2021 om 19.30 uur**. U krijgt tijdens de informatieavond uiteraard de kans om uw vragen te stellen.

U dient zich voor deze avond aan te melden. Na aanmelding ontvangt u van ons een link waarmee u kunt deelnemen aan de digitale Zoom-bijeenkomst. U kunt zich aanmelden door een mail te sturen naar [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl) onder vermelding van "bewonersavond Hofgeesterweg 63". Aanmelden kan tot en met 24 maart aanstaande.

Als u nog vragen heeft, kunt u [contact](#) opnemen met bereikbaar op

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Velsen  
namens dezen,

afdelingsmanager

*Deze brief is digitaal tot stand gekomen en daarom niet handmatig ondertekend.*



# GEMEENTE VELSEN

Omwonenden Hofgeesterweg 63 Velsbroek

*DOMEIN FYSIEKE  
LEEFOMGEVING*

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN  
T 14 0255  
F 0255 567 760  
www.velsen.nl  
E info@velsen.nl  
Correspondentieadres  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden

**Uw kenmerk**

**Ons kenmerk**

**Voor informatie**

**Bijlagen**

**Datum**

23 februari 2021



**Onderwerp**

Herontwikkeling locatie Hofgeesterweg 63

Beste heer/mevrouw,

Op de locatie Hofgeesterweg 63 wil de gemeente de bouw van nieuwe woningen mogelijk maken. Hiervoor zijn ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld die u vanaf 9 maart 2021 kunt vinden op onze website (<https://www.velsen.nl/actueel/projecten/hofgeesterweg-velserbroek>). De komende zes weken heeft u de mogelijkheid om hierover uw mening te geven door een inspraakreactie in te dienen. In het vervolg van deze brief vindt u meer informatie.

## **De locatie Hofgeesterweg 63**

Aan de Hofgeesterweg 63 in Velsbroek is nu een manege en boerderij gevestigd. De eigenaar van de manege gaat stoppen met de bedrijfsvoering en heeft een deel van zijn gronden verkocht aan een ontwikkelende partij. Deze ontwikkelaar wil op de plek van de manege woningbouw realiseren. De gemeente staat hier positief tegenover, omdat deze ontwikkeling bijdraagt aan de opgave om woningen te bouwen in Velsen.

Ook het naastgelegen caravanparkeerterrein maakt onderdeel uit van de locatie. Dit parkeerterrein is al enige jaren afgesloten vanwege problemen met de openbare orde en veiligheid.



plangebied

HOFGEESTERWEG-VELSERBROEK, WERKBOEK, 10.07.2019

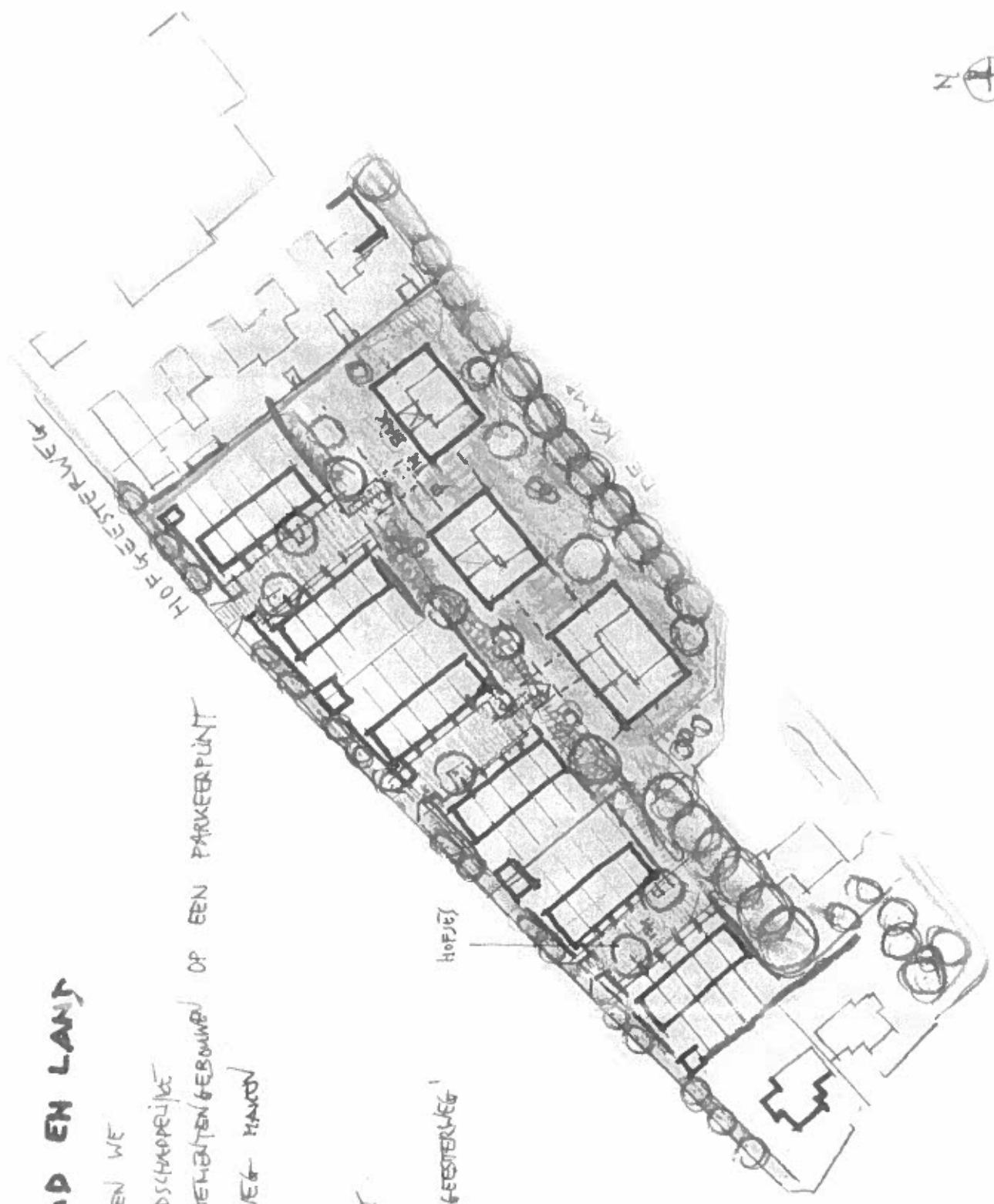
**RRoG**  
steenhout en landschap

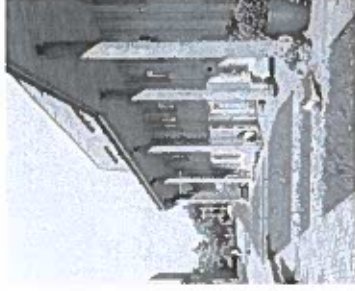


# TYSSEN STAD EN LAND

AAN 'DE KAMP' GEVEN WE  
VORM AAN EEN LANDSCHAPLIJKE  
ENTREE MET APPARTEMENTEN/GEBOUWEN  
AAN DE HOFGEESTERWEG HANON  
WE DORPSE HOFJES

- BEELDTAAL KENT  
CONTRAST TUSSEN  
'DE KAMP' EN 'HOFGEESTERWEG'



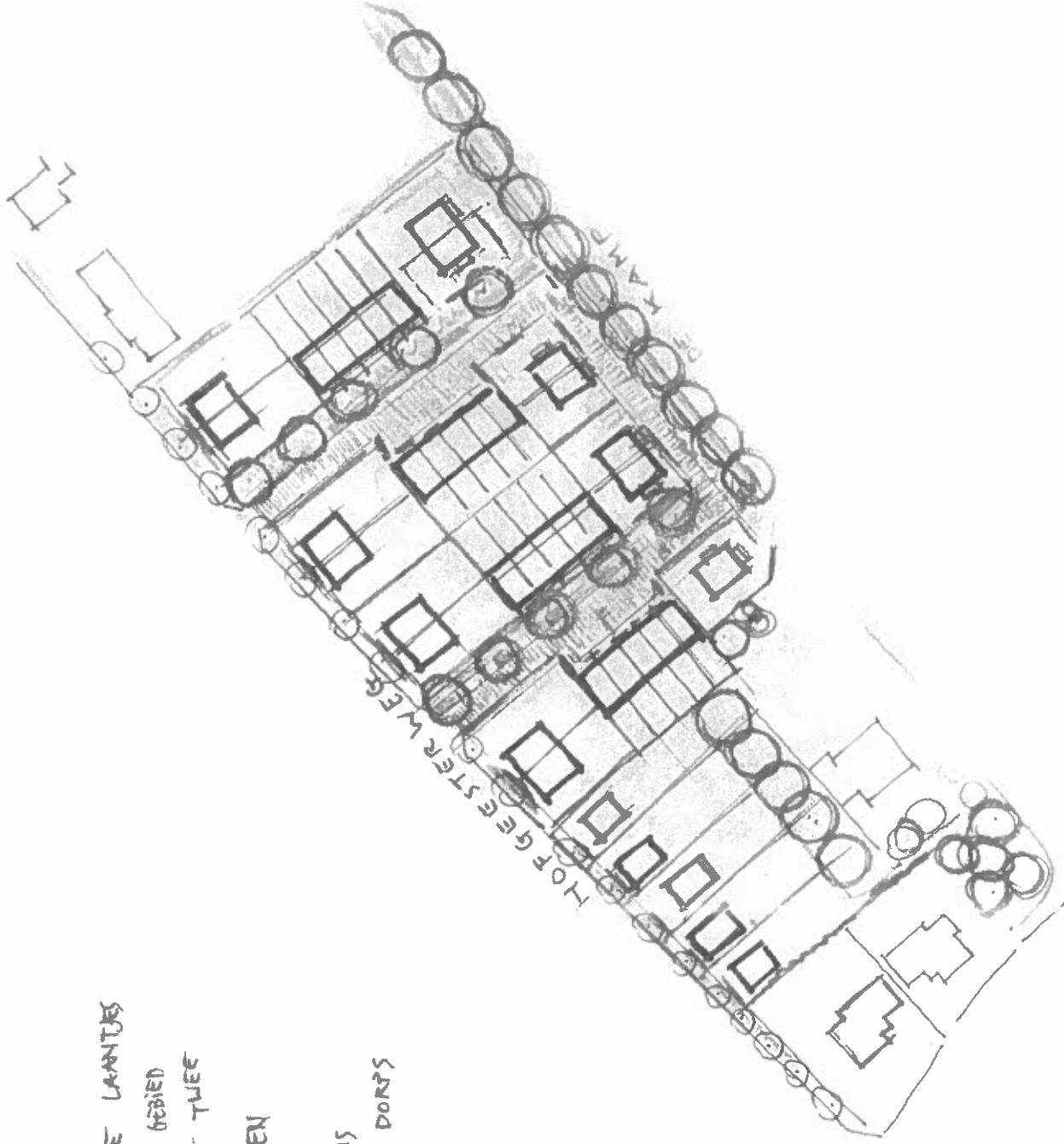


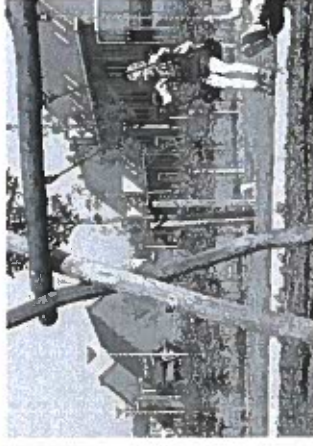
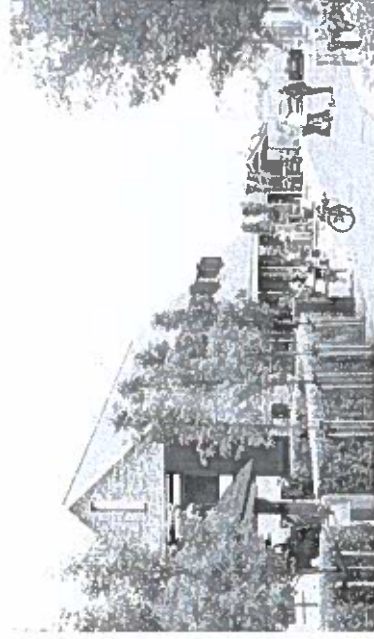


# DE LANEN

TWEE KLEINSCHALIGE LANEN  
ONTSLUITEN HET GEBIED  
EN VERBINDEN DE TWEE  
BESTAANDE WEGEN

- BEELDTAAK IS  
KLEINSCHALIG & DORPS





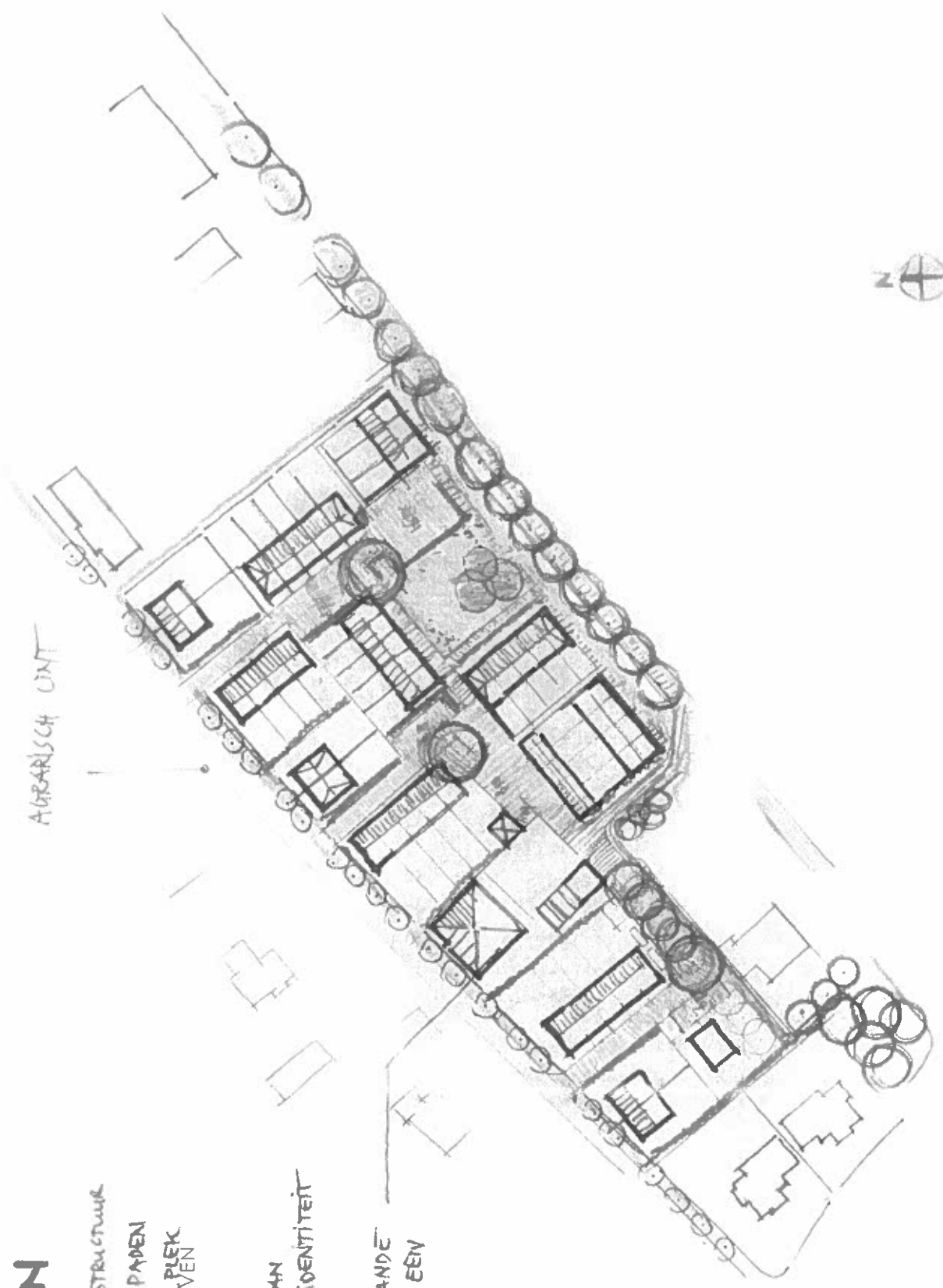
# DE ERYEN

EEN INFORMELE STRUCTUUR  
VAN ERYEN EN PANDEN  
LANGS EEN SPEELPLEK  
SCHETS - DE ERYEN

- BEELDtaal  
REFERERT AAN  
ARABISCHE IDENTITEIT

BEHOUD BESTAANDE  
'BOERDERIJ' IS EEN  
MOGELIJKHEID

ARABISCH ONT



# STEDENBOUWKUNDIGE STUDIE

## DRIE VARIANTEN

- DE ERVEN

- DE LANEN

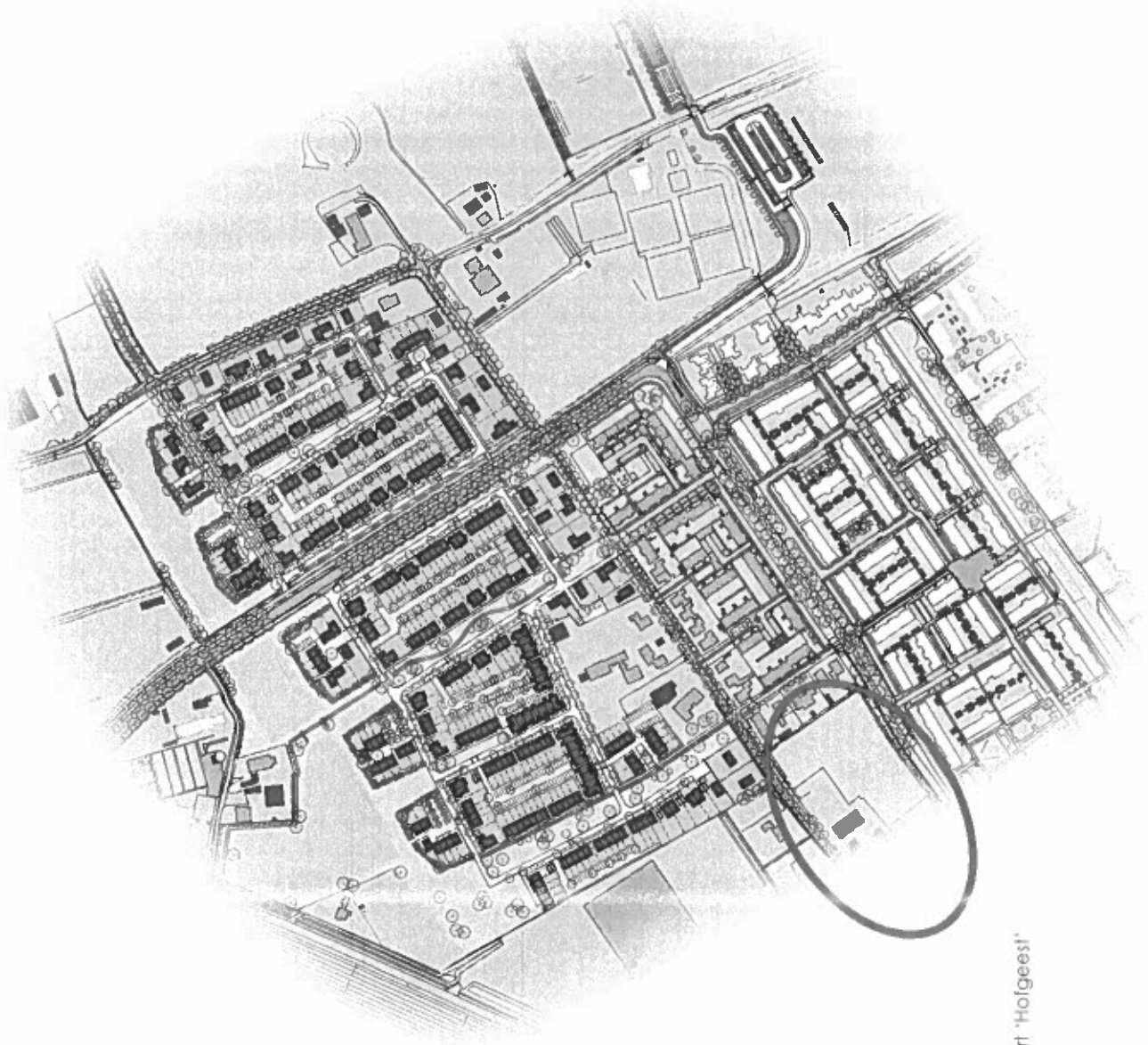
- TUSSEN STAD EN LAND





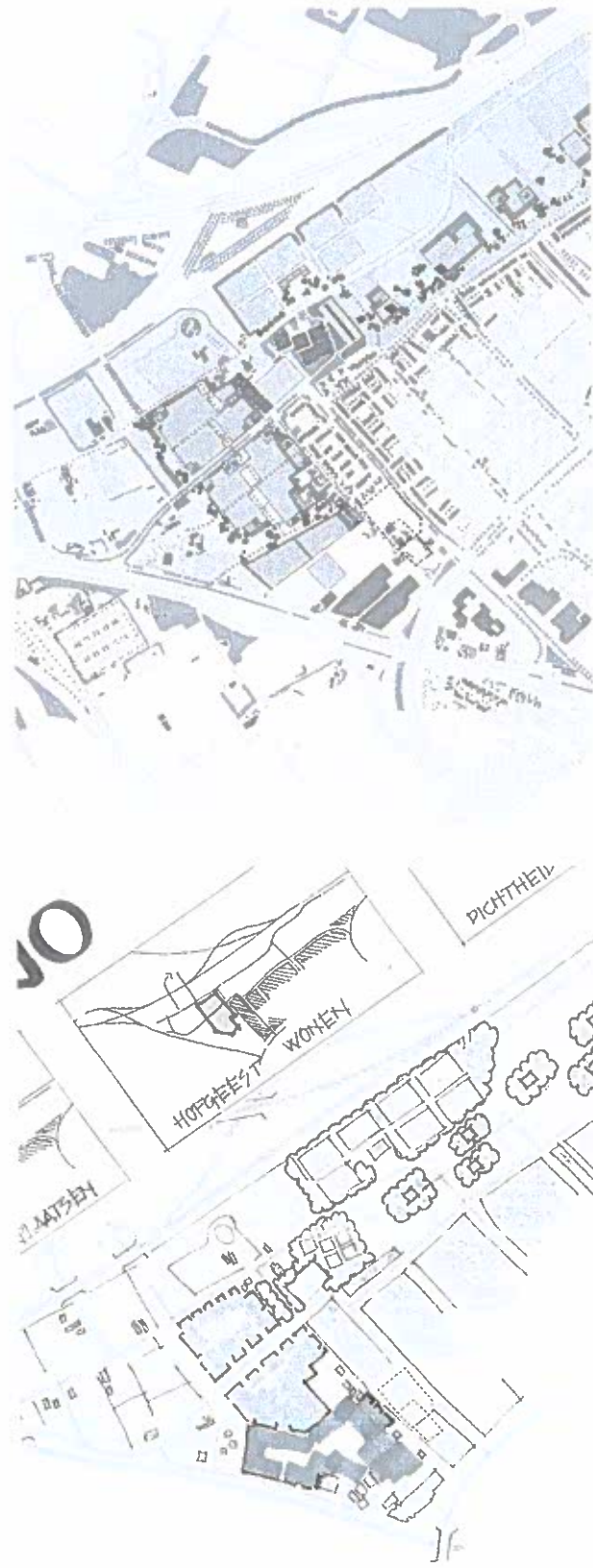
sfeerbeeld 'Hofgeest'

Concreete uitwerking van de planologische voorbereiding is het woningbouwplan 'Hofgeest'. Dit plan grenst aan de noordoostzijde van het plangebied.



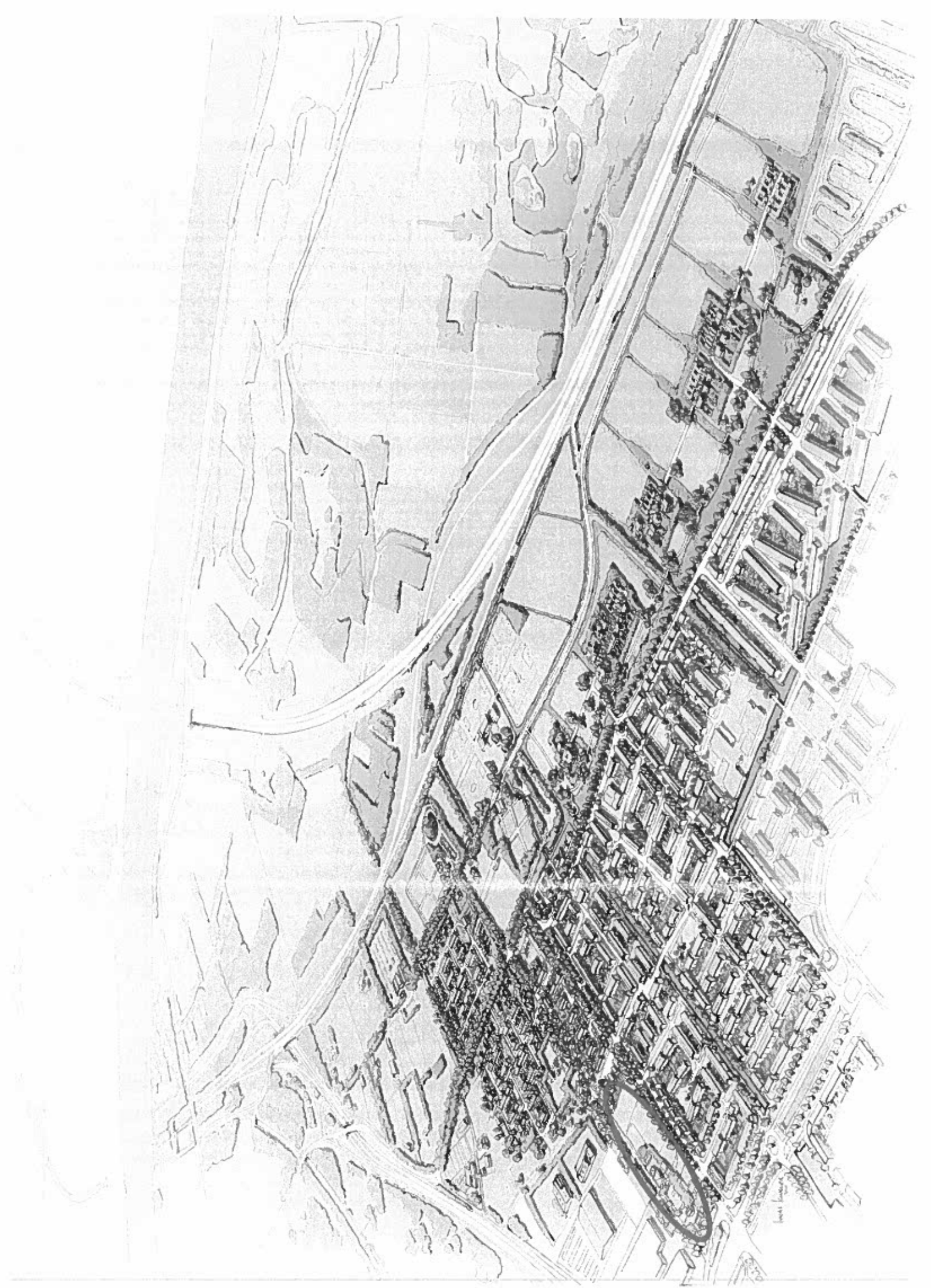
plankaart 'Hofgeest'

## ONTWIKKELINGEN OMGEVING

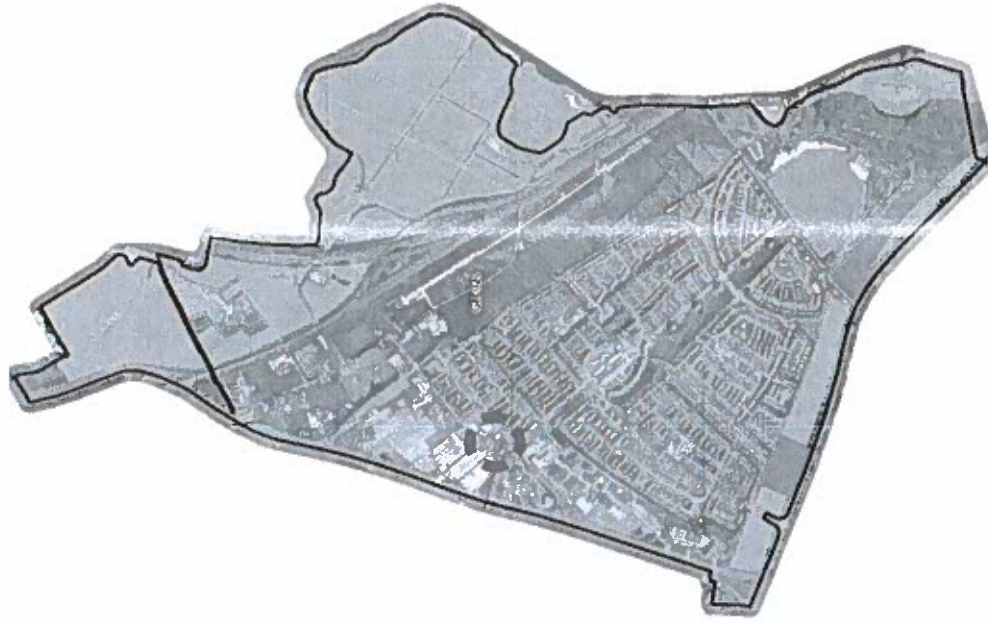


In de omgeving van de locatie is er al langere tijd sprake van planvorming om ruimte te creëren voor de woonvraag van Velsebroek. Hiervoor zijn onder andere de visie en masterplan Grote Buitendijk / Hofgeest opgesteld.





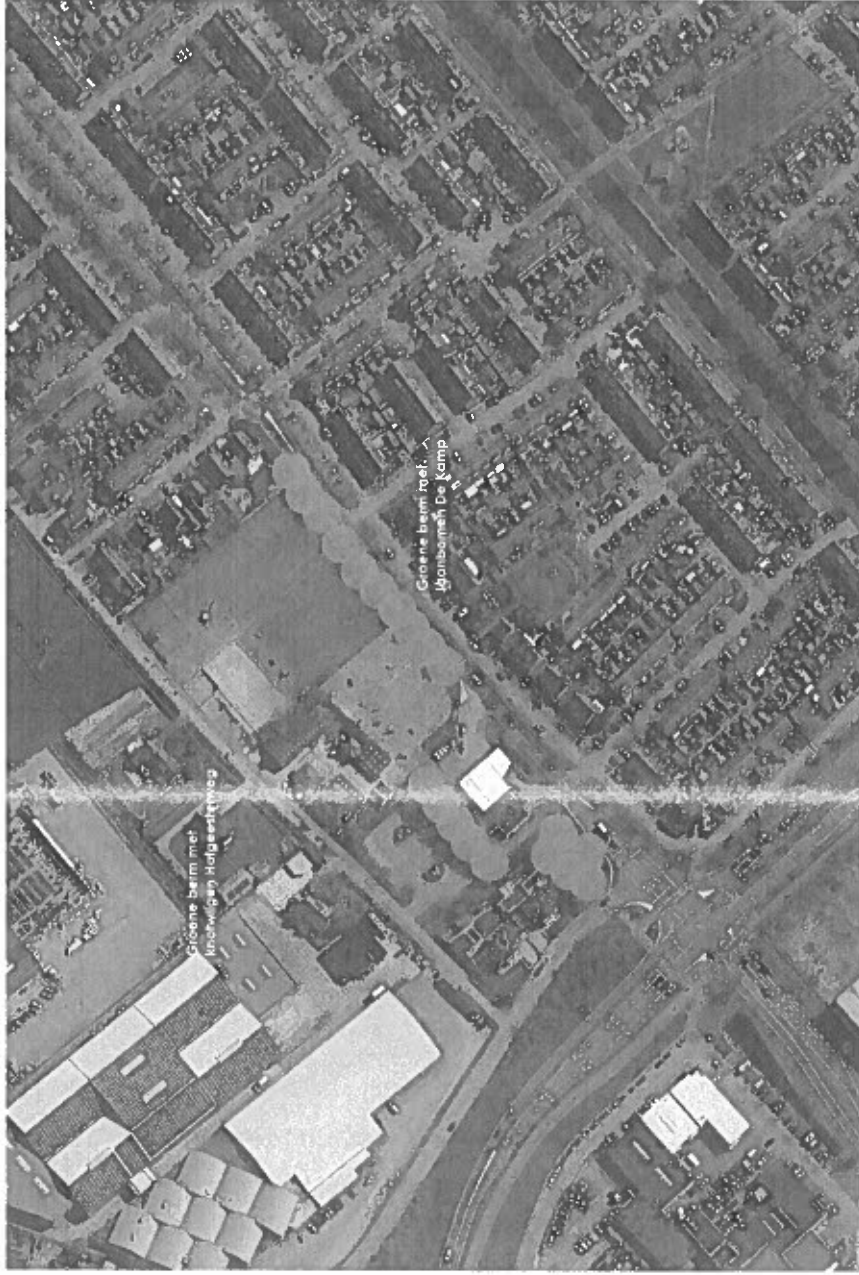
### NATUURNETWERK (WATERGEBIEDSPLAN POLDER DE VELSERBROEK)



Figuur 3.3: Natuurnetwerk Nederland (voor Lang 2014)



figuur 5.2: Berekende inundatie op basis van de huidige situatie



## Groen

De locatie vormt geen onderdeel van een belangrijke groenstructuur of ecologische zone. Op locatieniveau zijn wel bestaande groenstructuren die ecologische, dan wel ruimtelijke, dan wel emotionele waarde hebben.



## HOOGTEKAART (AHN)



### Water

De locatie is gelegen in de oorspronkelijk 'geestgronden'. Dit zijn zandgronden (vanwege het aanwezige dúnzand) dat vermengd is met klei en/of veen dat van elders is aangevoerd.

Bij transformatie van het gebied (van agrarisch naar woningbouw), zal er watercompensatie moeten worden toegepast. Afhankelijk van de planvorming zal er, afgestemd via een watertoets, een navolgende wateroplossing moeten worden voorzien. Gangbaar is dat de toegenomen verharding met een percentage van 10% wordt gecompenseerd met oppervlaktewater.

## BELEID

### Bestemmingsplan

De locatie is momenteel onderdeel van het bestemmingsplan Velsersbroek (november 2018). De locatie heeft hierin deels een agrarische en deels een verkeersbestemming.

De locatie ligt hoofdzakelijk omgeven door gebieden met een woonbestemming en als onderdeel daarvan tuinbestemming en verkeersbestemming.

De pomplocatie aan de zuidwestzijde kent geen milieubeperkingen.



BASISREGISTRATIE GROOTSCHALIGE TOPOGRAFIE (BGT)



Het langdurige landgebruik in de Middeleeuwen maakte de Hofgeest tot een van de belangrijkste geestgrondgebieden van het ambacht Velsen. Nivellering, bemesting en de aanleg van een efficiënt duinrelpatroon voor de ontwatering zorgden voor een optimaal gebruik. De oorspronkelijke Hofgeest heeft een vrijwel vierkante vorm en wordt aan de westzijde van de Rijksweg begrensd door het Groenelaantje en het Spekkenwegje. Door de Rijksweg, die in de Middeleeuwen als Hollands belangrijkste verbindingsweg was ontstaan als Heereweg, is de Hofgeest opgesplitst en thans wordt alleen de oostzijde nog met die naam aangeduid. De combinatie met de aantrekkelijke gras- en hooilanden van de aangrenzende Velserbroek heeft de oude Hofgeest tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied gemaakt. Het bleef ook na de Middeleeuwen een relatief dicht bewoond en intensief benut gebied.

Het belastingregister van 1584 vermeldt: Die Hofgeest: drie hofsteden, vijftien zaf en een huis. De Hofgeest was een van de grootste en zeker het belangrijkste agrarische centrum binnen het ambacht.

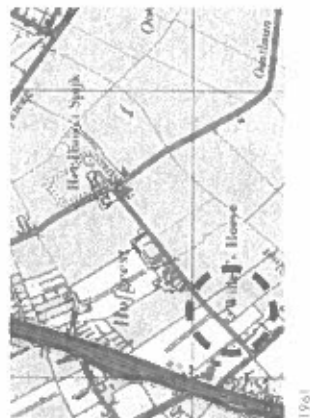
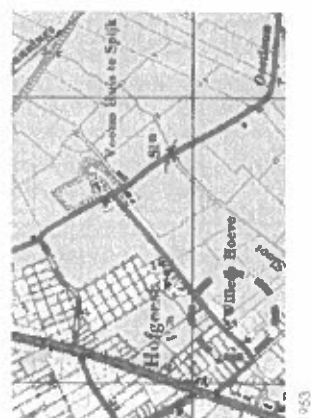
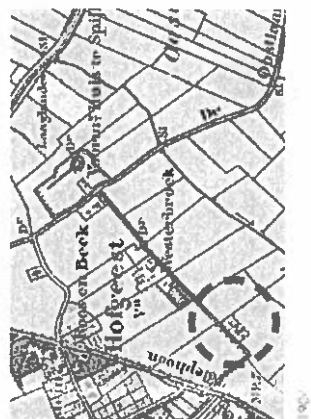
De Hofgeest kreeg in de achttiende eeuw een minder open en wat meer bebost karakter als gevolg van de opkomende buitenplaatsen, grootgrondbezit en de aanleg van siertuinen en een enkele laan, zoals van Huis te Spijk. Dit verklaart ook de naam Hofgeest

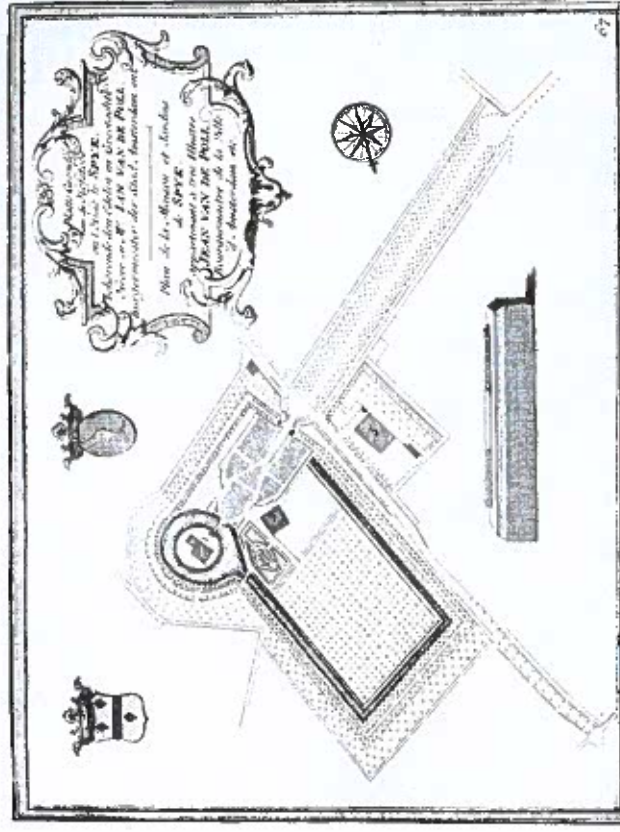
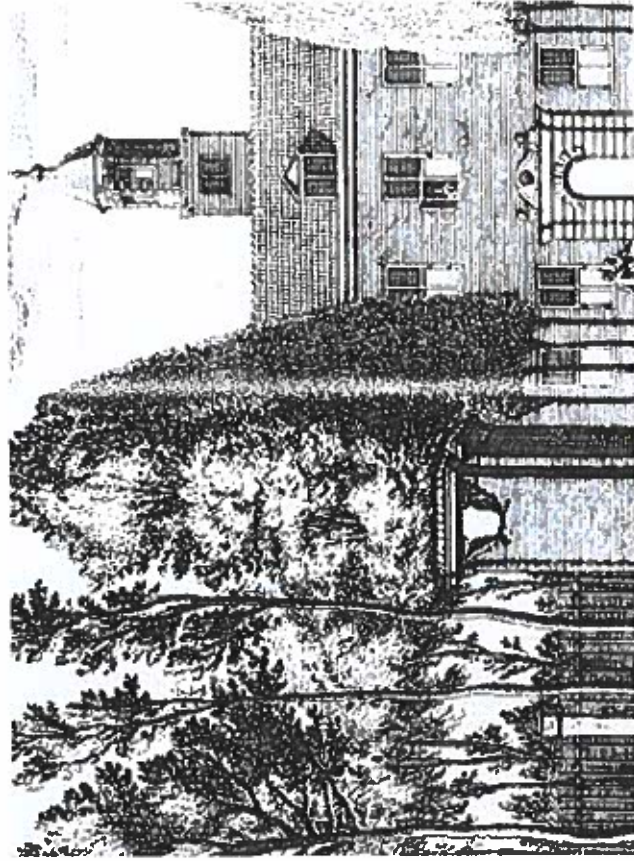
(Hof vanwege de buitenplaatsen; geest = zandige hoogte). Aan het begin van de negentiende eeuw kreeg het gebied echter weer een zuiver agrarische functie.

(document: Grote Buitendijk - Hofgeest Ontwikkelingsplan)

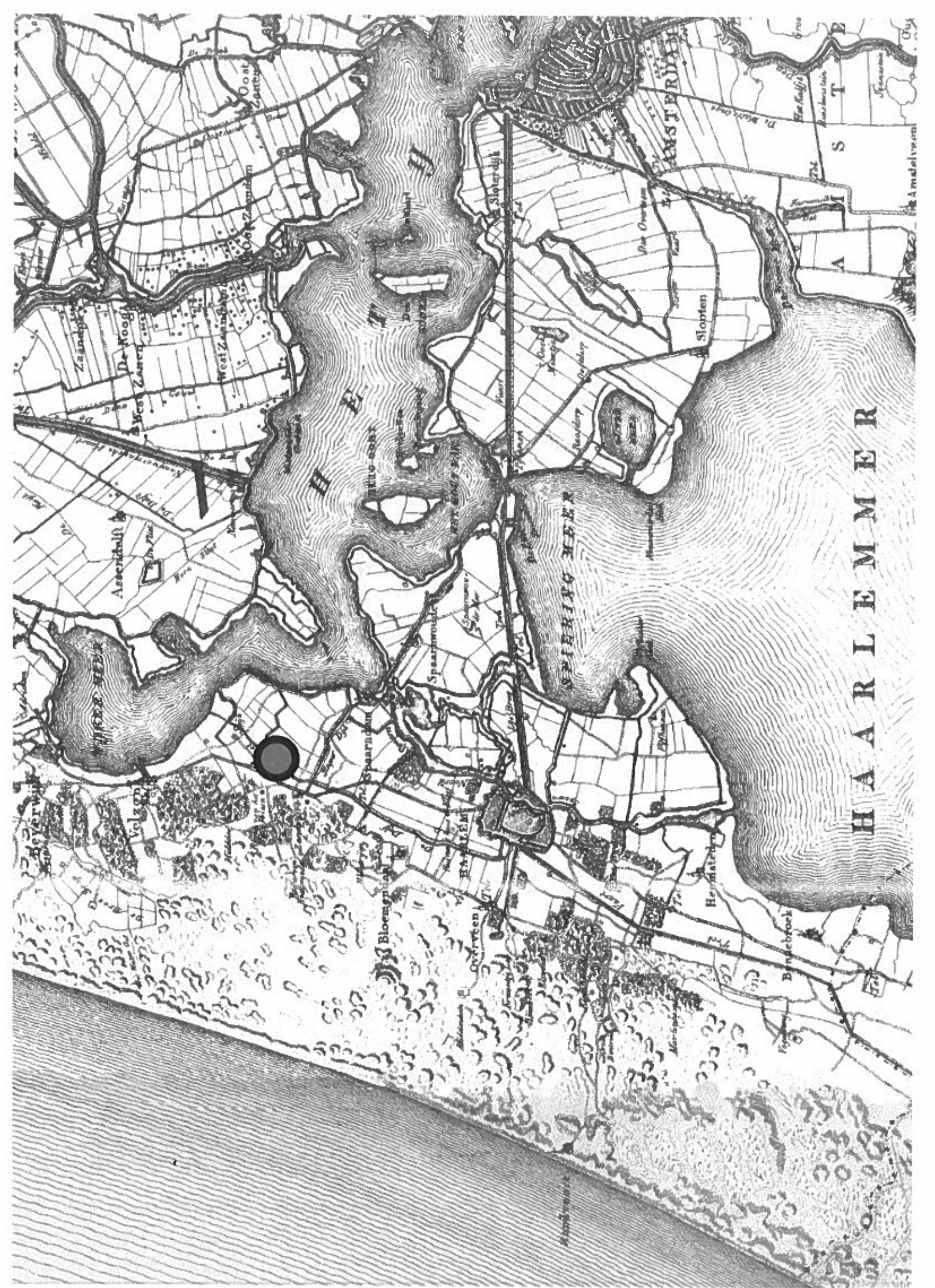


TOPOTIJDREIS





Plan de la Maison de l'ancien  
de SPYCK  
appartenant à son Illustre  
Altesse de BRUNSWICK  
Prince de BIELE, et  
Comte de Saxe  
J. Bouterlin del.



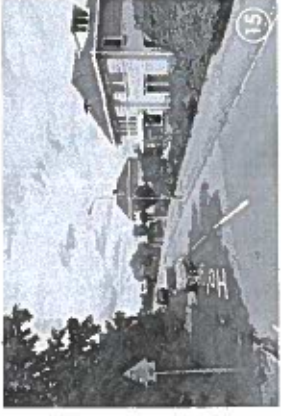
## LOCATIE FOTO'S



Kruising De Kamme en Velsenbroekse Dreef



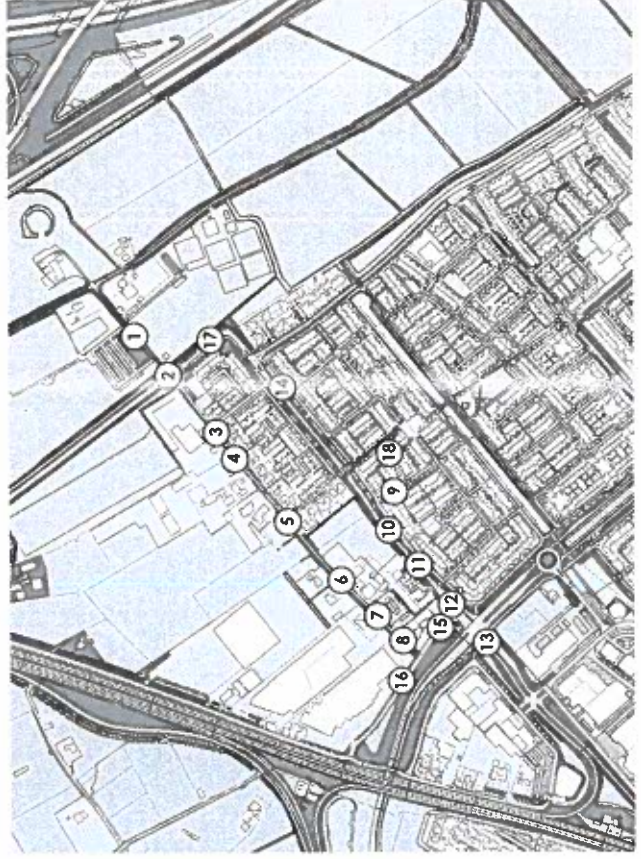
De Kamp



Hofgeester Eijnde



Hofgeester Eijnde

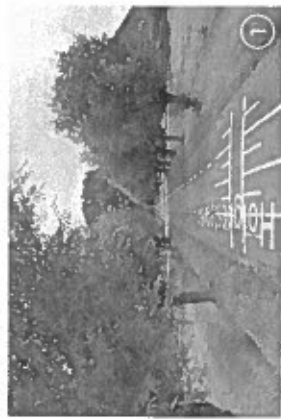


Broekweg



Zicht naar fietspad vanaf de Lockerklomp

LOCATIE FOTO'S



Hoogesterweg



knijping Hoogesterweg Bovenweg



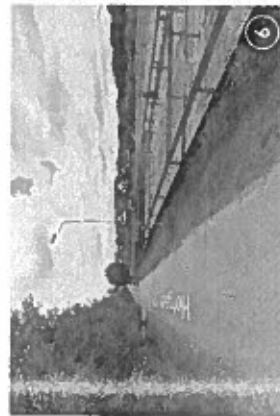
hoofdparkeren aan de Hoogesterweg



hoofdparkeren aan de Hoogesterweg



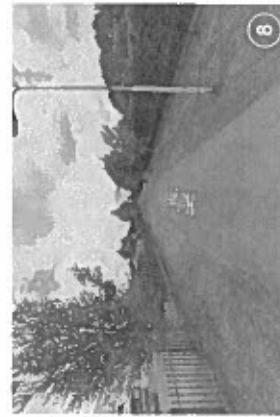
Hoogesterweg en Hugaardskamp



peel-identificeren langs de Hoogesterweg



naaromgevingen langs de Hoogesterweg



bedrijventeren langs de Hoogesterweg



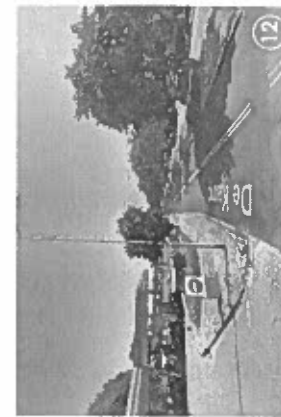
zicht naar plangebied vanaf de straat Hartkamp



zicht naar plangebied vanaf de straat De Kamp



De Kamp



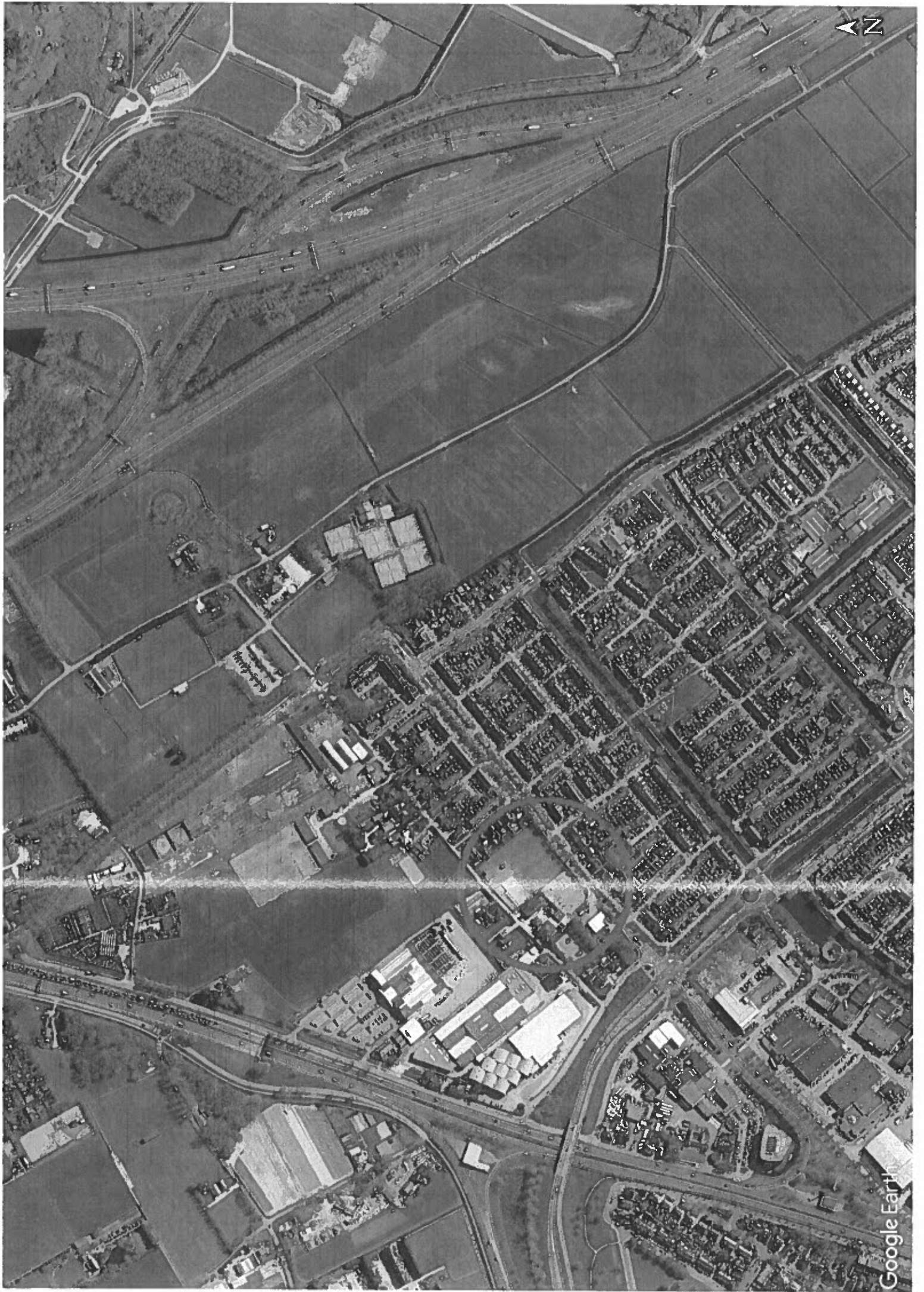
tenhalven langs De Kamp

## LOCATIE

De locatie is gelegen tussen de Hofgeesterweg aan de noordelijke zijde en De Kamp, aan de zuidelijke zijde. De Kamp is een wijkontsluitingsweg van Velsebroek, die direct aansluit op de N208. Deze weg is vormgegeven als een stroomweg, waarvan de bermen zijn ingeplant met een bomenlaan. De Hofgeesterweg is een van de oude, cultuurhistorische ontsluitingen. Ze heeft een agrarisch, landschappelijk karakter, waarbij de bermen zijn ingeplant met knotwilgen.

Aan de zuidwestzijde grenst de locatie aan een tankstation en aansluitend twee villa's. Aan de noordoostzijde wordt de locatie begrensd door een woonwijk uit de zeventiger jaren. De achtertuinen van de woningen van de Hugaardskamp sluiten hier direct aan op het plangebied.





## INLEIDING

Efy-Group en Scholz bouw zijn in Velsbroek in gesprek met de gemeente en de familie Schoorl om na te denken over een geschikte invulling van de percelen. Dit in relatie tot andere ontwikkelingen in de gemeente. Efy-Group en Scholz bouw hebben RRog benaderd om hen te ondersteunen in deze gedachtevorming, door ontwerpideeën te onderzoeken wat mogelijkheden en wensen zijn. Om dit proces vorm te geven heeft RRog een korte analyse van de locatie gemaakt, om daarmee de betekenis van de plek goed te kunnen duiden.

Op grond van dit onderzoek zijn een drietal verkennende ontwerpschetsen gemaakt, die elk op een verschillende manier de 'genius loci' benutten voor het creëren van een geschikte woonomgeving, die op een vanzelfsprekende manieraansluit op hetstedelijk en landschappelijk weefsel van Velsbroek.



# COLOFON

**Documenti description.**  
Dit document is niet bestemd voor publicatie.  
(date) 10-7-2019

## OPDRACHTGEVER

EFY Group BV  
Postbus 345  
7400AH Deventer  
0570 - 75 95 65  
info@efy-group.nl  
www.efy-group.nl

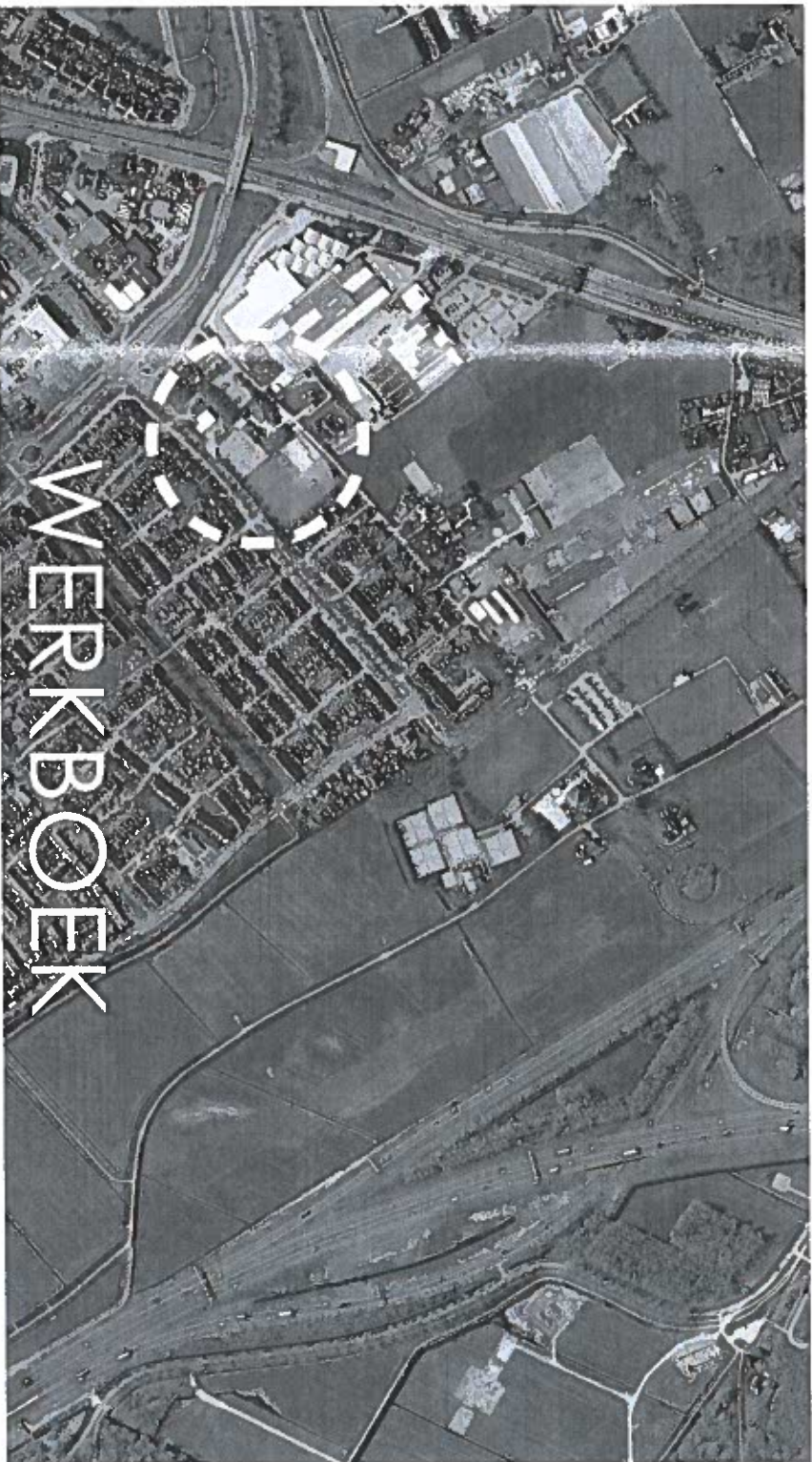


Scholz Bouw  
Amperestraat 11  
1976 BE IJmuiden  
0253-531944  
info@scholz.nl  
www.scholz.nl



© 2019

RR09 stedenbouw en landschap  
Pilotenstraat 6a  
1059 CJ Amsterdam  
020 - 676 55 03  
info@rr09.nl  
www.rr09.nl




# WERKBOEK

HOFGEESTERWEG, VELSERBROEK, WERKBOEK, 10.07.2019

**RRog**  
ruimte, rook en licht



<p>12345</p> <p>— Perceelnummer</p> <p>— Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2600</p> <p>Kadastrale gemeente Velsen</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>kadaster</p> 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2020  
 De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# GEMEENTE VELSEN

Recht op restitutie heeft u ook niet, indien de gemeenteraad niet instemt met het aan haar voorgelegde startdocument en de gemeente derhalve niet haar medewerking zal verlenen aan de (her)ontwikkeling.

## *Kostenverhaal fase 2*

Wanneer de gemeenteraad instemt met het startdocument en de gemeente de voor uw (her)ontwikkeling benodigde planologische procedure wenst te voeren, zal met u een anterieure exploitatieovereenkomst fase 2 dienen te worden aangegaan. Daarin zal naast het verhaal van de kosten van de totale planologische procedure ook het verhaal van eventueel andere kosten worden geregeld, zijnde de kosten zoals onder meer genoemd in de kostensoortenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze overeenkomst wordt ook de eventuele verkoop van gemeente grond geregeld.



## *Ondertekening*

Wanneer u met het vorenstaande kunt instemmen, verzoeken wij u deze brief (exploitatieovereenkomst fase 1) voor akkoord te ondertekenen en binnen twee weken na dagtekening van deze brief aan ons te retourneren. Graag ontvangen wij daarbij een kopie van het legitimatiebewijs van de persoon die deze brief voor akkoord heeft ondertekend, alsmede, een bewijs van inschrijving bij de Kamer van Koophandel waaruit de vertegenwoordigingsbevoegdheid blijkt.

Een kopie van deze brief is ter informatie gezonden aan

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Velsen  
namens dezen,  
Domein Fysieke Leefomgeving

**Voor Akkoord:**

plaats: Ymuiden  
datum: 14-12-2020

.....

.....(handtekening)

Bestuurder

Manager

# GEMEENTE VELSEN

Ten behoeve van de door u voorziene (her)ontwikkeling dient een planologische procedure te worden gevoerd. De gemeente zal ten behoeve van de ruimtelijke (her)ontwikkeling onderzoeken of en zo ja, onder welke voorwaarden planologische medewerking aan de realisering van de (her)ontwikkeling mogelijk is.

Hiertoe zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een zogenaamd startdocument. In dit startdocument zullen de kaders worden aangegeven waarbinnen de ruimtelijke (her)ontwikkeling dient plaats te vinden.

Het startdocument zal uiteindelijk aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Wij streven er naar om het startdocument in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 aan de gemeenteraad voor te leggen. U kunt aan deze planning echter geen rechten ontleen.

Wij wijzen u er op, dat het opstellen van een startdocument derhalve niet automatisch inhoudt dat medewerking zal worden verleend aan de (her)ontwikkeling.

Afhankelijk van de inhoud van het vastgestelde startdocumentresultaat zal de gemeente als dan beoordelen of zij in principe bereid is de bij haar in eigendom zijnde gronden voor de herontwikkeling van de locatie Hofgeesterweg aan u te verkopen. Ter informatie delen wij u mede dat een eventuele verkoop zal plaatsvinden met inachtneming van de als vingerende Kadernota grondprijzen van de gemeente Velsen.



Gezien de huidige grondposities heeft de gemeente, onder voorbehoud van een besluit daartoe van het college van burgemeester en wethouders na de vaststelling van het startdocument door de gemeenteraad, de intentie de gemeentelijke gronden op basis van het gemeentelijk grondbeleid zonder openbare inschrijvingsprocedure aan u te verkopen. Gemeentelijke gronden worden als dan tegen een marktconforme prijs verkocht, waarbij de grondwaarde wordt bepaald door het totale plan te beschouwen (complexbenadering). De methode van residuele grondwaarde berekening wordt gehanteerd om die prijs te berekenen.

## *Kostenverhaal fase 1*

Ingevolge de Wet op de ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de door haar gemaakte kosten die verband houden met de (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente kan het verhalen van haar kosten vooraf verzekeren door het sluiten van zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst. Van deze mogelijkheid wenst de gemeente gebruik te maken.

De gemeente wil daarbij de anterieure exploitatieovereenkomst in twee fasen opsplitsen.

Het vorenstaande betekent dat de gemeente in eerste instantie alleen voor de kosten verbonden aan het onderzoek naar de planologische medewerking met u een anterieure exploitatieovereenkomst wil aangaan. Dit betreffen onder andere de kosten verbonden aan het adviseren, opstellen, coördineren, vaststellen van het conceptstartdocument en de te houden informatiebijeenkomst.

De gemeentelijke kosten tot en met de besluitvorming door de gemeenteraad over het startdocument vallen in fase 1. Op deze wijze heeft de gemeente het verhaal van de tot dan toe door haar gemaakte kosten verzekerd.

## *Totstandkoming exploitatieovereenkomst fase 1*

De exploitatieovereenkomst met betrekking tot fase 1 komt tot stand wanneer u de onderhavige brief voor akkoord ondertekent. Op basis van deze overeenkomst draagt de gemeente zorg voor het onderzoek naar de planologische medewerking en het adviseren, opstellen, coördineren en vaststellen van het startdocument, waar tegenover u er mee instemt de daaraan verbonden kosten aan de gemeente te voldoen, te weten €

Voor het voldoen van deze exploitatiebijdrage zal aan u een factuur gezonden worden. Zolang de factuur niet is voldaan, zal de gemeente niet aanvangen met haar werkzaamheden.

Indien u uw plannen tot (her)ontwikkeling om wat voor reden dan ook beëindigt voordat het startdocument is vastgesteld door de gemeenteraad, heeft u geen recht op restitutie van de exploitatiebijdrage fase 1.

# GEMEENTE VELSEN

REGIE EN ONTWIKKELING

Gemeente Velsen  
Dudokplein 1  
1971 EN IJMUIDEN  
T 14 0255  
F 0255 567 760  
www.velsen.nl  
E info@velsen.nl  
Correspondentieadres  
Postbus 465  
1970 AL IJmuiden



**Uw kenmerk**      **Ons kenmerk**      **Voor informatie**      **Bijlagen**      **Datum**

1

**Onderwerp**      Anterieure overeenkomst fase 1 (locatie Hofgeesterweg 63)

Geachte

U heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een ruimtelijke (her)ontwikkeling van de locatie Hofgeesterweg 63 te Velsbroek te samen met de daar aangrenzende percelen, teneinde op die locatie woningbouw te realiseren. De voornoemde percelen worden hierna gezamenlijk genoemd "locatie Hofgeesterweg".

De locatie Hofgeesterweg is (nog) niet geheel in eigendom bij u.  
U bent reeds eigenaar van de percelen, kadastraal bekend, gemeente Velsen,

De gemeente Velsen is eigenaar van de percelen, kadastraal bekend, gemeente Velsen,  
De percelen, kadastraal bekend, gemeente Velsen,  
zijn door de gemeente langdurig  
verpacht aan

zijn eigenaar van het perceel grond

In uw

huidige plannen zal dit perceel niet herontwikkeld worden en in eigendom blijven bij de eigenaar. De eigenaar zal wel zijn bedrijfsactiviteiten beëindigen, waarbij de bestemming van het perceel gewijzigd dient te worden naar "wonen". Een kaart met de voornoemde kadastrale aanduidingen is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

U heeft middels overlegging van een door u en  
ondertekende "verklaring pachtvrij maken gronden Hofgeesterweg 63" d.d. 21 oktober 2020  
aangegeven dat u een principe akkoord heeft

voor de verwerving en het pachtvrij maken van de  
betreffende gronden en de wijziging van de bestemming van het perceel Hofgeesterweg 63  
Velsbroek..

Met de gemeente heeft u geen overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden.

## *Ruimtelijke ontwikkeling*

De gemeente staat vooralsnog niet afwijzend tegen een ruimtelijke (her)ontwikkeling ter plaatse.

Dia 15

---

**BO15** Laatste sheet nog even in beeld houden na afronding vragen.

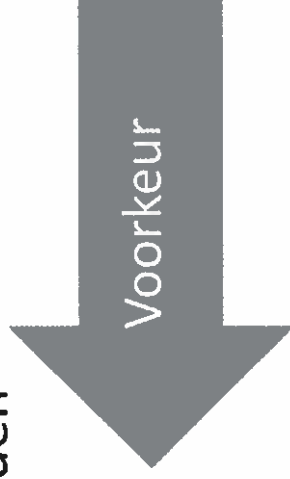
26-3-2021

# Heeft u opmerkingen op het startdocument?

Geef dan voor 22 april 2021 een reactie via:

- een brief aan:  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

- Of per e-mail: [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)



(vermeld hierbij “Reactie startdocument Hofgeesterweg 63 Velsersbroek” en uw eigen huisadres)



Dia 14

---

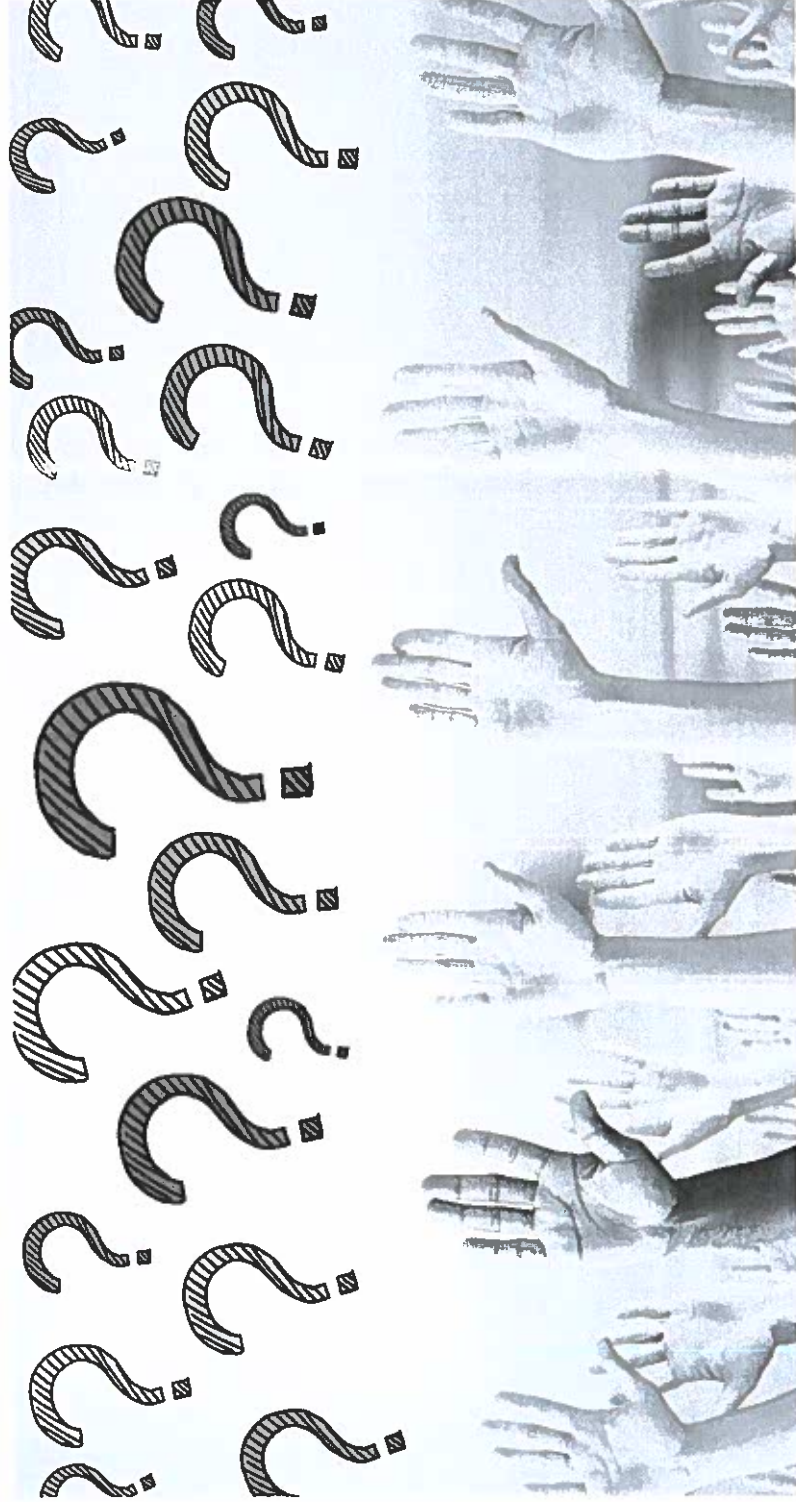
BO3

begeleidt beantwoording van vragen via de chat (of eventueel toch mondeling als chat niet lukt).

Later toch nog een vraag, dan via [ro@velsen.nl](mailto:ro@velsen.nl)

19-2-2021

# Vragen



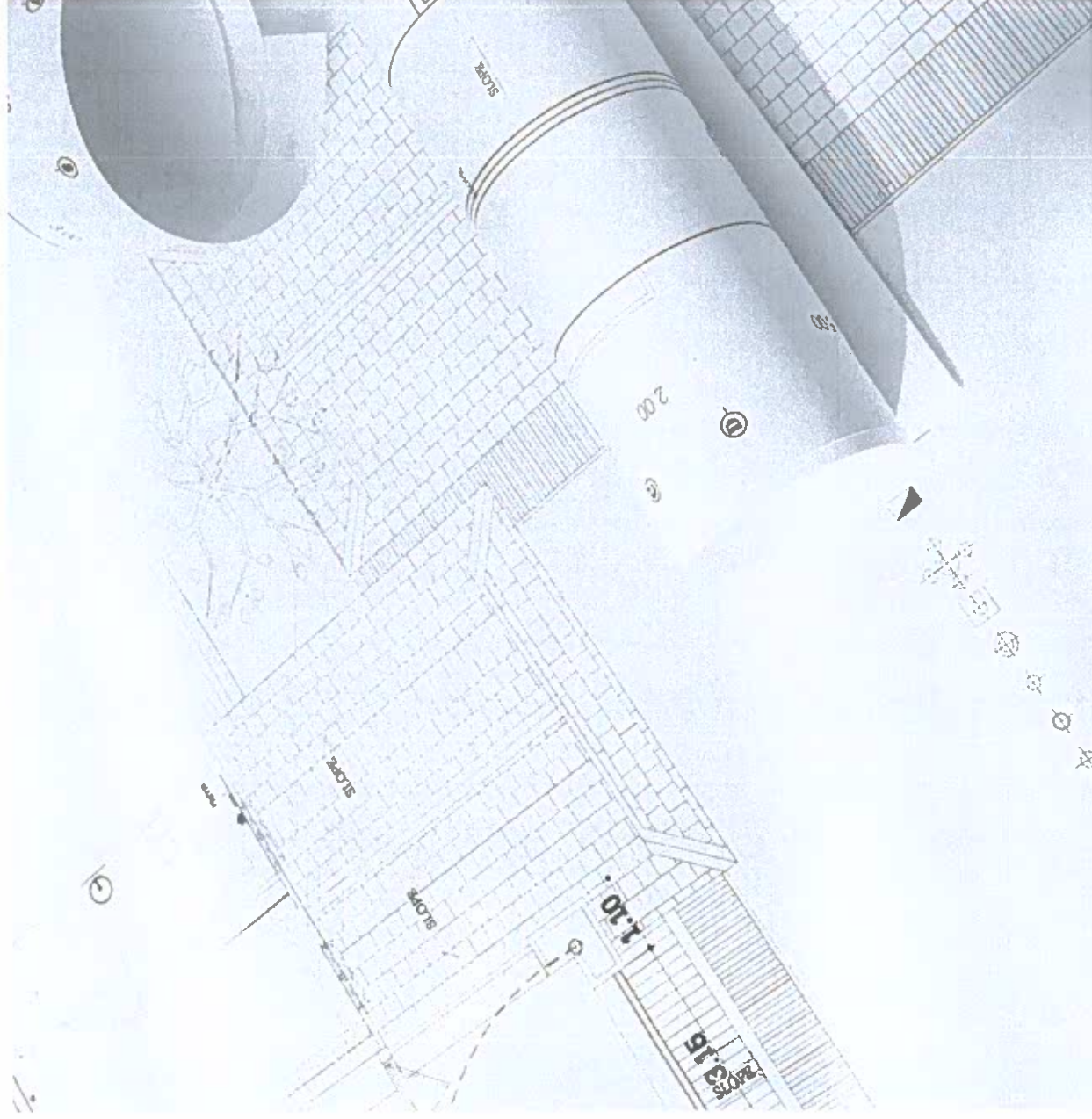
**Dia 13**

**BO27**

28-3-2021

# Vervolg

- Procedure Startdocument
- Verkavelingsplan
- Bestemmingsplan



Dia 12

---

BO7

**pakt weer op.**

19-2-2021

# Milieu en duurzaamheid

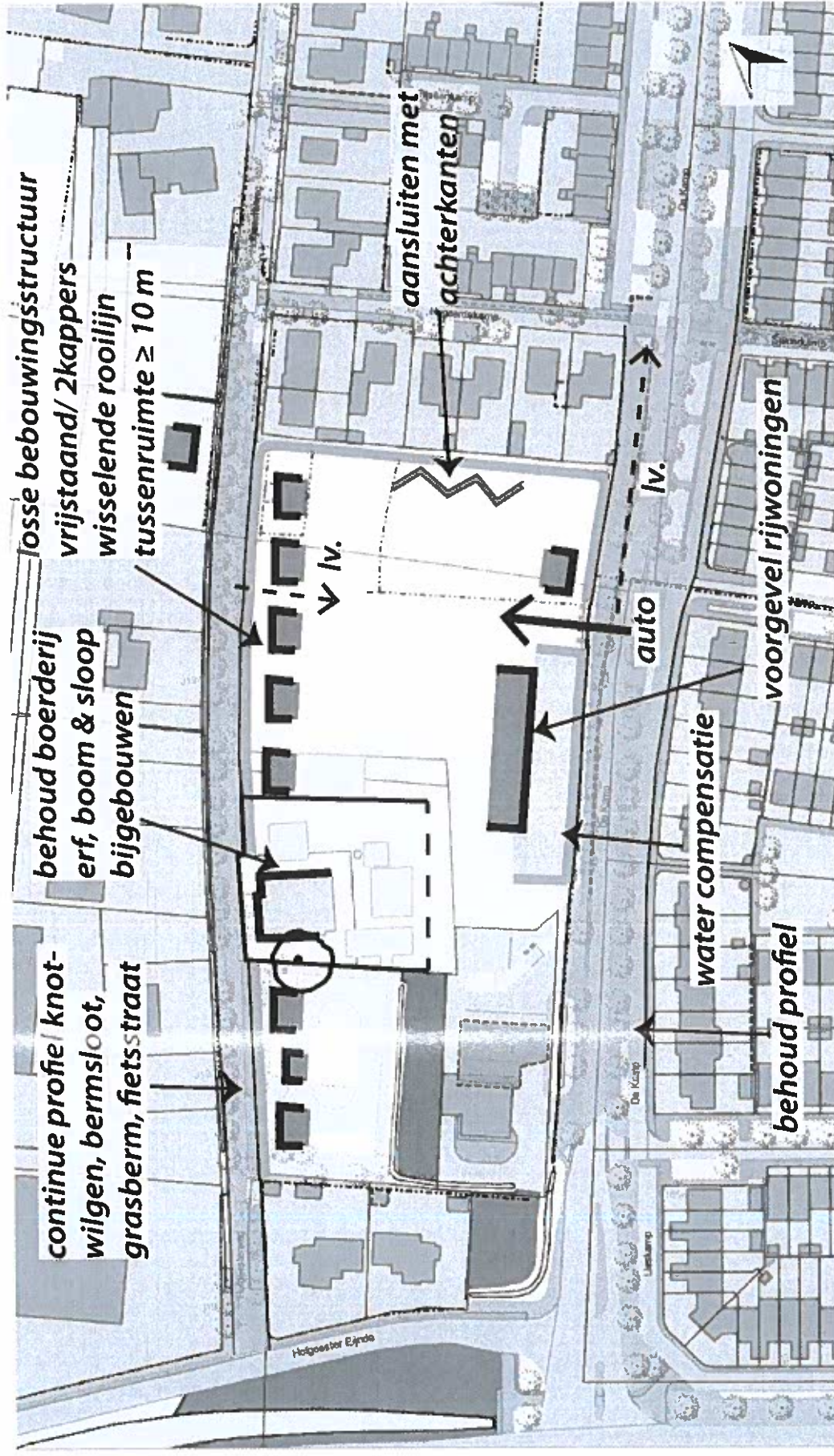
- Milieuonderzoeken
- BENG
- Aardgasvrij
- Laadpalen, deelauto
- Natuurinclusief



**Dia 11**

**BO26**

28.3.2021



# UITGANGSPUNTEN

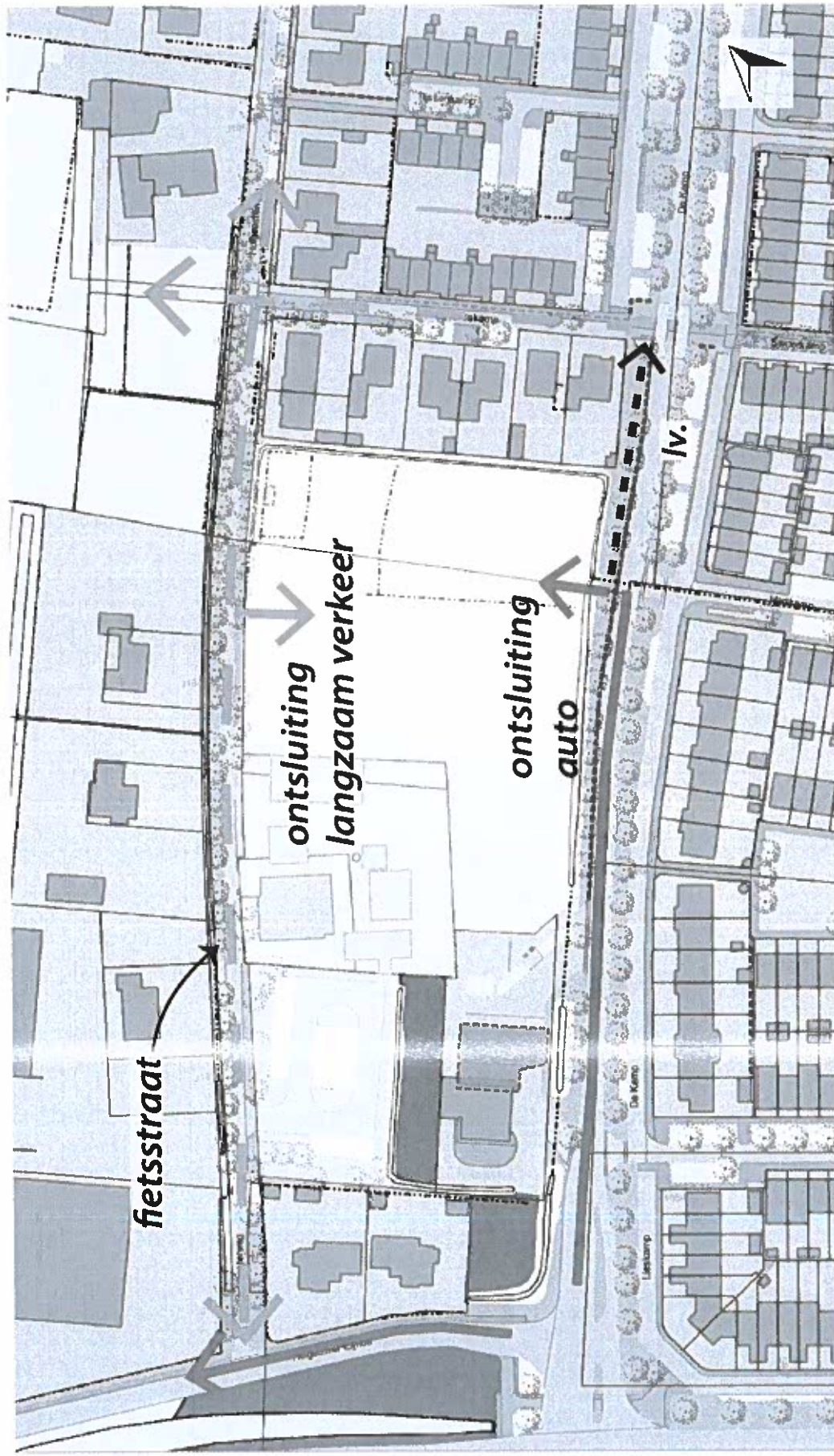




**Dia 10**

**BO25**

28.3.2021

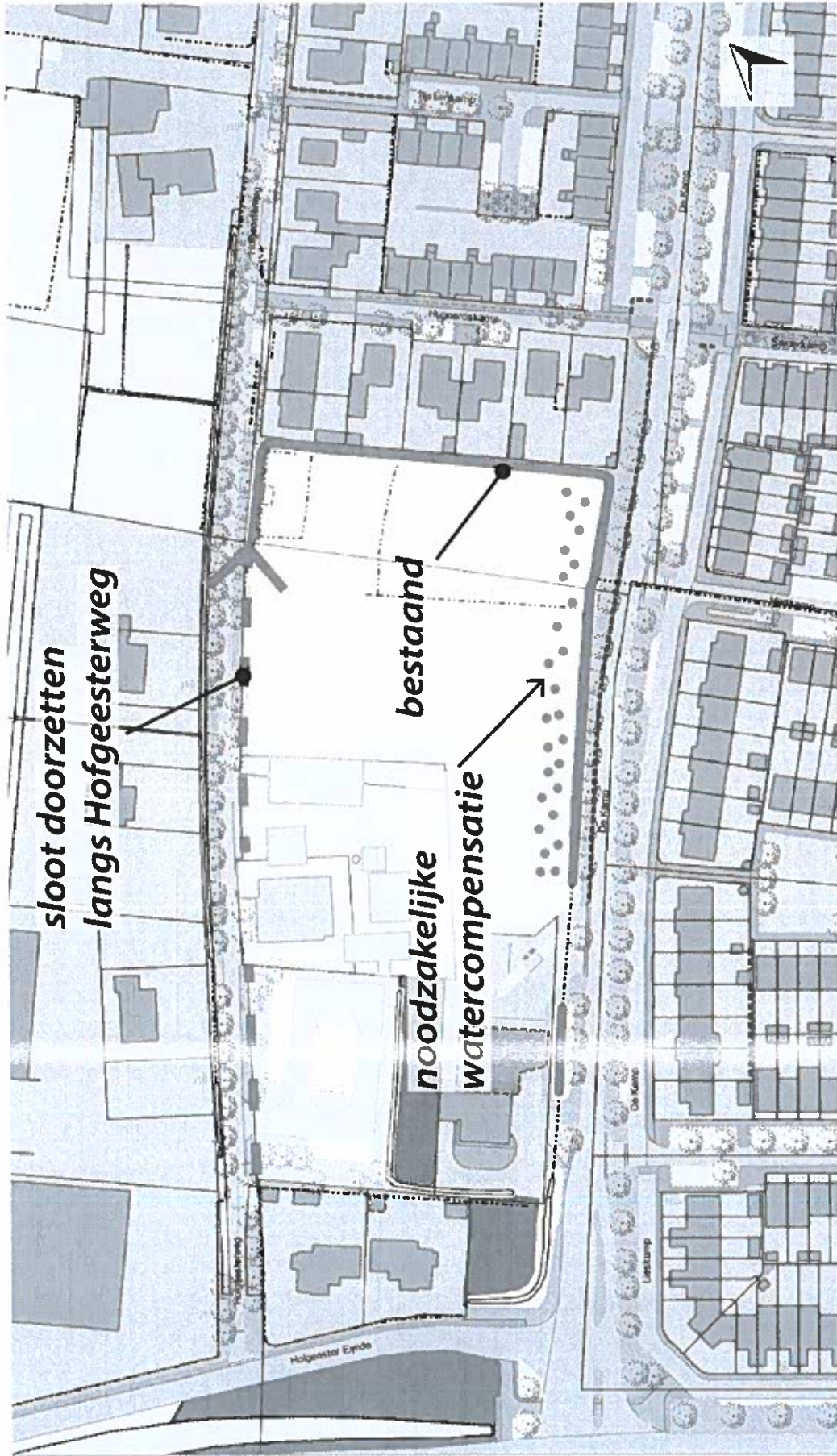


# VERKEER

Dia 9

BO24

28.3.2021

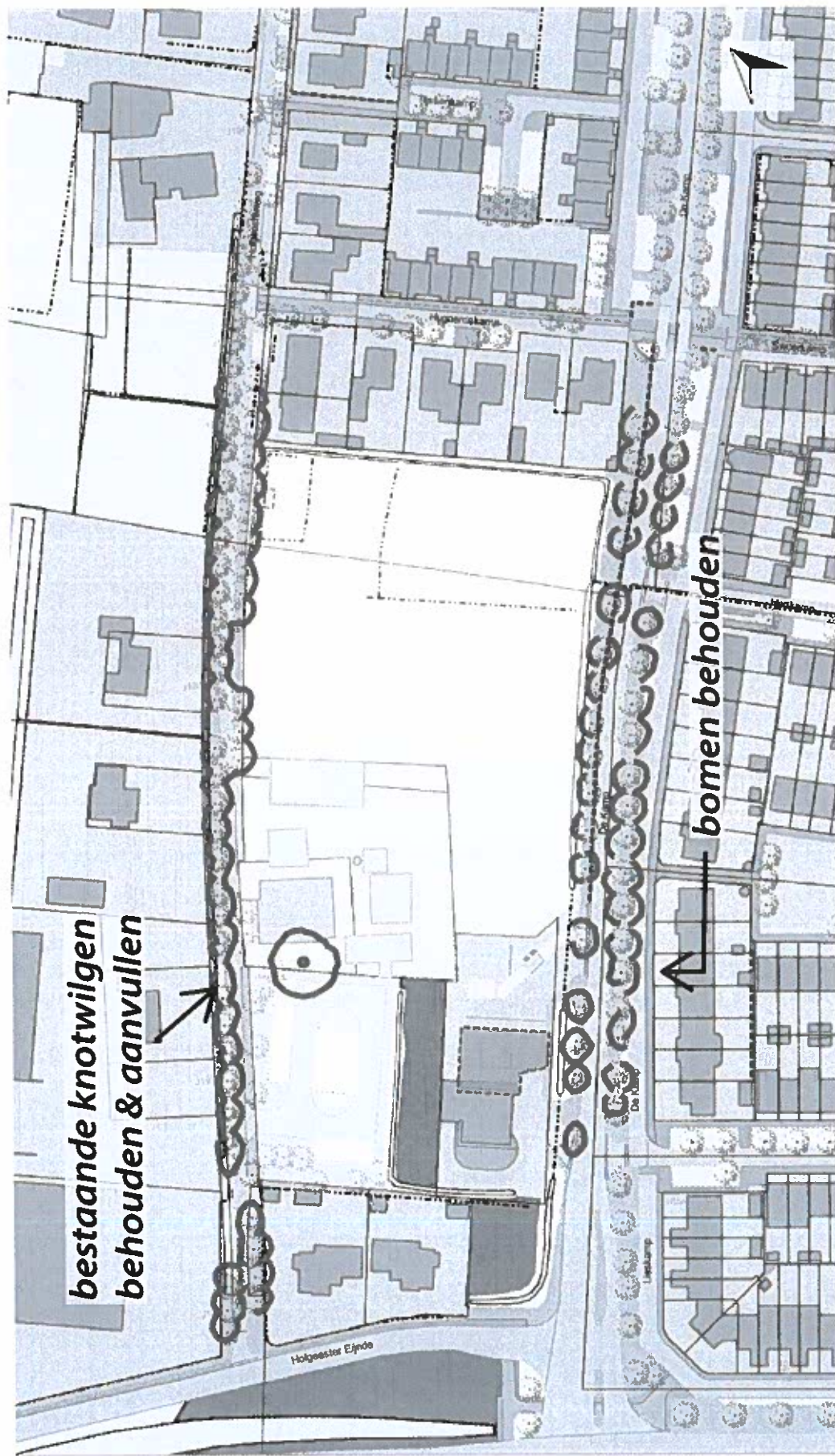


# WATER

**Dia 8**

**BO23**

28-3-2021



**GROEN**



Dia 7

BO22

28-3-2021

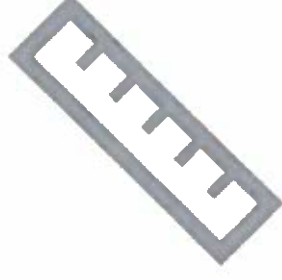
# Woonprogramma



**Velsen:**  
Meer mix van  
woontypen



**Hofgeesterweg:**  
Koop en/of markthuur  
Aandacht voor doorstroming



**Woning:**  
minimaal 60 m<sup>2</sup>  
gemiddeld



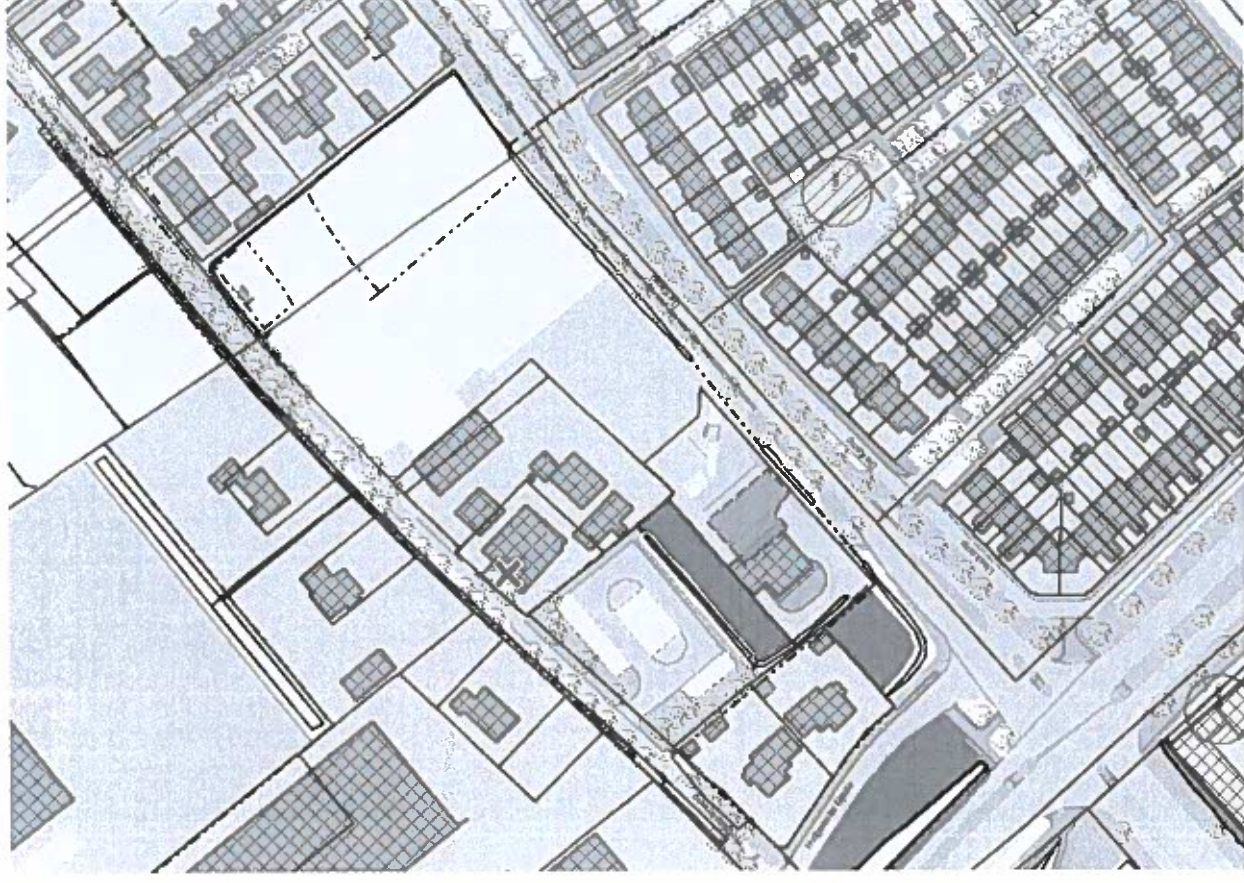
Dia 6

BO21

28-3-2021

# Ruimtelijke uitgangspunten

- Woonprogramma
- Groen en water
- Verkeer en parkeren
- Stedenbouw
- Milieu en duurzaamheid

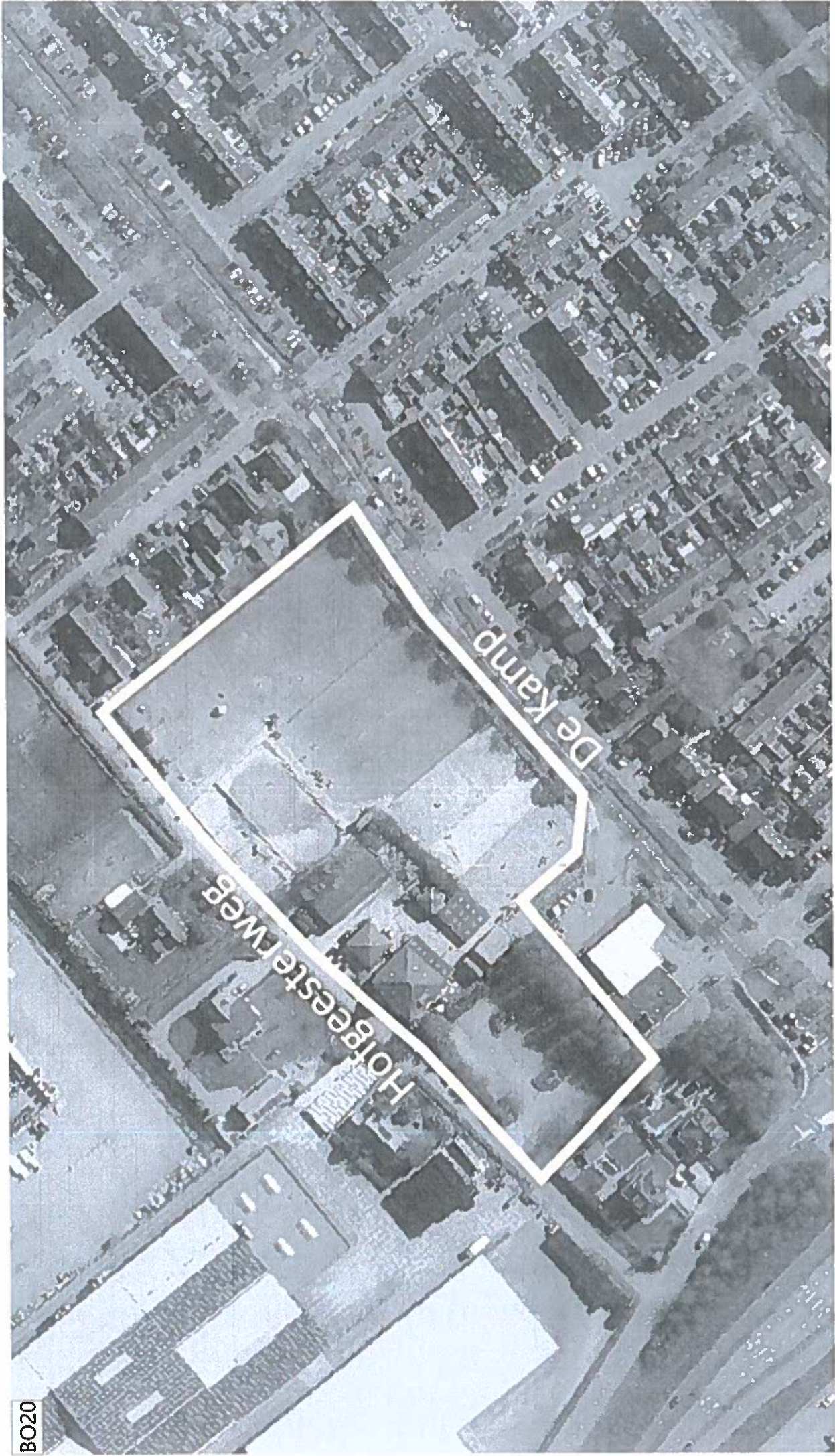


**Dia 5**

---

**BO20**

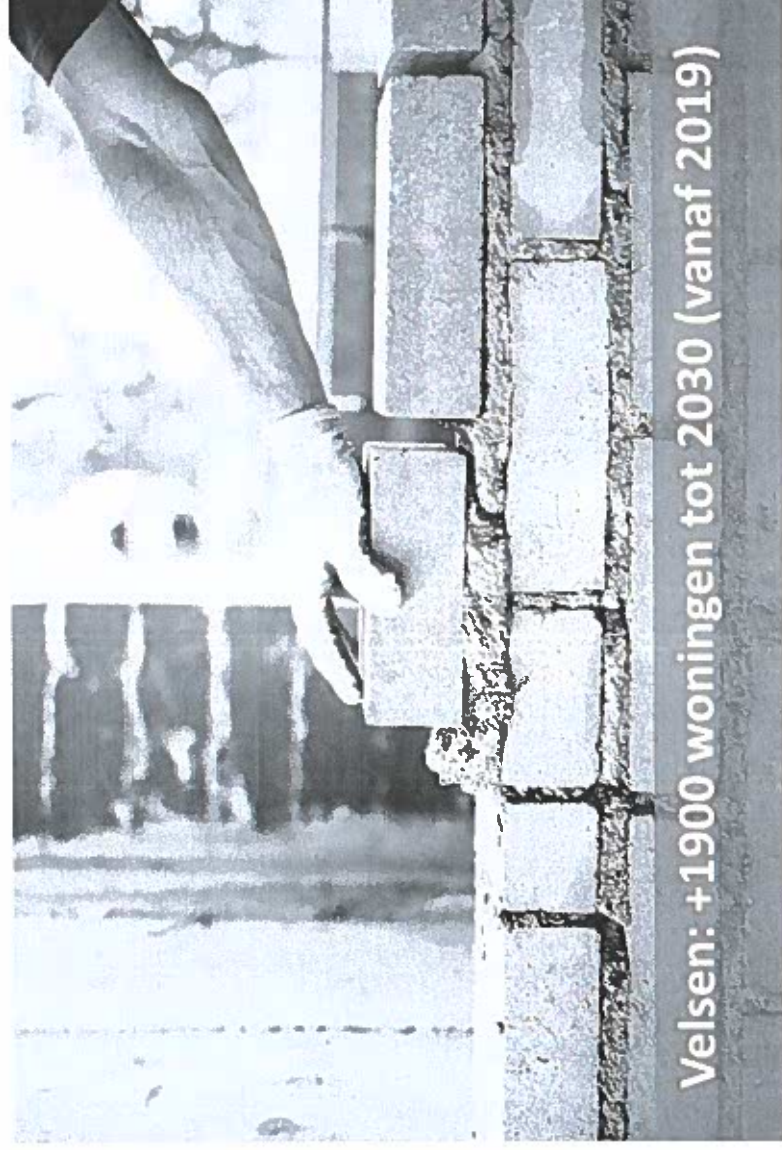
28-3-2021



Dia 4

BO19 (grafiek zit onder plaatje)

# Waarom woningbouw



Dia 3

BO18 **vertelt programma vd presentatie**  
28.3.2021

# Programma

- Waarom woningbouw
- Ruimtelijke Uitgangspunten
- Vervolg
- Vragen





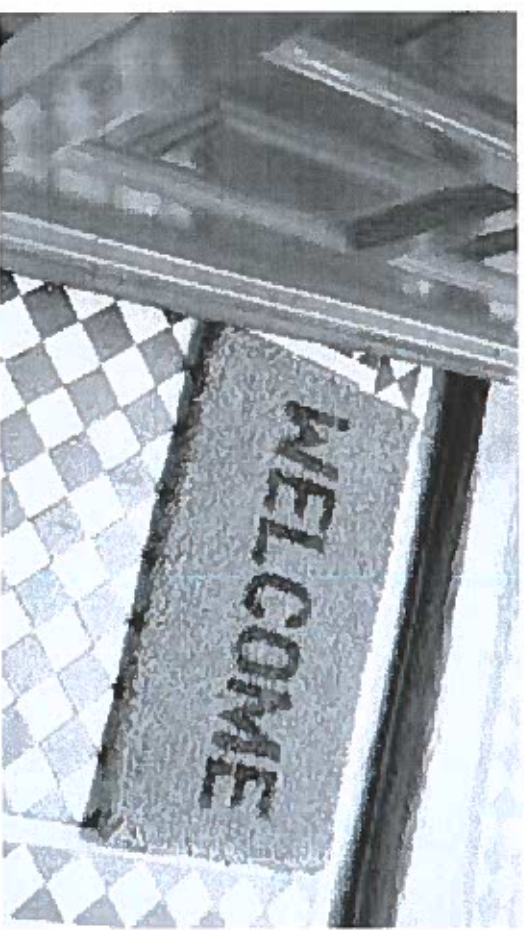
BO2

Opening, voorstellen (gemeentekant), toelichting op het waarom en doel van deze bijeenkomst, door corona digitaal, huishoudelijke mededelingen (vragen aan het einde etc.), etc. ...  
19-2-2021

# Welkom



GEMEENTE  
VELSEN



Dia 1

---

**BO17** start sheet, staat aan tot we beginnen

28-3-2021

BO17

# Woningbouw Hofgeesterweg

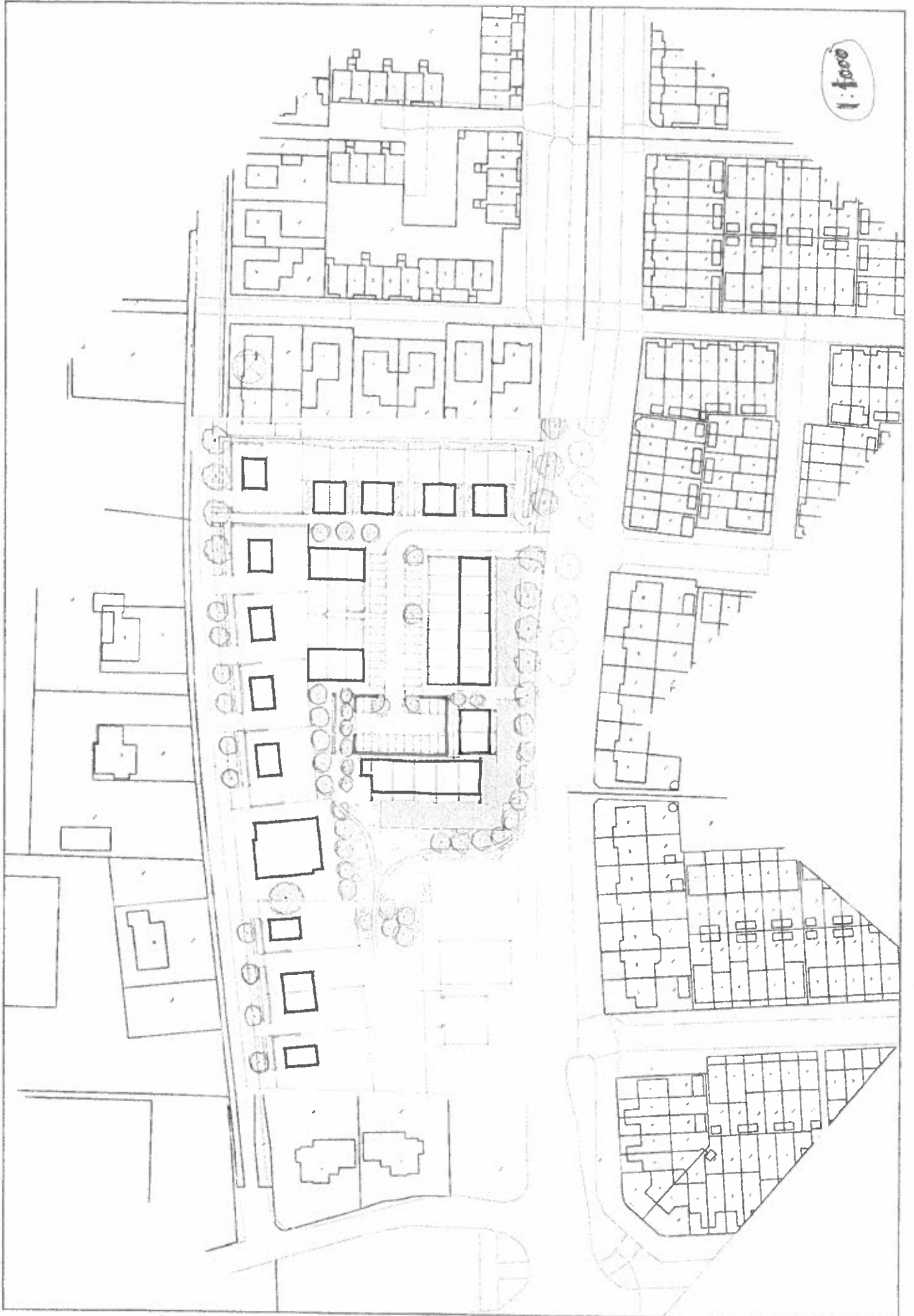
Uitleg over het startdocument

**Start 19:30 uur**

Technische hulp:

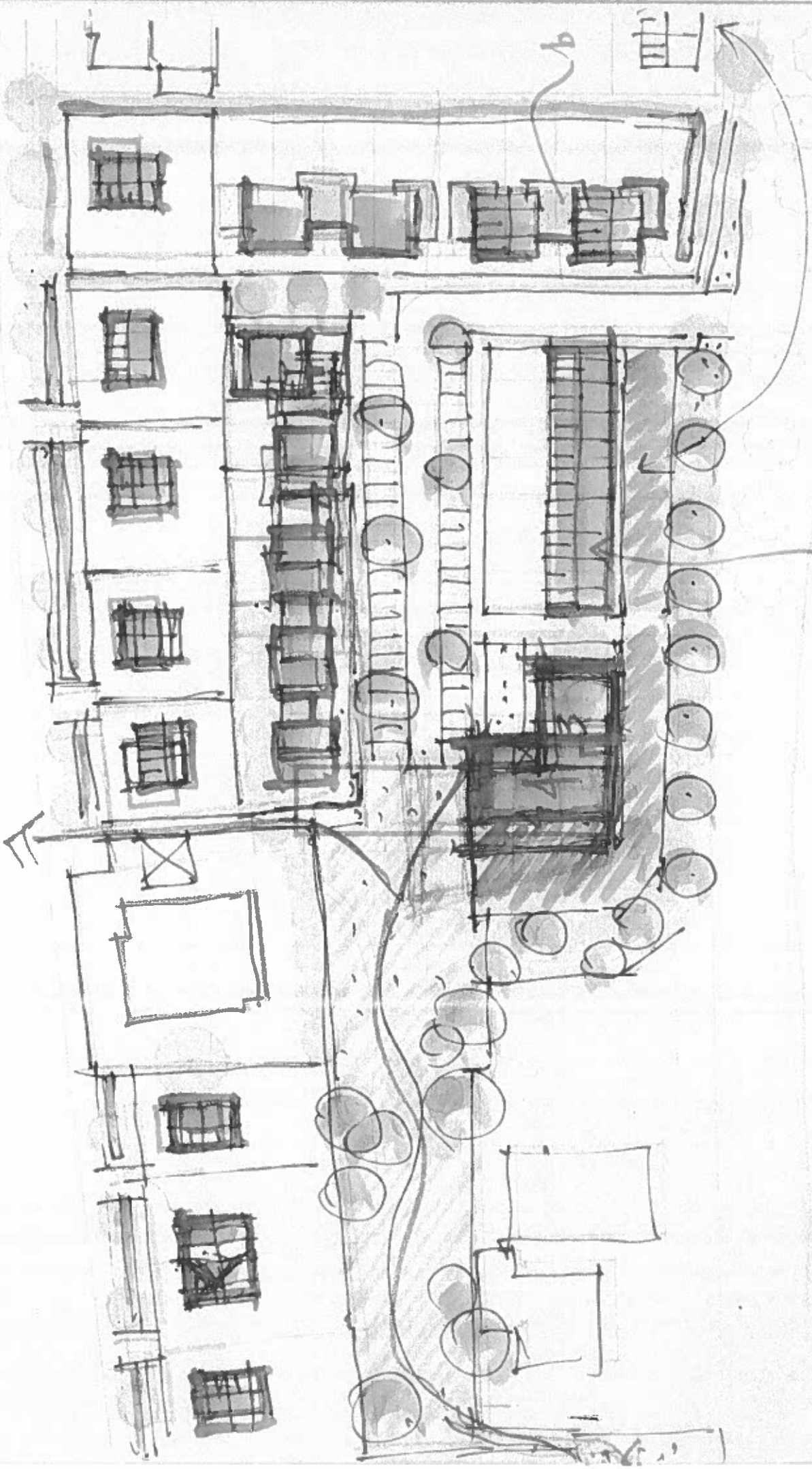
bel 0636177893

1:1000





Combinatie



seniorw.

symfony en  
dwaarschip BKP

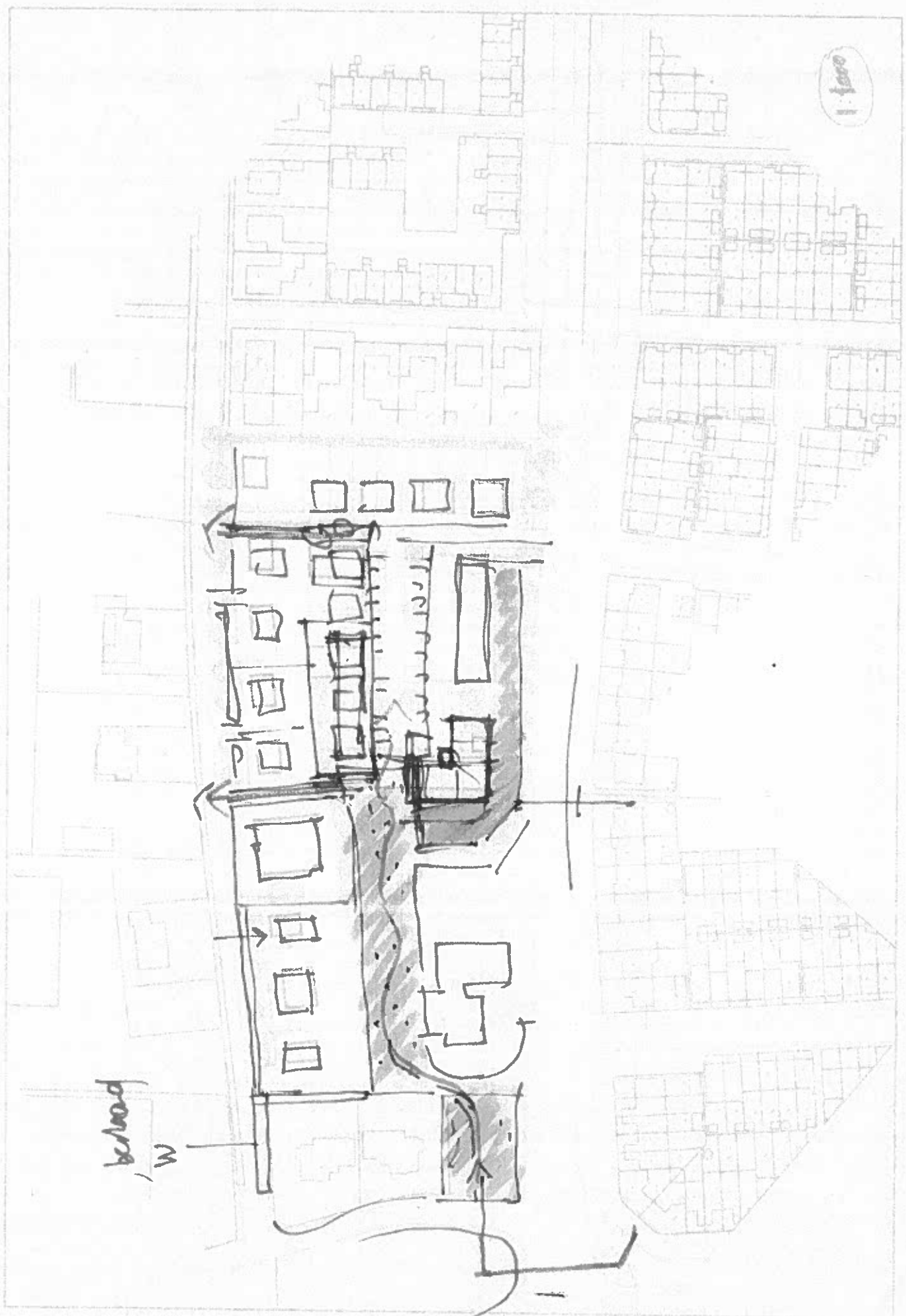
appartementen  
BKP





1:1000

berhad  
W







2020

2021

Okt Nov Dec Jan Feb Mrt Apr Mei Jun Jul Aug Sep Okt Nov

