

**Participatiedocument
Platbodem Velsbroek**

Inleiding

Het 'Startdocument Platbodem Velsbroek' bevat (ruimtelijke) uitgangspunten voor herontwikkeling van percelen grond tussen de Platbodem en Spitsaak in Velsbroek ten behoeve van woningbouw. Het plangebied betreft (voormalige) schoolgebouwen en een gymzaal.

Het startdocument heeft vanaf 9 juli 2021 gedurende 8 weken, zodoende tot en met 2 september 2021, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 13 reacties ingediend door 14 omwonenden. Daarnaast is 1 reactie ingediend buiten de termijn. Deze is volledigheidshalve ook meegenomen in de procedure. Hieronder worden de (totaal dus 14) reacties samengevat en van een beantwoording voorzien. Omdat er veel overlap was in de reacties is gekozen voor een thematische indeling. De volledige reacties zijn (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) als bijlage toegevoegd.

De reacties hebben er toe geleid dat de maximale bouwhoogte van het plan wordt verlaagd van 5 bouwlagen naar 4. Daarnaast zal de bouwhoogte alleen nog aangegeven worden in aantal bouwlagen in plaats van in meters. Door nieuwe isolatie-eisen zijn verdiepingen tegenwoordig net iets groter dan de 3 meter waarmee in het startdocument is gerekend (bijvoorbeeld 3,1 meter). De maten in meters moeten dus als indicatief worden gezien. In het startdocument wordt dit aangegeven door aan de maten in meters "ongeveer" toe te voegen.

Overzicht van de ontvangen reacties voorzien van beantwoording

Nummer	Inspraakreactie	Beantwoording
<i>Bouwwolume</i>		
1	<p>Er zijn eerder plannen geweest om na vertrek/verwijderen van de tijdelijke schoolgebouwen een groenstrook vanuit het wijkpark door te trekken, als zijnde een stadspark. Daarna kwam er een plan om maximaal 50 woningen van 7 meter hoog te bouwen. En nu 75 woningen van 9 tot 15 meter hoog, dat is twee keer zo hoog. Het is begrijpelijk dat er woningen gebouwd moeten worden, maar het huidige plan wijkt wel heel erg af van het originele idee en het is te veel en te hoog in deze straat, dicht op bestaande eengezinswoningen. Waarom is dit? Het plan zou beter op de omgeving moeten aansluiten, waarbij de blokken van gelijke hoogte zijn en maximaal 7 meter hoog.</p>	<p>Al sinds ten minste 1993 staat deze locatie in de bestemmingsplannen aangeduid voor maatschappelijke doeleinden, onderwijsvoorzieningen en/of woningen. Er zijn geen concrete plannen bekend om de strook als zelfstandig parkje in te richten. Uitgangspunt is dat rondom de gebouwen groen wordt aangebracht, waardoor de groene structuur zo veel als mogelijk aansluit op het wijkpark.</p> <p>Het realiseren van woningbouw in 5 blokken van 7 meter bleek financieel niet haalbaar voor het realiseren van levensloopbestendige woningen met liftvoorziening. Daarnaast is de gymzaal/trampolinezaal bij het plangebied getrokken waardoor het plangebied ongeveer 15% is vergroot. Hierdoor kon gekozen worden voor een plan met minder, maar hogere gebouwen. Dit komt de bouwmogelijkheden ten goede, alsook de mogelijkheid om meer groen tussen de gebouwen te realiseren. Ten slotte is de woningmarkt momenteel extreem gespannen en meer woningen zijn hard nodig. Deze situatie leidt tot andere afwegingen, waarbij hoger en met meer woningen gebouwd moet worden dan in voorgaande tijden. Het plan wordt dus weliswaar hoger, maar het aantal gebouwen vermindert van 5 naar 3, waardoor het plan opener wordt en meer groen om de gebouwen mogelijk is. Ook wordt het mogelijk om woningen te realiseren die beter aansluiten op de doelstellingen uit de Woonvisie 2040, namelijk voor de gewenste doelgroep ouderen en jongeren/starters.</p> <p>Daarnaast staat de strook tussen de Platbodem en Spitsaak van De Westbroek tot de Velserbroekse Dreef stedenbouwkundig gezien op zich zelf en heeft het stedenbouwkundig gezien geen relatie met de tegenoverliggende woningen aan de Platbodem en Spitsaak.</p> <p>Naar aanleiding van de reacties is in heroverweging besloten om de bovenste laag op het noordelijke, hoogste gebouw te schrappen. De</p>

		<p>hoogteopbouw wordt daarmee 3-laags, 4-laags, 4-laags in plaats van 3-laags-, 4-laags, 5-laags. Het aantal woningen daalt naar ongeveer 72. Het startdocument wordt hierop aangepast. Daarbij worden de hoogtes alleen nog in aantal bouwlagen vermeld. Door nieuwe isolatie-eisen zijn verdiepingen tegenwoordig net iets groter dan de 3 meter waarmee in het startdocument is gerekend (bijvoorbeeld 3,1 meter). De maten in meters moeten dus als indicatief worden gezien. In het startdocument wordt dit aangegeven door aan de maten in meters “ongeveer” toe te voegen.</p>
2	<p>Het wordt uit de tekening bij de uitgangspunten niet helemaal duidelijk of het hoogste gebouw 15 meter hoog wordt of dat er nog een kleine laag bovenop komt.</p>	<p>Uitgangspunt was dat het noordelijke gebouw een totale hoogte mag krijgen van ongeveer 15 meter en dat de bovenste verdieping wat terug ligt van de gevel daaronder. Deze laag bevat ook minder appartementen dan de andere. Hierdoor ontstaat een minder massief geheel. De hoogte van ongeveer 15 meter was dus inclusief de bovenste, terugliggende/gedeeltelijke verdieping. Nu het uitgangspunt is veranderd, zie hierboven, wordt de maximale hoogte van het hoogste gebouw 4 bouwlagen (ongeveer 12 meter).</p>
3	<p>De hoge gebouwen nemen veel licht weg, het zorgt voor een vermindering van uitzicht en woongenot, en een waardedaling van de omliggende woningen aan de Platbodem en Spitsaak. Gevraagd wordt om een bezonningsstudie te doen en de keuze zo hoog te bouwen te heroverwegen.</p>	<p>Op basis van de uitgangspunten zal de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw ongeveer 20-25 meter bedragen, wat een gebruikelijke afstand is voor woningen onderling. Dat het uitzicht van omwonenden verandert is niet uitgesloten, maar is ook inherent aan een ruimtelijke ontwikkeling als de voorliggende. Van een onevenredige aantasting van het uitzicht is volgens de gemeente geen sprake. Opgemerkt wordt dat een omzetting van een maatschappelijke functie naar een woonfunctie voor omwonenden doorgaans neutraal tot positief wordt geacht.</p> <p>Naar aanleiding van de reacties is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op sommige momenten in de ochtend (Platbodem) of avond (Spitsaak) enige extra schaduw kan optreden, echter niet in onevenredige mate.</p>
4	<p>De uitstraling van de nieuwe woningen zou moeten aansluiten op de typische aanzichten van de omliggende straten.</p>	<p>Het project bevindt zich nu in een fase waarin de uitgangspunten voor bebouwing op globaal niveau worden vastgelegd, zoals de omvang van de bebouwing en het voldoen aan parkeernormen. Nadat de gemeenteraad een startdocument heeft vastgesteld voor deze locatie volgt een uitwerking van het plan, waaronder de architectonische</p>

		uitstraling. De suggestie om aan te sluiten bij de omliggende straten wordt meegegeven aan de initiatiefnemer.
<i>Bouwprogramma</i>		
5	Het is niet duidelijk hoeveel woningen concreet worden gecreëerd met de drie blokken zoals beschreven in het startdocument.	Het vastleggen van het aantal woningen is geen uitgangspunt op zich. Wel worden randvoorwaarden gegeven voor het bouwvolume, de minimale oppervlakte van een woning, het aantal parkeerplaatsen, etcetera. De inschatting is dat door die combinatie van randvoorwaarden er ongeveer 72 woningen kunnen worden gebouwd.
6	Het is niet gewenst dat er alleen sociale huur/speciale doelgroep komt. De combinatie van hoogbouw met 100% sociale huur geeft een te grote belasting op de buurt met eengezinswoningen, waarvan 75% koop. De kans op verloedering is groot. Combineren van huur en koop geeft een veel betere leefsituatie.	Vanuit de Woonvisie 2040 spannen wij ons in om bestaande en nieuwe inwoners een goede start en vervolgens een wooncarrière in de gemeente Velsen te bieden. We willen een aantrekkelijke woongemeente zijn voor alle inkomensgroepen met een goede mix van soorten woningen, verspreid over alle woonkernen. We zien dat de samenstelling van de woningvoorraad onevenredig is verdeeld over de kernen en wijken, waardoor de mogelijkheden voor een wooncarrière binnen de kern wordt beperkt. Dit betekent dat we werken aan een betere spreiding van de sociale huur over de gemeente en toevoeging van betaalbare markthuur of koop. In Velsbroek is 32% van de woningvoorraad een sociale huurwoning. Vandaar dat wij inzetten op minimaal 30% sociale huurwoningen op een bouwlocatie. Omdat er in Velsbroek meerdere locaties (Platbodem, Hofgeesterweg 63, Broeklanden) tegelijk in voorbereiding komen hebben we gekeken hoe we het bouwprogramma het beste kunnen verdelen over deze drie locaties, zodat we haalbare ontwikkelingen hebben. Voor de locatie Platbodem betekent dit dat wordt ingezet op sociale huur, mede ingegeven door het bestaande grondbezit van woningcorporatie Velison Wonen. De suggestie dat sociale huur leidt tot verloedering onderschrijven wij niet.
7	Het is niet helemaal duidelijk over welke "bijzondere doelgroepen" het gaat en wat de grootte is van dit deel. Hier moet meer duidelijkheid in komen, omdat dit nogal kan verschillen (probleemjongeren of zorgwoning voor ouderen) in de mate van extra overlast. Er zijn al diverse locaties waar een bijzondere doelgroep woont (bijv. op de	De gemeente wil ruimte bieden aan woonvormen voor mensen met een zorgvraag. Daarnaast draagt de gemeente de zorg voor het beschikbaar stellen van voldoende levensloopgeschikte woningen en passende woonruimte voor bijzondere doelgroepen. Daarbij spannen we ons in voor de mogelijkheid voor het maken van een wooncarrière in

	Spitsaak en Schokker). Waarom wordt dit niet beter verdeeld?	<p>de eigen wijk, ook voor mensen met een zorgbehoefte. Op dit moment is nog niet duidelijk om welke doelgroep het gaat. Afhankelijk van de doelgroep hoort daar, indien nodig, passende woonbegeleiding bij.</p> <p>Het klopt dat er in Velsbroek verschillende locaties zijn waar een bijzondere doelgroep woont, maar ook in de andere kernen bevinden zich locaties voor doelgroepen. We zien dat de benodigde ruimte voor doelgroepen toeneemt. Dat kan dus betekenen dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen ook ruimte voor doelgroepen wordt aangewezen.</p>
8	<p>Waarom worden de sociale huurwoningen allemaal hier gepland, in een relatief krappe bestaande wijk. En waarom komen in plan Hofgeest - waar meer ruimte is - alleen maar dure woningen? Waarom daar niet meer sociaal? Dit is geen evenwichtige verdeling, zoals beschreven in de Woonvisie 2040. In de andere plannen in Velsbroek is geen of een minimale component sociaal. Gevraagd wordt dit uitgangspunt te heroverwegen en te zoeken naar een gezonde balans tussen huur en te zorgen voor betaalbare koopwoningen.</p> <p>Waarom komt op de andere locaties geen hoogbouw? Waarom niet meer gespreid, waarom op andere locaties meer ruimte en groen en wordt deze straat volgebouwd? Graag hier ook betaalbare/middeldure koop. Het is niet eerlijk dat nieuwe Velsbroekers in de ruimte mogen wonen en voor bestaande bewoners alles volgepropt wordt.</p>	<p>Zie ook de reactie onder punt 6.</p> <p>Omdat er in Velsbroek meerdere locaties tegelijk in ontwikkeling komen/zijn hebben we gekeken hoe we het bouwprogramma het beste kunnen verdelen zodat we haalbare ontwikkelingen hebben. Voor de locatie Platbodem betekent dit dat wordt ingezet op sociale huur, mede ingegeven door het bestaande grondbezit van woningcorporatie Velison Wonen. Ook op andere locaties in Velsbroek wordt ingezet op sociale huurwoningen. Op de locatie Broeklanden is uitgangspunt 80% sociale huur en in plan Hofgeest wordt ongeveer 23% sociale huurwoningen gerealiseerd.</p> <p>In het plan Hofgeesterweg 63 is het idee om ook een appartementencomplex van vier lagen mogelijk te maken.</p>
<i>Verkeer en parkeren</i>		
9	<p>De omliggende straten zijn nu een rustig en kindvriendelijk gebied. De toename aan verkeersbewegingen (350) is te veel voor deze straten. Dit is niet goed voor de verkeersveiligheid, want er spelen veel kinderen op straat. Ook de leefbaarheid en woongenot komen met de verkeerstoename in het geding. Er loopt ook een fietsroute door het plangebied. Het is ook smal. Gevraagd wordt om een meting te doen naar de huidige verkeersintensiteit zodat de toename aan verkeer beter te plaatsen is.</p>	<p>Op basis van normeringen ('Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen' (publicatie 381), CROW, 2018) bedraagt de verkeersgeneratie van de huidige woningen aan de Platbodem en Spitsaak 724 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal (N.B. dit is exclusief de verkeersgeneratie door de (voormalige) schoolfuncties, trampolinevereniging en statushouders). De toename door de nieuwe woningen zou 256 motorvoertuigbewegingen zijn. Hoewel het aantal verkeersbewegingen toeneemt, blijft de verkeersintensiteit – verkeerstechnisch en qua verkeersveiligheid gezien - zeer laag voor een 30 km/h-weg. Uit recente metingen (september 2021, in het midden van de straten)</p>

		<p>blijkt het aantal verkeersbewegingen 218 (Platbodem) en 131 (Spitsaak) motorvoertuigen per werkdagemaal te bedragen. Dit is minder dan het theoretische aantal op basis van de normering van het CROW. Het is aannemelijk dat dit ook zal gelden voor de toename ten gevolge van de nieuwbouw.</p> <p>Opgemerkt wordt dat in de voorgaande situatie met de diverse schoolfuncties er ook een bepaalde verkeersaantrekkende werking bestond, met een onrustiger verloop ten opzichte van een woonfunctie. Omdat voor verkeersgeneratie van schoolfuncties geen CROW-normering bestaat kan deze situatie echter niet getalsmatig worden vergeleken.</p>
10	Er moet extra aandacht komen voor de verkeersveiligheid nabij de school aan de Platbodem 201; bijvoorbeeld door een parkeervrije zone, kort parkeren dan wel kiss en ride.	Verkeersveiligheid in schoolomgevingen heeft de aandacht van de gemeente, maar is geen onderdeel van dit woningbouwproject. Zie ook onder punt 9.
11	<p>Het is nu vaak al lastig om te parkeren in de Platbodem-Spitsaak. Voor 75 nieuwe woningen zullen ook veel nieuwe parkeerplekken nodig zijn. Uit de tekening in het startdocument lijken er te weinig plekken te komen. Dit gaat dus parkeerproblemen geven, zoals in het verleden bij de scholen ook het geval was. Gevraagd wordt welke parkeernorm is gebruikt. Dit zou in ieder geval minimaal 1.5 per woning moeten zijn. Ook lijkt de verdeling van de parkeerplaatsen niet evenredig met het aantal woningen; aan de noordkant zijn er evenveel plekken ingetekend terwijl daar meer woningen zijn.</p> <p>Er komt dus ook uitzicht op veel geparkeerde auto's.</p> <p>De insteekplekken aan de Platbodem die tijdens de informatieavond zijn genoemd staan nu niet op tekening, voorkomen moet worden dat er uiteindelijk minder groen komt omdat er parkeerplekken bij moeten komen.</p> <p>Gevraagd wordt of de fietsenstalling en deelauto's op het terrein zelf komen of op de openbare straat, hier moet meer duidelijkheid in komen.</p>	<p>De huidige parkeersituatie valt buiten de reikwijdte van het nieuwe plan. Een nieuwbouwplan moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte heeft de gemeente het Parkeernormenbeleid vastgesteld. In de uitgangspunten is opgenomen dat het plan aan het Parkeernormenbeleid moet voldoen. Een plan dat hieraan niet voldoet wordt niet goedgekeurd. De definitieve toetsing van de parkeerbehoefte vindt plaats bij de vergunningverlening. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien wordt voldaan aan het Parkeernormenbeleid.</p> <p>De tekening in het startdocument moet als impressie van met name de volumes van bebouwing gezien worden. Het is nadrukkelijk geen inrichtingstekening waarop het precieze aantal parkeerplaatsen of de exacte grootte van de parkeerplaatsen is ingetekend. Nadat het startdocument is vastgesteld, kan de initiatiefnemer een plan maken op basis van de uitgangspunten, waaronder het voldoen aan het Parkeernormenbeleid.</p> <p>De precieze situering voor fietsenstalling en deelauto's volgt in de technische uitwerking van het plan.</p>
12	In de tekst van het startdocument staat dat indien nodig extra	Zie de reactie ten aanzien van de tekening hierboven. Nadat het

	<p>parkeergelegenheid kan worden gemaakt door bestaande parkeerstroken aan de randen van het plangebied te transformeren tot haakse parkeervakken. In de tekening lijkt deze optie al verwerkt. Wat is de status van deze optie? Hoe wordt vastgesteld wat “indien nodig” is, en dus of er voldoende parkeergelegenheid is. En wie is hier financieel voor verantwoordelijk?</p>	<p>startdocument is vastgesteld, kan de initiatiefnemer een plan maken op basis van de uitgangspunten, waaronder het voldoen aan het Parkeernormenbeleid. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen.</p>
13	<p>Het is niet realistisch dat er gebruik gaat worden gemaakt van deelauto's. Dat gebeurt nu ook nauwelijks in Velsersbroek en er zijn geen voorbeelden van waar het wel gebeurt.</p>	<p>Gebruik van deelauto's wint aan populariteit. Gemeente Velsen stimuleert deze ontwikkeling vanuit beleid, ook omdat het autogebruik en -bezit vermindert. We zien in Velsen dat deelauto's in toenemende mate worden gebruikt. Het aanbod van deelauto's in Velsen is in de afgelopen 2 jaar verviervoudigd.</p>
<i>Groen</i>		
14	<p>Gevreesd wordt dat er te weinig budget overblijft om de groene uitgangspunten uit het startdocument te realiseren. Of dat het toch ten koste van parkeerplaatsen gaat. Gevraagd wordt of de bomen op de schoolpleinen in het aantal te behouden bomen worden meegenomen. Worden er bomen gespaard en/of kunnen de bomen herplaatst worden in het nieuwe plan, of wordt alles nieuwe aanplant? Waar komt de 15 % openbaar groen terug? Het aanbrengen van groen op daken is belachelijk als het hoger uitkomt dan de omliggende woningen. Dan zal het aan groenbeleving niet toevoegen. Er is bezorgdheid over wat de hoogbouw voor de wijk betekent qua klimaat (hittestress, afwatering) en gevraagd wordt rekening te houden met de biodiversiteit, meer natuur tussen en rondom de appartementencomplexen. De 15% groen staat in schril contrast met het eerdere plan voor een stadspark. Het is ook niet terug te zien op de impressies uit het startdocument. Het is niet realistisch dat alle bomen behouden blijven.</p>	<p>De initiatiefnemer moet net zoveel rekening houden met de 'groene' uitgangspunten als met de andere uitgangspunten.</p> <p>Algemeen uitgangspunt voor bouwontwikkelingen in Velsen is dat de bestaande oppervlakte aan openbaar groen en het aantal bestaande bomen ten minste worden behouden. Dit is inclusief de bomen op de schoolpleinen. In hoeverre (alle) bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd of verplaatst hangt af van de uiteindelijke inrichting alsook de conditie van de betreffende boom. Indien een boom gekapt moet worden geldt volgens de uitgangspunten een herplantplicht. Daarnaast is uitgangspunt dat minimaal 15% van het plangebied moet worden ingericht als openbaar groen. De exacte ligging hiervan volgt uit het ontwerp dat de initiatiefnemer maakt op basis van de vastgestelde uitgangspunten. In principe zal dit een groene invulling zijn tussen de gebouwen met buitenruimte en de trottoirs van de Platbodem en Spitsaak, en een groene aankleding van de parkeerplaatsen.</p> <p>Het aanbrengen van groen op de daken (als mogelijke uitwerking van natuurinclusief bouwen) is niet bedoeld voor groenbeleving naar de omgeving, maar als maatregel om water langer vast te houden, als filter voor CO² en fijnstof, isolatie, voor de biodiversiteit en eventueel als groencompensatie.</p>

		<p>In de huidige situatie is sprake van veel verharding door de gebouwen en de schoolpleinen. Door de gehanteerde uitgangspunten, waarin overigens ook “meerwaarde voor de biodiversiteit” en “bijdragen aan klimaatadaptatie” zijn opgenomen, zal de nieuwe situatie naar verwachting groener zijn dan de huidige situatie.</p> <p>De impressie uit het startdocument moet gezien worden als globale indicatie hoe de nieuwe bebouwing eruit kan komen te zien. Het is nadrukkelijke geen inrichtingstekening waar de groeninrichting al is ingetekend. Nadat het startdocument is vastgesteld, kan de initiatiefnemer een plan maken op basis van de uitgangspunten, waaronder de ‘groene’ uitgangspunten.</p>
15	Hoe wordt rekening gehouden met de groene verbinding met het wijkpark?	Door groen om de gebouwen aan te brengen wordt de groene structuur rondom het bestaande appartementencomplex aan de kop doorgezet. Hierdoor ontstaat zoveel als mogelijk een groene verbinding met het wijkpark. Opgemerkt wordt dat de ligging van het bestaande appartementengebouw en de Velsbroekse Dreef een grote barrièrewerking hebben ten aanzien van een verbinding.
16	De speelgelegenheid voor jonge kinderen (speelplein van de school) komt te vervallen. Er is al weinig speelplek in de buurt. Er moet dus een speelplek terugkomen. Het is namelijk een relatief kinderrijke omgeving.	Gemeente Velsen heeft nieuw beleid voor speelvoorzieningen in de maak. Vanuit de uitgangspunten van dit beleid zou ingezet worden op versterken van de omliggende grotere speelplekken, die al aanwezig zijn. De noodzaak om een nieuwe speelplek in te richten na sloop van de school is er, gelet op de verdeling van speelplekken in de buurt/wijk, dan niet. Wel ontstaat door de aanleg van groen om de gebouwen heen een nieuwe informele speelruimte.
<i>Overige punten</i>		
17	Ondergrondse afvalcontainers moeten ook uitgebreid worden.	Voor de nieuwe woningen moeten inderdaad een aantal afvalcontainers worden geplaatst. Het precieze aantal en de plaatsing hiervan wordt nader bepaald in de technische uitwerking, nadat er een startdocument is vastgesteld. De inschatting is dat er 2 setjes van 3 verschillende afvalcontainers nodig zijn. In het startdocument is, in het algemeen, aangegeven dat met de plaatsing hiervan rekening moet worden gehouden.

18	De straatverlichting is nu niet voldoende, sommige lantaarnpalen op de Platbodem branden in de boomtoppen.	Deze situatie staat los van dit project en van het startdocument. Klachten over de openbare ruimte kunnen, bij voorkeur met een foto en mastnummer, worden gemeld via www.velsen.nl of de Slim Melden Velsen app.
19	Is er onderzoek gedaan of het startdocument in strijd is met een goede ruimtelijke ordening?	Een 'goede ruimtelijke ordening' hangt af van een aantal omgevingsfactoren. De meest bekende en voorkomende zijn de omgevingsfactoren bodem, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, waterhuishouding en milieuzonering. Dat laatste gaat over een goede situering tussen verschillende overlast gevende (bedrijven etc.) of overlast ontvangende (woningen etc.) functies. Voor nieuwe woningen naast bestaande woningen bestaan in dit kader geen richtafstanden. Voor nieuwe woningen naast een maatschappelijke functie – het gebouw Platbodem 201 – zou in beginsel een richtafstand van 30 meter aangehouden moeten worden. Dit uitgangspunt is dan ook in het startdocument opgenomen. De milieuaspecten zullen nader worden onderzocht en onderbouwd in de voorbereiding van de aanpassing van het bestemmingsplan. Op voorhand worden geen hierin belemmeringen verwacht.
20	De datum van de presentatie was ongelukkig gekozen en de termijn van ter inzage leggen tijdens de zomer ook. Het lijkt nu alsof de gemeente dit expres heeft gedaan om zo weinig mogelijk bezwaren binnen te krijgen.	Het is jammer dat dit zo is ervaren. De gemeente heeft de informatieavond vóór de zomervakantie gehouden met het idee dat dan zoveel mogelijk mensen aanwezig konden zijn. Daarnaast heeft het startdocument twee weken langer ter inzage gelegen dan gebruikelijk. Ook is de berichtgeving huis-aan-huis verspreid, zodat dit bij terugkomst van vakantie gelezen kon worden indien de publicatie in de Jutter/Hofgeest was gemist.
21	Doordat het startdocument vooraf niet beschikbaar was, was het lastig om op de informatieavond voor te bereiden.	Het startdocument is enkele dagen voor de informatieavond toegestuurd aan degenen die zich hiervoor hadden aangemeld.
22	In de uitnodigingbrief staat ten onrechte dat de statushouders 5 jaar huisvesting krijgen in het voormalig schoolgebouw. Ze kwamen pas in het voorjaar van 2018.	Aan Velison Wonen is op 6 juni 2017 een vergunning verstrekt voor de huisvesting van de statushouders, voor een periode van 5 jaar. Het kan zijn dat de statushouders inderdaad pas voorjaar 2018 in het gebouw trokken. Voor het startdocument is dit verder niet relevant.
23	Er wordt geschreven over de gymzaal. Dit is echter (ook) de trampolinehal, in gebruik door TVIJ.	In het startdocument staat inderdaad dat de gymzaal in gebruik is door een trampolinevereniging.

Conclusie

De reacties hebben er toe geleid dat de maximale bouwhoogte van het plan wordt verlaagd van 5 bouwlagen naar 4.

Daarnaast zal de bouwhoogte primair aangegeven worden in aantal bouwlagen in plaats van in meters, en bij de hoogte in meters wordt “ongeveer” toegevoegd (zie beantwoording onder punt 1).

Bijlage 1: Ingediende reacties

(reacties zijn geanonimiseerd wat betreft persoonsgegevens)