

Zienswijzennota Bestemmingsplan 'Platbodem, Velserbroek'

DEFINITIEF

29-04-2025

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Platbodem, Velsbroek' vormt het nieuwe planologische kader voor de herontwikkeling van de locatie Platbodem naar woningen met openbaar groen, waarvoor de gemeenteraad op 23 december 2021 een startdocument heeft vastgesteld. Dit startdocument bevat de ruimtelijke uitgangspunten die de ontwikkelende partij bij de planuitwerking in acht moet nemen. Na de sloop van de leegstaande schoolgebouwen en gymzaal worden er drie woongebouwen met maximaal 72 appartementen gerealiseerd en 75 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 19 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. De volledige zienswijzen zijn (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan de raadsstukken.

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van enkele aangedragen punten in de zienswijzen. De aanpassingen staan na de beantwoording van de ingekomen zienswijzen opgesomd, onder het kopje Conclusie.

Samenvatting van de ontvangen zienswijzen, voorzien van beantwoording

Indiener 01

1. Het zou fantastisch zijn als de bovenste woonlaag gecentreerd op de bovenste bouwlaag wordt geplaatst. Dit verder inspringen aan Platbodemzijde zou zoveel schelen qua aanblik, oogt een stuk minder massief, en zal schelen in lichtinval. Het is dan direct een stuk aantrekkelijker voor alle bewoners die recht tegenover de bebouwing wonen en al "minder bedeed" zijn ten opzichte van de bewoners waar groen tegenover is gepland.
2. Bewoner heeft een elektrische auto en laadt nu thuis op. Bewoner is bang dat dat heel lastig gaat worden als niet voor de deur geparkeerd kan worden. Is daar een oplossing voor?

Reactie:

1. *Binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan was het mogelijk om de bovenste woonlaag gecentreerd te plaatsen, op gelijke afstand tot de gevels aan de straatzijden. In overleg met de initiatiefnemer wordt de bouwmassa van de gebouwen zo aangepast dat bij alle gebouwen de bovenste, vierde bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 13 meter, geheel komt te vervallen. Voor alle bouwvlakken wordt de bouwhoogte naar beneden bijgesteld en wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen op de verbeelding;*
2. *Het is toegestaan om een elektrische auto op te laden vanuit huis met een kabel over de stoep. Dat is geregeld in de [Beleidsregels oplaadkabels elektrische voertuigen Velsen 2019](#). De kabel moet wel vlak op de grond liggen en zijn afgedekt met een kabelmat. De kabel mag alleen op de stoep worden gelegd en niet over groenstroken of andere weggedeelten. De openbare parkeerplaats voor de woning is en blijft openbaar. De parkeerplek is er voor iedereen die er wil parkeren. Via de [website](#) van MRA-Elektrisch kan een formulier ingevuld worden voor een verzoek om openbare laadpalen in de buurt te laten plaatsen.*

Indiener 02

1. In de plannen zijn 75 parkeerplaatsen voor de 72 bewoners voor de 3 flats gepland. Daarbij worden de huidige parkeerplaatsen van de bewoners van de Platbodem gehalveerd, de huidige parkeerplaatsen worden aan de flats toebedeeld en verdwijnt de stoep. Dit leidt ertoe dat de parkeerdruk op de Platbodem ontoelaatbaar toeneemt. Er is nu al een tekort aan parkeer-

plaatsen. Sommige bewoners hebben 3 auto's per huishouden en 2 is wel de norm. Bij de berekening van de parkeerplaatsen voor de flats is blijkbaar geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bewoners van de Platbodem.

2. Ook de uitgangen van de 2^e en 3^e flat zijn niet logisch. Mensen zullen vooral richting fiets- en voetpad van het Zeilpad lopen in verband met openbaar vervoer en kortste weg naar het winkelcentrum. De infrastructuur van de Platbodem is hierop niet ingericht, ook al omdat de verhoogde frequentie door auto's de oversteekplaats van het fiets- voetpad zullen hinderen wat tot gevaarlijke situaties kan leiden. Van het fiets- voetpad Zeilpad wordt nu al veel gebruik gemaakt en vooral zomers is deze druk i.v.m. doorgaande route naar het surfmeer.
3. De 2^e flat zou in lijn met rest van de huizen moeten liggen (zie tekening) met meer groen langs het fietspad, waardoor mogelijk verminderd zicht op het fietspad en de oversteekplek voor fietsers wordt verbeterd. Fietsers en voetgangers hebben dan het gevoel dat er meer ruimte is.



4. De conclusie is dat de infrastructuur van de Platbodem niet is ingericht op een zo grote te verwachten toename van verkeer. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de veiligheid en leefbaarheid op de Platbodem en de Spitsaak.
5. Een kleiner aantal van de te bouwen woningen is wenselijk, zoals ook was aangegeven in het bestemmingsplan van 2018, waarin werd uitgegaan van maximaal 50 woningen, wat beter past in de kleine ruimte tussen de Platbodem en de Spitsaak. Dit met behoud van de geplande parkeervoorzieningen van 75 plekken. In dat geval zijn 3 woonlagen voldoende, daarmee komt de gemeente een groot aantal bewoners tegemoet die grote moeite hebben met de voorgestelde plannen van 72 woningen met 4 woonlagen.

Reactie:

1. Het hele plan voorziet inderdaad in 75 parkeervakken voor 72 appartementen, maar het aantal huidige parkeerplaatsen wordt niet gehalveerd. Er worden namelijk 60 parkeervakken in twee parkeerkoffers aangelegd en er worden 15 extra parkeervakken aan de Platbodem aangelegd. Het aantal parkeervakken aan de Platbodem aan de kant van de scholen, neemt hiermee toe van 24 naar 39. Van die 15 extra parkeervakken is het de bedoeling dat 12 parkeervakken door de nieuwe, toekomstige bewoners gebruikt gaan worden. Er worden hiermee 3 extra parkeervakken bij de Platbodem aangelegd, die in de praktijk gebruikt kunnen worden door de huidige bewoners van de Platbodem en Spitsaak. Halvering van het huidige aantal parkeervakken en een verdere toename van de parkeerdruk, is hier dus niet aan de orde.
Met de parkeerbehoefte van de huidige bewoners van de Platbodem, is geen rekening gehouden in de planvorming. Dit komt omdat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van ten hoogste 72 woningen. In dit geval wordt alleen gekeken of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor de bouw van die 72 woningen. Een door bewoners beleefde tekort aan parkeergelegenheid in de huidige situatie valt niet binnen het project dat het bestemmingsplan Platbodem beoogt mogelijk te maken, en is dan ook niet meegenomen in de planvorming;
2. Met het bestemmingsplan worden geen entrees of uitgangen van de gebouwen geregeld. Het bestemmingsplan geeft de toetsingskaders voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Pas bij zo'n aanvraag komt een situering van entrees en uitgangen ter sprake. Bij de inrichting van de buitenruimte kan dan rekening gehouden worden met de punten die nu aangedragen zijn over kortste looproutes. Binnen de regels die nu gegeven worden in het nieuwe bestemmingsplan is het mogelijk om de entree te oriënteren op de parkeerkoffers.
De voetpaden langs de bestaande woningen aan Platbodem en Spitsaak zijn voldoende breed om extra voetgangers te verwerken. Hetzelfde geldt voor de verhoogde oversteekplekken bij het Zeilpad. Auto's zullen de oversteekplekken niet snel hinderen, omdat auto's voorrang moeten verlenen aan fietsers.
Voor reguliere woonstraten als de Platbodem geldt in de regel dat geprobeerd wordt het aantal verkeersbewegingen zo beperkt mogelijk te houden. De straat Platbodem kan gezien worden als een ontsluitingsroute voor andere straten in dit deel van Velserbroek. Hierdoor rijdt er meer verkeer over de Platbodem dan over een andere, reguliere woonstraat in Velserbroek. Met de realisatie van het project Platbodem ontstaan er weliswaar meer verkeersbewegingen, maar zullen die niet leiden tot gevolgen voor de verkeersveiligheid. Uitgaand van de wegcategorisering, de functie van de weg, de maximumsnelheid en de breedte van de weg kan de Platbodem maximaal 3.500 motorvoertuigen per etmaal aan. Deze aantallen worden bij lange na niet gehaald in zowel de huidige als de toekomstige situatie. Er rijden nu zo'n 700 motorvoertuigen per etmaal over Platbodem en de verwachting is dat met ongeveer 260 voertuigen per etmaal toeneemt. Die aanname is gebaseerd op het maximale CROW-kengetal van 3,6 motorvoertuigen per etmaal voor één sociale huurappartement, vermenigvuldigd met het aantal van 72 woningen. De geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van de drie woongebouwen in verhouding tot het aantal motorvoertuigen dat Platbodem aankan, zal hiermee naar verwachting geen gevolgen voor de verkeersveiligheid hebben.
3. De suggestie om de noordelijke gevellijn van het middelste woongebouw in het verlengde te leggen van de gevellijnen van de bestaande woningen aan Platbodem en Spitsaak is een vanuit stedenbouwkundig als verkeerkundig oogpunt een suggestie die overgenomen kan worden. De belijning van de bestaande en nieuwe woningen langs het Zeilpad vormen dan meer een geheel. Ook omdat de groenstrook tussen het woongebouw en het pad over de gehele lengte dan even breed wordt. De breedte van de strook rondom de gebouwen met bestemming 'Tuin' is bedoeld voor de buitenruimtes met een haag of vaste beplanting van de woningen op de begane grond. Die breedte blijft hetzelfde en de grenzen van het bestemmingsvlak 'Tuin' schuift mee op met die van de bestemming 'Wonen'. De strook met de bestemming 'Groen' tussen het Zeilpad en het woongebouw krijgt over de gehele breedte een gelijke diepte. Fietsers en voetgangers krijgen zo meer het gevoel van open ruimte en het vrije zicht bij de oversteekplekken wordt ook beter.
Naar aanleiding van deze reactie is er een kruispunttoets gedaan naar het kruispunt waar de rijbaan van Platbodem uitkomt op het fietspad Zeilpad, in relatie tot de locatie van de tweede flat. Uit deze toets is gebleken dat de volledige kruising voldoet aan de richtlijnen uit het CROW, maar dat de zichtlijnen van het kruispunt iets afnemen en doorgaand fietsverkeer minder snel wordt opgemerkt door automobilisten als de tweede flat dicht bij het Zeilpad gebouwd wordt. Dit zal echter niet leiden tot een afname van de verkeersveiligheid. Omdat de strook langs het Zeilpad

en het verlengde ervan niet volledig vast beplant wordt, blijft er voldoende zicht. Daarnaast zijn al plateaus en bebording geplaatst, die ook bijdragen aan een veilige oversteek.

4. Zie de reactie onder punt 2 bij Indiener 02 ten aanzien van de te verwachten toename van het verkeer.
5. De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Velsbroek is niet bepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan Platbodem. Het nieuwe bestemmingsplan komt namelijk in de plaats ervan als toetsingskader voor deze locatie. Het volume van de woongebouwen is afgestemd op wat er in stedenbouwkundig opzicht passend is op deze plek in de buurt. Het aantal van maximaal 72 woningen is gebaseerd op het aantal dat de initiatiefnemer nodig acht voor het realiseren van een financieel haalbaar project, afhankelijk van het type woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt. Het aantal van 75 parkeerplekken hangt samen met dit aantal woningen. De nieuwe parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers van de nieuw te bouwen woningen, zoals aangegeven in het gemeentelijke parkeerbeleid. De ontwikkeling aan Platbodem voorziet niet in het oplossen van parkeerproblemen in omliggende straten, zoals sommige buurtbewoners die ervaren. Zie de reactie onder punt 1 bij Indiener 01 ten aanzien van het aantal bouwlagen.

Indieners 03 en 10

1. Bewoners willen dat de gemeente zich houdt aan onderstaande randvoorwaarden uit het geldende bestemmingsplan Velsbroek uit 2018, te weten:
 - Er zijn maximaal 50 grondgebonden eengezinswoningen of levensloopbestendige appartementen mogelijk (of een combinatie hiervan)
 - Er moet voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd, conform tijdens de aanvraag geldende parkeernormen en wordt opgelost langs de straatzijden
 - Het bebouwingspercentage binnen deze rooilijnen is maximaal 70%
 - De maximale bouwhoogte is 7 meter
 - De ruimte tussen de bouwblokken en langs de straatzijden krijgt een groene invulling en maakt deel uit van deze ontwikkeling.
2. Het ontwerpbestemmingsplan Platbodem dat nu voorligt, wijkt naar mening van bewoners teveel af van het bestemmingsplan Velsbroek. Door het aantal woningen te verhogen naar 72 en een maximale bouwhoogte aan te passen naar 13 meter.
‘Over de woningaantallen en het segment (100% sociaal) zijn afspraken gemaakt met de gemeente. De behoefte aan dit type woningen is – zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin groot. Daarbij geldt dat de voorgestelde 72 woningen als tegenhanger worden gezien van woningbouwontwikkelingen elders in de gemeente waarbij sociale woningbouw om diverse redenen onhaalbaar bleek. Het programma ligt daarmee vast.’
3. Het aan het ontwerpbestemmingsplan voorafgaande startdocument Platbodem 2021 vermeldt het volgende:
“In Velsbroek worden momenteel meerdere locaties ontwikkeld waardoor er is gekozen om het bovenstaande bouwprogramma niet voor elke locatie afzonderlijk toe te passen maar over het totaal. Voor de Platbodem betekent dit een bouwprogramma met 100% sociale huurwoningen. De eigendomssituatie met een woningcorporatie speelt hierbij een rol. Op twee andere locaties (Hofgeesterweg en Broeklanden) zijn andere percentages aangehouden, waardoor de drie locaties samen voor een evenwichtige toevoeging van woningen zorgt.”
Bij het vaststellen van het startdocument is uitgegaan van een verhoging naar 72 woningen omdat het te bouwen percentage sociale huurwoningen bij andere plannen niet haalbaar bleek. Inmiddels worden bij plan Hofgeest Buiten alsnog 72 sociale huurwoningen gerealiseerd (zijnde 30% van 242 woningen in dat plan.) De noodzaak om 22 extra woningen te bouwen op de Platbodem vervalt hiermee.
Ofwel het plan Hofgeest Buiten gebaseerd op de plannen Hofgeesterweg en Broeklanden, waarbij het totale aanbod van woningen nog onduidelijk is. Het plan Hofgeesterweg 63 ligt vanaf 19 januari 2024 ter inzage en het plan Broeklanden verkeert in fase startdocument waarin geen aantallen huizen worden genoemd. Naar de mening van bewoners ligt het programma voor de Platbodem daarom niet vast.
4. Het gaat om 54 woningen, waar een mengeling in zit van betaalbare koopwoningen en middeldure huur. Van woningen voor starters tot senioren, en van appartement tot vrijstaande woningen; deze nieuwbouw moet een plek zijn voor jong en oud.

Opvallend aan dit plan is dat er geen sociale huur wordt ingedeeld in dit plan. Dat is omdat de gemeente heeft besloten om in Velsbroek de Broeklanden en de Hofgeesterweg 63 als uitzondering te zien en [er op de Platbodem in Velsbroek 72 sociale huurwoningen moeten komen ter compensatie](#). Bovenstaande komt uit dit artikel: [Raad positief over bestemmingsplan Hofgeesterweg 63 – RTV Seaport](#) En zie voor plan Broeklanden: [Broeklanden wordt plek voor ruim 40 betaalbare woningen – RTV Seaport](#) Het gaat in totaal dus om nog geen honderd woningen, dus dat er 72 woningen op de Platbodem moeten komen is dus teveel (30% sociale huur). 72 was echt wel gebaseerd op Hofgeest Buiten.

5. Voorts verzoeken bewoners om naleving van het gemeentebestuur uit de Woonvisie 2040: *“Er is alleen ruimte voor bouw- of vervangingsprojecten die passend zijn in de bestaande omgeving of die hieraan een positieve bijdrage leveren, Behalve het sociale aspect wordt hierbij ook gekeken naar het in stand houden of toevoegen van groen in een wijk, of de openbare ruimte de extra druk aankan en of de extra bewoners niet tot teveel aan extra verkeersbewegingen leiden.”*
6. Met de komst van 3 flatgebouwen van 4 woonlagen tot 13 meter, gaan de bestaande straten met eengezinswoningen van 3 woonlagen gezien de bezonning (gevels op oost en west) enorm veel daglicht missen, plus dat de zonnepanelen uren minder zonlicht kunnen opvangen. Te verwachten zijn daarmee hogere gas- en stroomrekeningen in de toekomst.
Bewoners willen erop wijzen dat de woningen van de Spitsaak 30 jaar geleden al zijn opgeleverd met zonnepanelen. En met zwarte glasplaten aan de gevel om het zonlicht te vangen en de warmte vast te houden. Extra zuur voor de huidige bewoners is dat de 3 gebouwen van 12 naar 13 meter worden opgehoogd door het plaatsen van zonnepanelen. Ook voor de bewoners van bestaande huizen aan de Platbodem, die in deze tijd van energietransitie eventueel zonnepanelen willen plaatsen, valt dit nadelig uit.
Het Startdocument Platbodem vermeldde twee of drie woonlagen met een inspringende woonlaag laag aan de straatkant. Maar de tekening uit het ontwerpbestemmingsplan geeft nu een inspringende laag aan de zuidkant weer en loopt het aan de gevelzijden langs de straten nagenoeg recht omhoog. Dus 3 woonblokken van 4 woonlagen. Bewoners vinden de hoogte en het aantal woningen daarmee niet passend.
7. Bewoners zijn van mening dat de verkeers- en parkeersituatie te rooskleurig is ingeschat. De parkeerdruk rond 18:00 uur op de Platbodem en Spitsaak is al ruim 100%, mede door de drukte in de naastgelegen straten. Ook vragen zij zich af of de schaal van de ingetekende parkeerplekken correct is. Uitgaande van de bestaande parkeerplekken aan de noordkant van het bestaande flatgebouw zijn zij van mening dat het ingetekende aantal niet haalbaar is.
Onderbouwing ontbreekt bij dit bestemmingsplan, bewoners vrezen dat het uiteindelijk niet haalbaar blijkt. Ook roept de nieuwe parkeernota 2022 Velsen vragen op. In de daarbij behorende bijlage wordt voor sociale huurappartementen in schil centrum 1 parkeerplek én een bezoekersdeel van 0,3 vermeld. Dat zou betekenen dat 72 parkeerplaatsen onvoldoende is voor 72 sociale huurappartementen.
8. Daarnaast is de toename van het aantal verkeersbewegingen verontrustend. De geschatte toename is initieel al verontrustend en deze is gebaseerd op de helft minder parkeerplekken. In deze kinderrijke buurt zijn bewoners bang voor onveilige situaties.
9. Bewoners stellen voor dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan nader onderzoekt en de voorgenoemde bezwaren meeweegt, zoals de hoogte van de gebouwen, het aantal woningen en daarmee gepaard het aantal parkeerplekken en de toenemende verkeersdruk. Graag wil bewoner nog toevoegen dat in december 2021 ruim 250 handtekeningen van bezorgde omwonenden zijn ingediend voor de raadsvergadering waarbij het startdocument werd behandeld. Hierin werd al verzocht om een lagere bouwhoogte en minder woningen met voldoende parkeerplek.
10. Bewoners zijn van mening dat een bescheidener plan Platbodem bijdraagt aan een leefbare omgeving voor de huidige en toekomstige bewoners.
Het ontwerpbestemmingsplan zoals het nu voorligt leidt tot een te grote druk op het leefklimaat. De verkeersveiligheid is in het geding, het grote aantal extra sociale huurwoningen in een wijk waar al veel sociale huur bestaat en de te hoge gebouwen ten opzichte van de bestaande straten doen vrezen voor een verslechtering van onze leefomgeving.

Op basis van deze argumenten hebben bewoners bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan.

11. Daarom verzoekt bewoner de gemeente om met inachtneming van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aantal woningen op niet meer dan 50 te handhaven met een maximale bouwhoogte van 7 meter met voldoende parkeerplek conform eerder vastgesteld bestemmingsplan Velserbroek 2018 en zodat dit plan passend is zoals gesteld in de Woonvisie 2040.

Reactie

1. *In het bestemmingsplan Velserbroek mogen binnen de twee bouwvlakken met de bestemming “Maatschappelijk” gebouwen worden opgericht met een maximale hoogte van 7 respectievelijk 8 meter. Er is een maximaal bebouwingspercentage aangegeven, maar de bouwvlakken zijn groter dan waar het bestemmingsplan Platbodem in voorziet. Het is daarmee mogelijk om langs Spitsaak of Platbodem een bijna aaneengesloten wand te bouwen van 7 en 8 meter hoog, die alleen onderbroken wordt door het Zeilpad.*
De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Velserbroek is net als dat bestemmingsplan zelf, niet bepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan Platbodem. Het nieuwe bestemmingsplan komt namelijk in de plaats ervan als toetsingskader voor deze locatie. Het volume van de woongebouwen is afgestemd op wat er in stedenbouwkundig opzicht passend kan zijn op deze plek in de buurt. Daarbij wordt uitgegaan van in totaal drie woongebouwen, waar dat bij de wijzigingsbevoegdheid nog vijf waren. Zo kan er meer openbaar groen voor de buurt gerealiseerd worden. Het aantal van 72 woningen is gebaseerd op het aantal dat de initiatiefnemer nodig acht voor het realiseren van een financieel haalbaar project, afhankelijk van het type woningen dat uiteindelijk gerealiseerd wordt. Zie ook de reactie onder punt 5 bij Indiener 02 en de reactie onder punt 7 bij Indiener 03 en 10 ten aanzien van het parkeren.
2. *Zie de reactie onder punt 1.*
3. *Het klopt dat in Velserbroek momenteel meerdere locaties worden ontwikkeld, en dat in het Startdocument Platbodem Velserbroek ervoor is gekozen om het bouwprogramma 30-30-40 niet voor elke locatie afzonderlijk toe te passen, maar over het totaal. In het startdocument wordt echter niet verwezen naar Hofgeest Buiten, maar naar het plan voor Hofgeesterweg 63. In het startdocument is voor de ontwikkeling aan Platbodem aangegeven dat de eigendomssituatie van de woningcorporatie een rol speelt, wat leidt tot een bouwprogramma met 100% sociale huurwoningen. De woningbouwcorporatie bouwt immers sociale huurwoningen, zoals afgesproken met de gemeente in prestatieafspraken. Daardoor kunnen op twee andere locaties (Hofgeesterweg 63 en Broeklanden) andere percentages aangehouden worden, waarbij de drie locaties samen voor een evenwichtige toevoeging van woningen zorgen.*
4. *De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambities uit het 'Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2020 - 2025'. In IJmond is in de periode van 2019 tot 2040 een toename in de woningbehoefte van 5.900 woningen. Ontwikkeling van het project Platbodem draagt bij in het voorzien daarin.*
5. *In het door de gemeenteraad vastgestelde startdocument Platbodem Velserbroek is al een afweging gemaakt over de aangedragen punten. Deze zijn verder onderbouwd in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken. Daaruit is gebleken dat voldaan wordt aan de Woonvisie 2040.*
Zie ook de reactie onder punt 2 bij Indiener 02 ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen.
6. *In het startdocument Platbodem Velserbroek dat op 23 december 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, is uitgegaan van drie losse bouwblokken omringd door groen, met dezelfde afstanden naar de straten Spitsaak en Platbodem als uitgangspunt. De reacties op het ontwerpstartdocument hebben er toe geleid dat de maximale bouwhoogte van het plan toen is verlaagd van 5 naar 4 bouwlagen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor alle bouwblokken die 4^e bouwlaag als terugliggend aangegeven. In overleg met de initiatiefnemer is deze 4^e bouwlaag ook komen te vervallen. Het aantal bouwlagen komt daarmee op 3 bouwlagen uit. Zie de reactie onder punt 1 bij Indiener 01 ten aanzien van het aantal bouwlagen.*
Uit de bezonningsstudie die is opgesteld naar aanleiding van het naar beneden bijstellen van het aantal bouwlagen, is gebleken dat op de kortste dag van het jaar enkele woningen aan Platbodem tot het middaguur geraakt worden door schaduw als gevolg van de nieuwe bebouwing. Deze schaduwwerking zal echter minder zijn dan wat die had kunnen zijn op basis van de bouw mogelijkheden van het ontwerpbestemmingsplan. Dit geldt ook ten opzichte van de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan “Velserbroek”, waar de schaduwwerking iets korter op de gevels van de woningen aan Platbodem zou uitvallen, maar er aanzienlijk meer woningen

aan Platbodem last van schaduw zouden hebben. Deze bezonningsstudie wordt als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

7. Uit de recentste parkeerdruckmetingen uit november 2023 (tussen 19:00-21:00 uur), is de parkeerdruck in de openbare ruimte van Platbodem afgerond 79%. Voor Spitsaak is deze afgerond 58% in de openbare ruimte. De parkeerdruck in de straten rondom Platbodem en Spitsaak, kampen juist met een hogere parkeerdruck in de avond (afgerond 89%). De uitgevoerde metingen zijn door de gemeente gecontroleerd en beoordeeld als valide.
De exacte maatvoeringen van de ontwerpen, dus ook de maatvoeringen van de parkeervakken, volgen bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. De bestekstekeningen zullen pas opgesteld worden tijdens de aanvraag omgevingsvergunning en ter voorbereiding op de daadwerkelijke uitvoering van het plan.
De te bouwen woningen aan Platbodem en Spitsaak, liggen conform de Nota Parkeernormen 2022 in de zone 'rest bebouwde kom'. Eén enkele sociale huurappartement, heeft een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats. Dit is geen afwijking van het parkeernormenbeleid. De parkeernorm is opgebouwd uit een gebruikersdeel (0,7 pp) en bezoekersdeel (0,3 pp). Dit betekent een parkeereis van 72 parkeerplaatsen voor 72 woningen. Omdat er 75 parkeervakken worden aangelegd (zie ook de reactie onder punt 1 bij Indiener 02), wordt er voldaan aan de voorgeschreven parkeereis. Er is in dit geval zelfs sprake van een klein overschot van 3 parkeerplaatsen.
8. Zie de reactie onder punt 2 bij Indiener 02 ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen.
9. Zie de reactie onder punt 7 bij Indiener 03 en 10 ten aanzien van het parkeren.
Zie de reactie onder punt 2 bij Indiener 02 ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen.
10. Zie de reactie onder punten 2 en 3 bij Indiener 02 ten aanzien van de verkeersveiligheid.
11. Zie de reactie onder punt 5 bij Indiener 02 ten aanzien van de verhouding tot het bestemmingsplan Velsbroek uit 2018. Wat het bestemmingsplan Platbodem beoogd mogelijk te maken past binnen de Woonvisie 2040, wat ook beschreven is in § 3.6.3 van de toelichting ervan.

Indiener 04

1. De bouwhoogte van de optopping steekt 3 á 4 meter boven de eigen woning uit. Kan het plan niet zonder optopping? Want 's morgens is er nu nog zon in de woonkamer. Dat gaat verdwijnen. Alleen op de verdieping zal er dan nog zon zijn, in deze tijd van het jaar. Wat zijn de effecten van het leggen van zonnepanelen?
2. Waarom geen parkeerkelder? Als argument is gegeven dat het niet financieel haalbaar is bij sociale woningbouw. Waarom dan niet koop- of vrijesectorwoningen ertussen?
3. Waarom komen er niet aan beide zijden insteekparkeren, waardoor er meer parkeerplekken zijn? Goed voor het terugdringen van de parkeerdruck.
4. Parkeerkofters zijn nu niet doorlopend. De voorgestelde inrichting gaat problemen opleveren met keren en draaien om er weer uit te kunnen rijden. Waarom niet een doorsteek naar Spitsaak?
5. Er komen mensen met een sociale indicatie te wonen. Maar wat voor (soort) indicatie is dat? Wat wordt ermee bedoeld? Hoe wordt de veiligheid voor omwonenden gegarandeerd? Het moet geen instelling met heel zware gevallen met psychische problemen worden, die overlast kunnen veroorzaken. Hoeveel mensen zouden het kunnen zijn? En komen ze in één gebouw of worden ze verspreid over de drie gebouwen? Het gaat hierbij vooral om duidelijkheid naar de buurt toe.
6. Worden er voorafgaand aan de bouw foto's gemaakt van de bestaande woningen in verband met eventuele schade eraan? Vrachtwagens en heien geven namelijk trillingen.
7. Is er onderzoek naar waardedaling van de omliggende woningen gedaan? Is er een planschaderisicoanalyse?

Reactie:

1. Zie de reactie onder punt 6 bij Indiener 03 en 10 ten aanzien van het aantal bouwlagen en bezonning.
2. Als wooncorporatie bouwt de initiatiefnemer woningen voor de sociale huur en niet voor de koop- of vrije sector. Opbrengsten van de woningen zijn van invloed op wat er wel of niet mogelijk is binnen het project. Om het project financieel haalbaar te maken, is een ondergrondse parkeergarage geen haalbare kaart bij sociale woningen.
3. Zie de reactie onder punt 7 bij Indiener 03 en 10 en punt 4 bij Indiener 19 ten aanzien van de parkeersituatie.

4. Een mogelijk ontsluiting van de parkeerkoffers is in een eerder stadium onderzoek, maar afgefallen. De kans is erg groot dat de doorsteken gebruikt worden om routes af te snijden en er doorgaand verkeer door de parkeerkoffers gaat. Dat kan tot onveilige situaties leiden tussen parkerend verkeer en doorgaand verkeer, waarop parkeerkoffers niet zijn ingericht. Daarnaast ontstaan er zo twee nieuwe situaties aan Spitsaak met kruisend verkeer ter hoogte van de parkeerkoffers. Als die gebruikt worden door sluipverkeer is er in de praktijk geen sprake meer van in- of uitritten bij Platbodem of Spitsaak, maar van T-kruisingen die er niet op ingericht zijn.
5. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om niet langer in te zetten op woningen voor woningzoekenden met een indicatie of zorgvraag. De woningen die nu gebouwd worden, zullen gewone huurwoningen zijn.
6. De initiatiefnemer van het plan zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden en na afronding ervan foto's nemen van gebouwen in de directe nabijheid van het projectgebied. Zo kan er na gegaan worden of er wel of geen schade aan de bestaande bebouwing is opgetreden.
7. Of er wel of geen planschadeanalyse wordt uitgevoerd is aan de initiatiefnemer. Als iemand vindt dat waarde van een woning of een bedrijf nadelig beïnvloed wordt door een besluit, zoals het vaststellen van een bestemmings- of omgevingsplan, kan een verzoek om [nadeelcompensatie](#) ingediend worden. Zie de reactie onder punt 11 bij Indiener 17 over nadeelcompensatie.

Indieners 05, 06, 07, 08, 09, 11, 14, 15 en 18

1. Zie punt 1 bij Indieners 03 en 10.
2. Zie punt 2 bij Indieners 03 en 10.
3. Zie punt 3 bij Indieners 03 en 10.
4. Zie punt 5 bij Indieners 03 en 10.
5. Zie punt 6 bij Indieners 03 en 10.
6. Zie punt 7 bij Indieners 03 en 10.
7. Zie punt 9 bij Indieners 03 en 10.
8. Zie punt 10 bij Indieners 03 en 10.
9. Zie punt 11 bij Indieners 03 en 10.

Reactie:

1. Zie de reactie onder punt 1 bij Indieners 03 en 10.
2. Zie de reactie onder punt 2 bij Indieners 03 en 10.
3. Zie de reactie onder punt 3 bij Indieners 03 en 10.
4. Zie de reactie onder punt 5 bij Indieners 03 en 10.
5. Zie de reactie onder punt 6 bij Indieners 03 en 10.
6. Zie de reactie onder punt 7 bij Indieners 03 en 10.
7. Zie de reactie onder punt 9 bij Indieners 03 en 10.
8. Zie de reactie onder punt 10 bij Indieners 03 en 10.
9. Zie de reactie onder punt 11 bij Indieners 03 en 10.

Indiener 12

De zienswijze van bewoner heeft betrekking op bezonning, parkeergelegenheid en de (sociale?) zorgvraag van de bewoners van de nieuwe flats.

1. **Bezonning**
De nieuwe flatgebouwen zouden 4 lagen en tot 13 meter hoog worden. Dit werpt een schaduw op de omliggende woningen. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomsten is verteld dat dat 's ochtends en 's avonds ongeveer een uur aan zonlicht zal schelen. Gevolgen hiervan: kouder huis en meer stookkosten. Houdt hierbij rekening dat er in de wintermaanden er al laat zonlicht op de huizen valt en de zon ook al vroeg weer weg is. Het plan van bewoners om in de nabije toekomst zonnecellen aan te gaan schaffen is hierdoor even "in de ijskast" gezet. Niet wetende of zonnecellen nog reëel zullen zijn. Lagere flats zouden naar hun mening passender zijn. Flats met maximaal 3 lagen lijken billijker. Drie lagen zijn ook de omliggende woningen.
2. **Parkeergelegenheid**

Op dit moment is de parkeergelegenheid al ruim 100%. Ook doordat de aanliggende straten druk zijn en hier parkeren. Bewoner stelt voor om alle mogelijkheden aan de kant van Platbodem en Spitsaak in te vullen met parkeerplekken. En ook van alle parkeerplekken haaks of schuin op de weg. Bewoner denkt dat het aanhouden van de voorgeschreven aantal nieuwe parkeerplekken van één per woning te weinig is. Temeer omdat er al veel auto's in de wijk zijn. Zouden er in de toekomst minder auto's zijn, dan kan er altijd meer groen komen. Op het plan staan parkeergelegenheden ingetekend aan de kopse kanten van de flats. Dit zijn doodlopende parkeerstraatjes. Is dit parkeerstraatje vol, dan zal en gekeerd moeten worden. Op drukke momenten voorziet bewoner hier diverse auto's die in een klein straatje tegelijkertijd zouden moeten kunnen keren/achteruit rijden omdat de parkeerplaatsen vol zijn. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Beter zou zijn als er een doorsteek gemaakt wordt naar de Spitsaak. Dan is er geen risico met moeilijk keren.

3. Bewoners met een zorgvraag

De nieuwe flats zijn bedoeld voor bewoners met een zorgvraag. Niet duidelijk is wat de zorgvraag is van de nieuwe bewoners. Tijdens de voorlichtingsdagen werd verteld dat dit ouderen zouden zijn. Naar de mening van bewoner hebben ouderen met een zorgvraag wel meer ruimte nodig als in het bestemmingsplan wordt aan gegeven. Hier zijn woningen van 49 tot 67m² ingetekend. Dit lijkt bewoner niet voldoende om een rollator makkelijk te kunnen keren als er ook meubels staan. Wat gebeurt er met een (verwarde) bewoner als hij of zij een gevaar gaat vormen voor zichzelf en zijn of haar omgeving?

Het bestemmingsplan zoals het nu is zal door bovenstaande punten een grote impact hebben op de leefbaarheid.

Op basis van bovenstaande argumenten maakt bewoner bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en verzoekt om het aan te passen door:

- Lagere flats, daardoor is er meer zon is voor de omliggende woningen en ook minder stookkosten. En gunstiger voor zonnepanelen.
- Parkeergelegenheid maximaliseren en een doorsteek naar de Spitsaak.
- Duidelijkheid over de zorgvraag van de nieuwe bewoners.

Reactie:

1. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiëners 03 en 10 ten aanzien van het aantal bouwlagen en bezonning.*
2. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indiëners 03 en 10 ten aanzien van de parkeerdruk.*
Zie de reactie onder punt 4 bij Indiëner 04 ten aanzien van doorsteken naar de Spitsaak.
3. *De initiatiefnemer heeft inmiddels aangegeven alle drie woongebouwen geheel te willen bouwen en gebruiken voor sociale huur. Deze huurwoningen worden dus niet specifiek aangeboden aan mensen met een zorgvraag. Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen, omdat het voor de bouwvlakken alleen voorziet in een bestemming "Wonen", en niet in woningcategorieën.*

Indiëner 13

1. Allereerst merken bewoners graag op dat zij zich ervan bewust zijn dat er sprake is van (sociale) woningnood en dat er dus gebouwd moet worden. Hun zienswijzen richten zich met name tegen de omvang van het plan. Hierover hebben zij zich al eerder uitgelaten.
2. Zie punt 1 bij Indiëners 03 en 10.
3. Zie punt 5 bij Indiëners 03 en 10.
4. Na hun eerdere reacties op de voorgenomen plannen in de wijk Platbodem/Spitsaak zijn er drie grote veranderingen geweest: de drie bouwblokken worden uitgevoerd met gelijke hoogte, er is een woonlaag geschrapt waarmee het aantal woningen is verminderd van 75 naar maximaal 72 sociale huurwoningen en er worden in het plan Hofgeest Buiten thans 72 sociale huurwoningen gerealiseerd.
5. Bij het vaststellen van het startdocument Platbodem is uitgegaan van een verhoging (van 50) naar 72 woningen, omdat het te bouwen percentage sociale huurwoningen bij andere plannen niet haalbaar bleek. Inmiddels worden bij plan Hofgeest Buiten alsnog 72 sociale huurwoningen gerealiseerd (zijnde 30% van 242 woningen in dat plan). De noodzaak om 22 extra sociale huurwoningen te bouwen op de Platbodem en te voldoen aan de norm van woningdifferentiatie

vervalt hiermee. Een maximum van 50 woningen lijkt bewoners derhalve meer passend. Er wordt dan tegemoet gekomen aan de behoefte om meer woningen, alsmede aan de rechten van omwonenden.

Hun zorgen als omwonenden richten zich met name op de parkeerdruk, verkeersveiligheid en het leefgenot.

6. Verkeer en parkeren:

In het thans voorliggende bestemmingsplan wordt uitgegaan van twee parkeerkeffers met totaal 60 parkeerplaatsen. Ook worden er langs de Platbodem extra parkeervakken gerealiseerd, te weten 15 extra parkeerplaatsen. Hiermee worden er totaal 75 parkeerplaatsen gerealiseerd, één per woning inclusief het bezoekersaandeel.

Het plan zou hiermee tevens voldoen aan het Parkeernormenbeleid. Bewoners zijn van mening dat dit “beleid” zich niet leent voor deze wijk. In de wijk is er al een groot parkeerprobleem door een tekort aan parkeerplaatsen. Tijdens de piekbelasting rondom basisschool De Westbroek is dit probleem nog groter en ontstaat er ook een onveilige verkeerssituatie. Zij zijn dan ook van mening dat in dit specifieke geval er afgeweken dient te worden van het Parkeernormenbeleid en er een verruiming van de parkeernorm dient te komen.

7. Het laat zich aanzien dat de gemeente de verkeers- en parkeersituatie ook niet juist inschat. In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een “worst-case benadering”, waarbij tevens rekening wordt gehouden met het huidige gebruik van de voormalige schoolgebouwen (opvang vluchtelingen). Bewoners zijn benieuwd wat dit rekenschap precies inhoudt. Zij hebben zelf gemerkt dat het aantal voertuigen is toegenomen naar de mate de vluchtelingen meer gesetteld zijn geraakt. Ze hebben zelf meer auto's, meer bezoek, dat tevens op de reeds aanwezige parkeerplaatsen parkeert in plaats van de parkeerplaatsen bij de opvanglocaties zelf. Hierdoor is het aantal parkeerplaatsen voor omwonenden nog meer afgenomen.
8. Ook bekruipt bewoners het gevoel dat het onderzoek naar de verkeersgeneraties op grond van voor de gemeente gunstige voorwaarden is gedaan, waardoor de uitkomst ook voor de gemeente positiever is en het algehele beeld rooskleuriger. Bijvoorbeeld de metingen vlak voor of tijdens een vakantie, in de periode na de coronamaatregelen waarin veel mensen nog thuiswerken, op een onjuist plek waar minder ontsluiting van de wijk plaatsvindt.
9. Dat het de verwachting is dat de daadwerkelijke toename van verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling lager zal liggen en ontsluitingsroutes de verkeersgeneraties goed kunnen ontvangen, is naar hun mening onvoldoende onderbouwd en geeft de omwonenden geen enkele zekerheid, dan wel geruststelling dat zij geen overlast zullen ervaren door verkeers- en parkeerdruk, dan wel de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt.

10. Leefgenot:

Met de komst van drie flatgebouwen van vier woonlagen van maximaal 13 meter, gaan de bestaande straten met eengezinswoningen van drie woonlagen, gezien de bezonning (gevels op oost en west) enorm veel daglicht missen. Ook zullen de zonnepanelen minder uren zonlicht kunnen opvangen. Te verwachten zijn daarmee hogere gas- en stroomrekeningen in de toekomst. Bewoners willen erop wijzen dat de woningen van de Spitsaak 30 jaar geleden al zijn opgeleverd met zonnepanelen en zwarte glasplaten aan de gevel om het zonlicht te vangen en daarmee de warmte vast te houden. De voorgenomen maximale bouwhoogte zal dit teniet doen. Ook voor de bewoners van bestaande huizen aan de Platbodem die in deze tijd van energietransitie onlangs zonnepanelen hebben geplaatst of nog willen plaatsen, valt dit nadelig uit.

11. Uit de bezonningsstudie van 21 juni 2021 volgt ook dat omwonenden minder kunnen genieten van het daglicht doordat de bouwblokken vanaf 18:00 uur voor schaduw zorgen, terwijl bewoners dat op dit moment pas uren later hebben. Uiteraard begrijpen zij dat de eigenaren van de koopwoningen niet ook dit “recht” hebben gekocht, maar het ontnemt wel het woongenot, waarbij bij de koop van de woningen mogelijk wel rekening is gehouden.
12. Het plangebied is ook omgeven door voornamelijk middeldure koopwoningen. Er bestaat bij bewoners geen bezwaren tegen woningdifferentiatie en de behoefte aan sociale woningen is hen ook bekend. Het gaat echter te ver om zo'n groot aantal sociale huurwoningen te realiseren in een wijk met overwegend koopwoningen. De vrees is dat deze “ongelijkheid” voor overlast zal zorgen voor de bestaande omwonenden. Een geleidelijke integratie lijkt bewoners passender en

op minder onrust en overlast stuiten. Zij pleiten dan ook voor een geleidelijke overgang en gelijke verdeling van bestaande koop- en huurwoningen, en toekomstige vrije huur en sociale huur in hun woonwijk.

13. Tenslotte vragen bewoners ook aandacht voor het behouden en verruimen van het groen. Tijdens de bouw van deze wijk waren er al plannen om het stadspark door te trekken zodra er geen gebruik meer werd gemaakt van de basisscholen De Duinroos en De Rozenbeek. Dit staat in een schril contrast met de voorgenomen drie bouwblokken van maximaal 13 meter hoog. Bewoners hopen dan ook er meer ruimte wordt gecreëerd om het plangebied zo groen mogelijk in te richten in plaats van vol te bouwen met hoge bouwblokken. Ook dit vergroot voor zowel de huidige omwonenden, als de toekomstige bewoners het leefgenot, maar komt bovenal de “groen” in Velsbroek ten goede in een periode van verstedelijking.

Samenvattend, het ontwerpbestemmingsplan Platbodem/Spitsaak zoals het nu voorligt, leidt tot een te grote druk op het leefklimaat, de verkeersveiligheid en parkeermogelijkheden zijn in het geding, het grote aantal extra sociale huurwoningen in de wijk en de te hoge gebouwen ten opzichte van de bestaande omliggende woningen/straten doen vrezen voor een verslechtering van onze leefomgeving.

14. Bewoners zijn van mening dat een dat een bescheidener plan Platbodem/Spitsaak bijdraagt aan een leefbare omgeving voor de huidige en toekomstige bewoners. Indien er aansluiting wordt gezocht bij het oorspronkelijke plan van 50 woningen, met een maximale bouwhoogte van 7 meter wordt er tegemoet gekomen aan de woonwensen van de bestaande omwonenden en komen er alsnog een aanzienlijk aantal woningen beschikbaar.
15. Hun verzoek is dat de gemeente het ontwerpbestemmingsplan Platbodem nader onderzoekt en de voorgenoemde bezwaren meeweegt, zoals de hoogte van de gebouwen, het aantal woningen en daarmee gepaard het aantal parkeerplekken en de toenemende verkeersdruk.
16. Daarom verzoeken bewoners de gemeente om met inachtneming van hun zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aantal woningen op maximaal 50 vast te stellen, met een maximale bouwhoogte van 7 meter met voldoende parkeerplek en verruiming van groen, conform eerder vastgesteld bestemmingsplan Velsbroek 2018 en zodat dit plan passend is zoals gesteld in de Woonvisie 2040.

Reactie:

1. *Het eerste punt wordt als introductie voor de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.*
2. *Zie de reactie onder punt 1 bij Indiërs 03 en 10.*
3. *Zie de reactie onder punt 5 bij Indiërs 03 en 10.*
4. *Het vierde punt wordt als beschrijving van aanpassingen ten opzichte van eerdere reacties voor kennisgeving aangenomen.*
5. *Zie de reactie onder punt 3 bij Indiërs 03 en 10.*
6. *Zie de reactie onder punt 1 bij Indiërs 02 en de reactie onder punt 7 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van de Nota Parkeernormen 2022.*
7. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van de parkeersituatie. Het rekenschap refereert naar het onderling verrekenen van het aantal verkeersbewegingen, uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie met vluchtelingenopvang in mindering wordt gebracht met het aantal te verwachten verkeersbewegingen in de nieuwe situatie na realisatie van het project Platbodem. Er verdwijnt immers een bepaalde functie die een bepaald aantal verkeersbewegingen genereert, waar een andere functie voor in de plaats komt, die zelf ook een bepaald aantal verkeersbewegingen genereert. Dit kan onderling met elkaar verrekend worden. Zie ook de reactie onder punt 2 bij Indiërs 02 en de onderbouwing in § 4.10.2 van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen. Met het COA is afgesproken dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt, dat het COA beschikbaar heeft gesteld, zowel voor bewoners als bezoekers. Eventuele problemen rond parkeren, zoals omschreven door reclamant, zijn de verantwoordelijkheid voor COA om op te lossen.*
8. *Voor het berekenen van de verkeersgeneratie bij nieuwbouwwontwikkelingen, worden altijd algemene verkeerskundige richtlijnen geraadpleegd. In dit geval zijn dat de maximale, worst-case scenario verkeersgeneratiecijfers uit CROW-publicatie 381. Voor een enkele sociale*

huurappartement is de maximale, worst-case scenario 3,6 verkeersbewegingen per etmaal, wat neerkomt op maximaal 260 verkeersbewegingen per etmaal voor 72 woningen. Zie ook de onderbouwing in § 4.10.2 van het ontwerpbestemmingsplan.

9. *In de onderbouwing in § 4.10.2 van het ontwerpbestemmingsplan is extra aandacht besteed aan het onderbouwen van het aantal te verwachten verkeersbewegingen, de piekmomenten en hoe het aantal te verwachten verkeersbewegingen zich verhoudt tot het bestaande wegennetwerk in dit deel van Velserbroek. De conclusie is dat de toename van het aantal verkeersbewegingen binnen de maximale intensiteiten blijft wat de wegen – Platbodem, Spitsaak en de directe omgeving – aan kunnen. Hiermee wordt ook objectieve verkeersveiligheid gewaarborgd, omdat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet leidt tot dermate extra verkeersbewegingen dat dit gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid.*
10. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiëners 03 en 10 ten aanzien van bezonning.*
11. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiëners 03 en 10 ten aanzien van bezonning.*
12. *Als woningcorporatie realiseert de initiatiefnemer huurwoningen. Zie ook de reactie onder punt 3 bij Indiëner 12 ten aanzien van de woningcategorie.*
13. *Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Velserbroek uit 2018 werd al voorzien in de mogelijkheid om te woningbouw te realiseren op deze locatie. Het nieuwe bestemmingsplan Platbodem voorziet in meer openbaar groen dan het voorgaande bestemmingsplan of de wijzigingsbevoegdheid daarin.*
14. *Met het vaststellen van het Startdocument Platbodem op 23 december 2021 heeft de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie. In dat startdocument werd nog uitgegaan van 75 woningen en was de bouwhoogte al teruggebracht van 5 naar 4 bouwlagen ten opzichte van het ontwerpstartdocument dat in de zomer van 2021 ter inzage heeft gelegen. Zie ook de reactie onder punt 6 bij Indiëners 03 en 10 ten aanzien van het aantal bouwlagen*
15. *Zie de reactie onder punt 9 bij Indiëners 03 en 10.*
16. *Zie de reactie onder punt 11 bij Indiëners 03 en 10.*

Indiëner 16

1. *Zie punt 1 bij Indiëners 03 en 10.*
2. *Zie punt 2 bij Indiëners 03 en 10.*
3. *Zie punt 3 bij Indiëners 03 en 10.*
4. *Zie punt 5 bij Indiëners 03 en 10.*
5. *Zie punt 6 bij Indiëners 03 en 10.*
6. *Zie punt 7 bij Indiëners 03 en 10.*
7. *Bewoners hebben grote zorgen over het toekomstig bouwverkeer. Gedurende de bouwperiode kan het zware bouwverkeer alleen de nieuw te bouwen locatie bereiken via de noordzijde van de Platbodem. Dat betekent in de praktijk, dat het bouwverkeer voor- en achteruit de Platbodem zal gebruiken. Dit stuk weg is al extra belast, omdat het een uit-/ ingang is van de woonwijk Platbodem, Tjalk, Botter, Tjotter. Daarnaast wordt het ook gebruikt door schoolgaande kinderen, die fietsend naar en van school gaan. Een intensief gebruikte straat, die dan ook nog als aanrijroute voor de bouwlocatie zal dienen.*

Tenslotte hebben bewoners zorgen over de kwaliteit van de bestrating in combinatie met intensief en zwaar bouwverkeer. In Januari 2021 hebben zij een grote overstroming gehad van het riool, zowel binnen als buiten hun woning aan Platbodem. Via de vakbeheerder riolering van de Gemeente Velsen hebben zij dat probleem toen gemeld. Die constateerde verzakkingen in de straat en breuk van het riool in de straat bij hun huis. Het riool is toen door de gemeente gerepareerd. Een jaar later (januari 2022) bleek de straat wederom verzakt en hebben bewoners weer gebeld. Er is toen opdracht gegeven om dat stukje straat weer te egaliseren.

Op basis van bovenstaande feiten zijn bewoners niet gerust over toekomstige straatverzakkingen en daarmee een potentieel risico van rioolbreuk. Zij willen de gemeente op voorhand aansprakelijk stellen voor schade van wateroverlast ten gevolge van rioolbreuk in hun straatgedeelte van Platbodem.
8. *Zie punt 9 bij Indiëners 03 en 10.*
9. *Zie punt 10 bij Indiëners 03 en 10.*
10. *Zie punt 11 bij Indiëners 03 en 10.*

Reactie:

1. *Zie de reactie onder punt 1 bij Indieners 03 en 10.*
2. *Zie de reactie onder punt 2 bij Indieners 03 en 10.*
3. *Zie de reactie onder punt 3 bij Indieners 03 en 10.*
4. *Zie de reactie onder punt 5 bij Indieners 03 en 10.*
5. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indieners 03 en 10.*
6. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indieners 03 en 10.*
7. *Bij de uiteindelijke aanvraag om een omgevingsvergunning komt een plan voor bouwverkeer, dat dan beoordeeld wordt. Het bestemmingsplan regelt dit niet.*
8. *Zie de reactie onder punt 9 bij Indieners 03 en 10.*
9. *Zie de reactie onder punt 10 bij Indieners 03 en 10.*
10. *Zie de reactie onder punt 11 bij Indieners 03 en 10.*

Indiener 17

1. *Zie punt 1 bij Indieners 03 en 10.*
2. *Zie punt 2 bij Indieners 03 en 10.*
3. *Zie punt 3 bij Indieners 03 en 10.*
4. *Zie punt 5 bij Indieners 03 en 10.*
5. *Zie punt 6 bij Indieners 03 en 10.*
6. *Is er nog sprake van maatschappelijke bestemming?*
7. *Zie punt 7 bij Indieners 03 en 10.*
8. *Het aantal parkeerplaatsen op Platbodem aan de even kant is nu niet conform 1 parkeerplek per woning. Er zijn 48 woningen en slechts 40 (langs)parkeerplekken, zonder lantaarnpalen. Er staat geschreven: op Platbodem 15 pp extra door dwarsparkeren, dit zullen er 14 zijn.*
9. *Op Spitsaak kunnen er nog 2 keer ca. 3 insteekparkeerplaatsen bij komen, waar nu de 2 entrees zijn voor de auto's van de vluchtelingen.*
10. *Tijdens de sloop en bouwactiviteiten (heien?) zal er zwaar vrachtverkeer door de straten rijden/staan. Dit zal wellicht verzakkingen in het wegdek (riool?) veroorzaken en in het ergste geval scheuren in/aan de woningen brengen. Hoe hiermee om te gaan?*
11. *Hoe wordt de waardevermindering van een koopwoning door te hoge gebouwen in je straat? Is er een (standaard) vergoeding van de gemeente hiervoor?*
12. *Hoe is het met een derde ontsluitingsweg voor Velsbroek?*
13. *Per parkeerplaats zou er een elektrische laadvoorziening komen, dus op iedere 'koffer'. Deze zijn niet ingetekend.*
14. *Zie punt 9 bij Indieners 03 en 10.*
15. *Zie punt 10 bij Indieners 03 en 10.*
16. *De beschermde hoge berk (aan kant Spitsaak) met eksternest heeft storm Poly niet overleefd. Twee andere bomen zijn daar toen ook weggehaald. Er zijn op 9 november 2022 al 8 grote coniferen langs de bebouwing omgezaagd. Wordt dit 'groen' meegeteld in het bestaande groen, zodat dit gecompenseerd wordt na de bouwactiviteiten.*
17. *Op zomeravonden vliegen veel vleermuizen én zwaluwen boven de achtertuinen. Ook lopen er zeker egeltjes, padden/kikkers en muizen in de wijk. Veel diverse vogels komen bezoeken de tuinen.*
18. *Zie punt 11 bij Indieners 03 en 10.*

Reactie:

1. *Zie de reactie onder punt 1 bij Indieners 03 en 10.*
2. *Zie de reactie onder punt 2 bij Indieners 03 en 10.*
3. *Zie de reactie onder punt 3 bij Indieners 03 en 10.*
4. *Zie de reactie onder punt 5 bij Indieners 03 en 10.*
5. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indieners 03 en 10.*
6. *Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Platbodem komt de bestemming "Maatschappelijk" niet meer terug. Het nieuwe bestemmingsplan zal alleen voorzien in de bestemmingen "Wonen", "Tuin", "Groen" en "Verkeer";*
7. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indieners 03 en 10.*
8. *Het aantal parkeervakken in de bestaande situatie is gebaseerd op de parkeernormen die golden,*

ten tijde van de bouw van dit deel van Velsbroek. Het aantal parkeerplaatsen waaraan reclamant refereert, valt niet binnen de grenzen van het projectgebied Platbodem en is dan ook niet meegenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

In de bestaande situatie zijn er 24 langspaarkeervakken aanwezig tegenover de woningen aan Platbodem. Een deel van die langspaarkeervakken zal haakspaarkeervakken worden, waardoor er extra parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Bij de realisatie van het project Platbodem gaat het aantal paarkeervakken van 24 naar 39 vakken. Dit levert 15 extra paarkeervakken op.

9. Zie de reactie onder punt 2 bij Indiener 12.
10. Zie de reactie onder punt 7 bij Indiener 16.
11. Als iemand vindt dat waarde van een woning of een bedrijf nadelig beïnvloed wordt door een besluit, zoals het vaststellen van een bestemmings- of omgevingsplan, kan een verzoek om [nadeelcompensatie](#) ingediend worden. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding en was voor de invoering van de Omgevingswet bekend als planschadevergoeding of tegemoetkoming in planschade. Om ervoor in aanmerking te komen, kan een formulier via de gemeentelijke website ingevuld worden. Een onafhankelijke deskundige adviseert het college over een eventuele schadevergoeding.
12. Velsbroek heeft al drie ontsluitingswegen. Dit zijn: Velsbroekse Dreef, Broekeroog/De Kamp en de Vlietweg/Westbroekerweg.
13. Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft elk paarkeervak leidingdoorvoeren voor oplaadpunten bij nieuwbouw van een woongebouw met meer dan tien paarkeervakken. Er hoeven dus niet direct laadpalen geplaatst te worden, maar de voorzieningen ervoor worden al wel aangelegd. Zie ook de reactie onder punt 2 bij Indiener 01.
14. Zie de reactie onder punt 9 bij Indienen 03 en 10.
15. Zie de reactie onder punt 10 bij Indienen 03 en 10.
16. Het bestaande groen dat wordt gecompenseerd, is het groen dat verwijderd wordt voor het bouwrijp maken van het terrein en uitvoeren van de bouwactiviteiten. Het groen dat al ervoor is verwijderd valt daar niet onder.
17. Als bijlagen bij het (ontwerp)bestemmingsplan zijn een quickscan Wet natuurbescherming en een soortgericht onderzoek vleermuizen gevoegd. Uit bureau- en veldonderzoek daarvoor is gebleken dat een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is voor de Gewone dwergvleermuis en de Ruige dwergvleermuis. Met het oog op de mitigerende/compenserende maatregelen, zijn de 8 vleermuiskasten die daarvoor benodigd zijn, al eind 2023 opgehangen. Gebleken is dat andere dieren genoeg uitwijkmogelijkheden hebben. Daarnaast zijn er protocollen die bij werkzaamheden aangehouden moeten worden om negatieve gevolgen zo veel mogelijk te voorkomen.
18. Zie de reactie onder punt 11 bij Indienen 03 en 10.

Indiener 19

Clïente laat zich vertegenwoordigen door mw. mr. N.A. Visser, advocaat bij Corten De Geer Advocaten te Amsterdam.

1. Uit artikel 3:4 Awb en het evenredigheidsbeginsel blijkt dat de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.
2. In het ontwerpbestemmingsplan 'Platbodem te Velsbroek' worden in totaal 72 woningen mogelijk gemaakt. Dit zijn maar liefst 22 meer woningen dan is opgenomen in de randvoorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Velsbroek'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de volgende toelichting gegeven over deze wijziging van het aantal woningen:
"Over de woningaantallen en het segment (100% sociaal) zijn afspraken gemaakt met de gemeente. De behoefte aan dit type woningen is zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin groot. Daarbij geldt dat de voorgestelde 72 woningen als tegenhanger worden gezien van woningbouwontwikkelingen elders in de gemeente waarbij sociale woningbouw om diverse redenen onhaalbaar bleek."

Clïente stelt zich op het standpunt dat haar belangen onvoldoende zijn afgewogen ten opzichte

van de doelen van het ontwerpbestemmingsplan. Uit de motivering van het besluit blijkt dat elders klaarblijkelijk redenen waren om minder sociale woningbouw te realiseren, waardoor cliënte nu geconfronteerd wordt met de negatieve gevolgen van de extra woningbouw ten opzichte van de oorspronkelijke plannen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen.

In het startdocument 'Platbodem 2021', voorafgaande aan het ontwerpbestemmingsplan is het volgende vermeldt:

"In Velserbroek worden momenteel meerdere locaties ontwikkeld waardoor er is gekozen om het bovenstaande bouwprogramma niet voor elke locatie afzonderlijk toe te passen maar over het totaal. Voor de Platbodem betekent dit een bouwprogramma met 100% sociale huurwoningen. De eigendomssituatie met een woningcorporatie speelt hierbij een rol. Op twee andere locaties (Hofgeesterweg en Broeklanden) zijn andere percentages aangehouden, waardoor de drie locaties samen voor een evenwichtige toevoeging van woningen zorgt."

Er dienen dus 22 extra woningen gerealiseerd te worden ter plaatse van Platbodem, omdat sociale woningbouw bij andere plannen niet haalbaar waren. Echter, bij het plan 'Hofgeest buiten' worden nu alsnog 72 sociale huurwoningen gerealiseerd (30% van de 242 woningen in dit plan). De noodzaak om 22 extra woningen te bouwen dan het bestemmingsplan 'Velserbroek' toelaat, vervalt daarmee. Als het belang van deze 22 extra woningen (dat er inmiddels niet meer is) wordt afgewogen tegen de belangen van cliënte, dan zijn de nadelige gevolgen ten gevolge van het plan onevenredig in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

3. Daarbij wordt met het ontwerpbestemmingsplan 'Platbodem te Velserbroek' de toegestane bouwhoogte met 6 meter verhoogd ten opzichte van de randvoorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Velserbroek' tot een maximum bouwhoogte van 13 meter.

Deze verhoging neemt uitzicht weg en leidt tot vermindering van daglicht bij omliggende straten met eengezinswoningen (met 3 woonlagen). Cliënte verwacht dat met de komst van de hoge bebouwing de zonnepanelen van haar woning minder uren zonlicht kunnen opvangen. De woningen van de Spitsaak zijn 30 jaar geleden opgeleverd met zonnepanelen. Daarbij zijn de woningen voorzien van zwarte glasplaten onderaan de gevel om het zonlicht op te vangen en de warmte vast te houden. De bewoners van de woningen van de Spitsaak hebben deze woningen derhalve mede gekocht vanwege (vooruitziende) innovatieve bouw.

Omdat destijds bij de bouw van de woningen aan de Spitsaak al is uitgegaan van zonnepanelen en zwarte gevelplaten en de woningen daarmee afhankelijk zijn van zonlicht, dient stedenbouwkundig rekening gehouden te worden met de bezonning ter plaatse van de woningen van de Spitsaak. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet dat u het daglicht en de bezonning ter plaatse van de Spitsaak onderzocht heeft en een belangenafweging heeft gemaakt ten aanzien van de toegestane bouwhoogte. Hiermee is het plan onvoldoende gemotiveerd. Naar het oordeel van cliënte zal voor haar woning de verhoging naar 13 meter effect hebben op de bezonning. Daarom verzoekt cliënte de gemeente om de bouwhoogte aan te passen naar drie woonlagen.

4. Cliënte stelt zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de bestaande parkeerdruk. De bezettingsgraad in de avond op de Platbodem en Spitsaak is in de huidige situatie 100%, mede door de drukte in de naastgelegen straten. Deze herontwikkeling biedt een kans om de parkeerdruk in de wijk te verlagen, maar maakt van deze kans geen gebruik. Integendeel, er worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd ten behoeve van dit plan. De norm is echter dat de parkeerbehoefte wordt gerealiseerd op eigen terrein. De extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn in dit geval hoogst noodzakelijk om de bestaande parkeerdruk in de wijk af te laten nemen. Cliënte verzoekt u dan ook om het benodigde aantal parkeerplaatsen uitsluitend binnen het plangebied te realiseren en de overige herinrichting te gebruiken om de bestaande parkeerdruk te verlagen.

In artikel 6.3.1, onder d van het ontwerpbestemmingsplan staat dat het parkeren dient plaats te vinden op het eigen terrein, tenzij in de directe omgeving voldoende parkeermogelijkheden aanwezig zijn conform de geldende parkeernormen. Omdat in de directe omgeving onvoldoende parkeermogelijkheden zijn en zelfs bestaande parkeerproblemen opgelost dienen te worden, biedt deze planregel geen mogelijkheid tot het gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte en verplicht de gemeente de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Cliënte ziet dan ook graag een aangepast plan voor de realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein.

5. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt onvoldoende dat de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen gerealiseerd kan worden. Op een afbeelding is het gewenste aantal parkeerplaatsen ingetekend, maar hieruit blijkt niet dat de parkeerplaatsen voldoen aan de daarvoor geldende maatvoering. Cliënte ziet graag als reactie op haar zienswijze een uitgewerkt plan met parkeerplaatsen, waarin de maatvoering van de parkeerplaatsen is opgenomen.
6. Het bestemmingsplan legt niet vast dat er sociale huurwoningen dienen te komen. Hierdoor is het ook mogelijk dat een andere categorie woningen wordt gerealiseerd. Gelet op de locatie en het soort woningen, is het aannemelijk dat de prijzen de grenzen voor sociale huurwoningen overstijgen. De locatie is zeer geschikt voor duurdere huur- of koopwoningen. Als de prijzen stijgen en de woningen in een andere categorie komen te vallen, dan is in de regels onvoldoende gewaarborgd dat het aantal parkeerplaatsen hierop wordt aangepast. In het geval de woningen toch verhuurd mogen worden in de vrije sector, dan zijn er voor 72 woningen in totaal 29 parkeerplaatsen extra nodig. In het geval van een koopappartement kan de parkeerbehoefte zelfs oplopen naar 44 parkeerplaatsen extra. Als deze 29 of 44 extra parkeerplaatsen niet gerealiseerd worden, dan wordt de parkeersituatie onacceptabel. Cliënte verzoekt u dan ook om óf vast te leggen dat er uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd mogen worden, of om aan te tonen dat zelfs in het geval van de duurste categorie woningen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.
7. In het kader van een mogelijke stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid' is op 16 oktober 2023 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd door Van der Goes & Groot. De conclusie van dit onderzoek is dat er wat betreft de aanlegfase een bijdrage is berekend van 59,9 kg NOx/jaar en 2,2 kg NH3/jaar. Wat betreft de gebruiksfase betreft dit 33,9 kg NOx/jaar en 1,1 kg NH3/jaar. Gesteld wordt dat de projectbijdrage van de aanlegfase en de gebruiksfase van het initiatief op Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar is. Cliënte begrijpt niet dat een toename van 59,9 kg NOx/jaar en 2,2 kg NH3/jaar of 33,9 kg NOx/jaar en 1,1 kg NH3/jaar leidt tot 0,00 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, terwijl het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Zuid-Kennemerland zich slechts op enkele kilometers afstand bevindt. Cliënte ontvangt daarover graag een nadere toelichting.
8. Cliënte verzoekt op basis van voorgaande om het plan aan te passen, zodat rekening wordt gehouden met haar belangen ten aanzien van daglicht, bezonning en de parkeersituatie. Concreet verzoekt cliënte de gemeente om:
 - a. de bouwhoogte aan te passen naar drie bouwlagen;
 - b. het benodigde aantal parkeerplaatsen uitsluitend binnen het plangebied te realiseren en de overige herinrichting te gebruiken om de bestaande parkeerdruk te verlagen;
 - c. een aangepast plan met parkeerplaatsen op eigen terrein, waarin de maatvoering van de parkeerplaatsen is opgenomen;
 - d. óf vast te leggen dat er uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd mogen worden, of om aan te tonen dat zelfs in het geval van de duurste categorie woningen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden;
 - e. een nadere toelichting ten aanzien van stikstofdepositie.

Reactie:

1. *Het eerste punt wordt als introductie voor de zienswijze voor kennisgeving aangenomen.*
2. *Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Platbodem heeft de inhoud van het startdocument Platbodem als basis gediend. Dat startdocument is in 2021 door de gemeenteraad vastgesteld, nadat een ontwerp daarvan ter inzage heeft gelegen. Naar aanleiding van reactie daarop zijn er bij de vaststelling ervan aanpassingen doorgevoerd. Zo is het aantal bouwlagen naar beneden bijgesteld van 5 naar 4 bouwlagen en is het aantal woningen naar beneden bijgesteld van 75 naar 72 woningen. Het is dus niet zo belangen van omwonenden meegewogen zijn geweest voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Inmiddels heeft de initiatiefnemer – mede naar aanleiding van zienswijzen – ervoor gekozen om ook de vierde bouwlaag te laten te vervallen en daarbij het aantal woningen naar beneden bij te stellen van 72 naar 66 woningen. Zie ook de reactie onder punt 11 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van het aantal woningen. Zie ook de reactie onder punt 1 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van de verhouding tot bestemmingsplan Velsersbroek en de wijzigingsbevoegdheid daarin.*
3. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van het aantal bouwlagen en bezonning.*
4. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van de parkeersituatie. De*

mogelijkheid om 60 van de 75 parkeervakken op eigen terrein aan te leggen (in beide parkeerkoffers) en de overige 15 parkeervakken in de openbare ruimte, komt voort uit de afweging tussen stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige aspecten. De ontwikkeling van Platbodem zal de parkeerdruk in de buurt niet laten doen toenemen: er worden drie parkeerplakken meer aangelegd dan eigenlijk nodig is.

5. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van de parkeervakken.*
6. *Met bestemmingsplan Platbodem worden geen woningcategorieën voorgeschreven. De initiatiefnemer is wooncorporatie die alleen sociale huurwoningen bouwt en daarover afspraken heeft gemaakt met de gemeente. Zo ook voor deze ontwikkeling aan Platbodem waarvoor een anterieure overeenkomst is aangegaan tussen wooncorporatie en gemeente met afspraken over de te bouwen woningen, parkeervoorzieningen en inrichting van de openbare ruimte.*
7. *Naar aanleiding van het bijgestelde bouwplan en een nieuwe versie van de AERIUS Calculator, is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die als vervangende bijlage aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.*
8. *De puntsgewijze reactie op de opsomming onder punt 8:*
 - a. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiërs 03 en 10 ten aanzien van het aantal bouwlagen.*
 - b. *Zie de reactie onder punt 4 bij Indiëner 19.*
 - c. *Zie de reactie onder punt 5 bij Indiëner 19.*
 - d. *Zie de reactie onder punt 6 bij Indiëner 19.*
 - e. *Zie de reactie onder punt 7 bij Indiëner 19.*

Conclusie

Naar aanleiding van de ingekomen reacties wordt het bestemmingsplan als volgt aangepast:

1. De bovenste, terugliggende vierde bouwlaag komt bij alle drie bouwvlakken te vervallen, waarmee alle woongebouwen niet meer dan drie bouwlagen zullen krijgen. De maximale bouwhoogte wordt op de verbeelding voor alle drie bouwvlakken gewijzigd van 13 naar 10 meter;
2. Het bouwvlak voor het middelste van de drie woongebouwen wordt dusdanig gekanteld dat de noordoostgevel ervan evenwijdig zal zijn aan het Zeilpad, zoals aangegeven op de bijlage bij deze nota. De grenzen van de tussenliggende bestemmingen "Tuin" en "Groen" worden overeenkomstig aangepast, waardoor de tussenliggende groenstrook langs het gebouw eenzelfde breedte zal hebben;
3. Naar aanleiding van het naar beneden bijstellen van de maximale bouwhoogte van 13 naar 10 meter, is een bezonningsstudie verricht, die als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd;
4. Naar aanleiding van het aangepaste bouwplan en een nieuwe versie van de AERIUS Calculator, is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd, die als vervangende bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd.

Bijlage: Gewijzigde verbeelding

