

Inleiding

Bij uitspraak van 9 oktober 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Velsbroek vernietigd voor zover dit betreft de bestemming wonen ter plaatse van het perceel aan de Westlaan 35 en de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit te nemen. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan deze verplichting. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een klein appartementengebouw (Urban Villa), en één woonblok bestaande uit vier sociale woningen die daar los van komt te staan.

Op het perceel aan de Westlaan 35 staat reeds een woonbestemming binnen het bouwvlak waar de Urban Villa en de woning ook mogelijk wordt gemaakt. Een aanduiding waarop is vermeld dat meer woningen zijn toegestaan ontbreekt. Ook geldt er een maximum bouwhoogte van 10 meter, dit is niet hoog genoeg voor de realisatie van de Urban Villa. Het voorliggende plan is opgesteld om extra woningen mogelijk te maken. Met voorliggend plan wordt er invulling gegeven aan nieuw aanbod van levensloopbestendige woningen in de heersende krappe woningmarkt.

De ruimtelijke structuur van Velsbroek wordt gekenmerkt door een centrale parkstrook die het centrumgebied verbindt met de Westbroekplas. Velsbroek is hiermee te typeren als een stedelijk woonmilieu met één sterk, leidend groenelement. Rondom de parkzone bevinden zich diverse plandelen of buurten van de wijk. Verschillende waterlopen, langzame verkeersroutes en de hoofd-ontsluitingen voor de auto structureren het overige deel van de wijk. De wijk is zeer waterrijk opgezet en bovendien gebouwd in hoge dichtheden. Op een aantal plekken in de woonkern zijn gestapelde woningen gerealiseerd in de vorm van appartementen, deze zijn te vinden aan de zuidostrand van Velsbroek. Het plangebied ligt in lijn met de bovengenoemde zuidostrand van Velsbroek. Hier is ten noordoosten van het plan reeds een bijzondere bebouwingsrand gerealiseerd, die de Westbroekplas afzoomt maar ook zodanig transparant is dat er vanuit Velsbroek contact is met het water. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de een stedenbouwkundige en kwalitatieve afronding van deze zuidostrand mogelijk. De stedenbouwkundige uitgangspunten van dit bestemmingsplan sluiten aan bij de andere urban villa's op deze zuidostrand om zo samenhang te verkrijgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2021 gedurende 6 weken, zodoende tot en met 6 augustus 2021, ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 20 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend, en één zienswijze op het exploitatieplan. Enkele zienswijzen zijn meerdere keren door verschillende indieners ingestuurd waardoor het totaal uitkomt op 32 reacties. Omdat een aantal thema's veelvuldig terugkomen in de zienswijzen is er gekozen voor een thematische behandeling, in plaats van een individuele beantwoording per zienswijze. Hieronder worden de reacties thematisch samengevat en van een beantwoording voorzien. De volledige reacties zijn (geanonimiseerd voor persoonsgegevens) als bijlage toegevoegd.

Op 18-11-2021 is er een tweede informatie avond georganiseerd waarvoor alle indieners van een zienswijze waren uitgenodigd. Hierin zijn de onderstaande thema's nogmaals aan bod gekomen en kregen de indieners de mogelijkheid om hun zienswijze toe te lichten en extra vragen te stellen. Tevens is de initiatiefnemer op basis van de reactie gevraagd een nulmeting, om eventuele schade aan de omgeving als gevolg van de bouwwerkzaamheden, en een schaduwstudie uit te laten voeren. Met beide verzoeken is de initiatiefnemer akkoord gegaan.

Tot slot zijn er ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht en omschrijving van deze wijzigingen staan onder de reacties op de zienswijzen.

Nummer	Inspraakreactie	Beantwoording	Wijziging bestemmingsplan
<i>Woongenot / planschade</i>			
1	<p>Veel omwonenden maken bezwaar tegen de bouw van de urban villa omdat dit ten koste gaat hun woongenot. Het uitzicht richting de Westbroekerplas zal voor een groot gedeelte worden weggenomen. Daar komt ook bij dat veel omwonenden bang zijn voor een verlies aan privacy, met name in de tuinen op de H. Reptonstraat.</p>	<p>De gemeente geeft toe dat het uitzicht voor een aantal bewoners niet in het voordeel zal veranderen. Echter bestaat het recht op uitzicht niet en kan aan het verlies van uitzicht geen rechten worden ontleend. Met betrekking tot de privacy moet hier rekening mee gehouden worden in het uiteindelijke ontwerp. Dit komt echter pas aan bod tijdens de aanvraag omgevingsvergunning, en dus niet bij dit bestemmingsplan.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
2	<p>Er kan overlast ontstaan bij het intensief gebruik van de beoogde berging. Deze staat namelijk heel dicht bij het appartementencomplex 'Dammerszicht'. Gevraagd wordt of de berging op een grotere afstand van het appartementencomplex gebouwd kan worden.</p>	<p>Omdat het de voorkeur geniet van de gemeente om de kapberg te behouden, is de meest praktische optie om de bergingen op dezelfde plek te bouwen. Anders ontstaat er teveel losse bebouwing op het perceel wat ten koste gaat van de openheid.</p> <p>De bergingen zijn ten behoeve van de bewoners van de urban villa. Gebruik van de berging bij appartementen is een normale activiteit, er wordt daarom niet verwacht dat het gebruik van een bergingsruimte tot grote overlast zal leiden.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
3	<p>De verwachting is dat het aantal zonuren op de omliggende woningen zal afnemen. Er wordt voorgesteld om een bezonningsstudie te laten uitvoeren.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie laten opstellen. Hieruit is gebleken dat enkel in de winter, als de zon op zijn laagst staat, een aantal tuinen op de H. Reptonstraat meer schaduw zullen hebben in de ochtend. Ook op de vlonders in het water tussen de Urban Villa en de H. Reptonstraat zal</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

		<p>meer schaduw vallen. In de rest van het jaar is er weinig sprake van extra schaduw voor de omliggende woningen.</p> <p>Gezien de beperkte extra schaduwval is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>	
4	<p>Als gevolg van een vermindering van zonuren worden de mogelijkheden voor zonnepanelen op het dak van een omliggende woning een stuk beperkt, terwijl het plaatsen van deze panelen goed past binnen het gemeentelijk beleid van de energietransitie.</p> <p>Een consequentie kan zijn dat er duurdere typen zonnepanelen en bijbehorende converters aangeschaft moeten worden, en dat er een lagere opbrengst zal zijn. Een bezonningsstudie kan uitwijzen of dit inderdaad het gevolg is. De indiener pleit voor een schadeloosstelling indien dit inderdaad het geval is.</p>	<p>Zie punt 3.</p> <p>Er zal niet of nauwelijks extra schaduw vallen op de daken in de omgeving. De urban villa heeft dus geen effect op het gebruik van zonnepanelen op daken in de omgeving.</p> <p>Desalniettemin behoudt de indiener het recht om een planschadeclaim in te dienen.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
5	<p>Als gevolg van de afname van uitzicht en privacy verwachten ze dat de omliggende woningen in waarde zullen dalen en in meerdere zienswijzen wordt aangegeven dat de indieners aanspraak willen maken op planschade vergoedingen.</p>	<p>Iedereen heeft het recht om een planschadeclaim in te dienen nadat het bestemmingsplan in werking treedt. Deze zal dan worden beoordeeld door de gemeente.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
6	<p>Er moet duidelijkheid komen over de procedure rondom het verhalen van schade door bouwverkeer en -werkzaamheden, en wie verantwoordelijk is voor het vastleggen van eventuele schade.</p>	<p>Dit is een privaatrechtelijke kwestie tussen initiatiefnemer en omwonenden. Dit komt ook pas aan de orde tijdens het proces van de aanvraag omgevingsvergunning. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is opgenomen dat initiatiefnemer een nulmeting zal laten uitvoeren. Een eventuele schadeclaim moet direct bij de initiatiefnemer worden neergelegd.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

7	Er wordt gevraagd of de initiatiefnemer een bouwkundig onderzoek laat uitvoeren, vooraf, tijdens en ook na de werkzaamheden. (nulmeting)	De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd een nulmeting te laten doen. De initiatiefnemer heeft dit toegezegd. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
<i>Berging in de kapberg</i>			
8	Er is veel bezwaar tegen het ombouwen van de kapberg tot een berging van zes meter hoog. Deze hoogte staat niet in verhouding tot andere bergingen in de omgeving. Deze bergingen zijn drie meter hoog. Er wordt aangegeven dat drie meter wettelijk gezien de maximale bouwhoogte is voor een berging.	De bouwhoogte van zes meter is gemeten vanaf de punt van het dak van de kapberg. De daadwerkelijke bergingen zullen maximaal drie meter hoog zijn. Dat is de gebruikelijke hoogte voor een bouwlaag. De maximale goot- en nokhoogte van de kap is vier en zes meter. De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om de kap eventueel te laten zakken om het op de berging aan te laten sluiten.	De goothoogte stond op maximaal drie meter hoogte en de maximale nokhoogte op zes meter in het bestemmingsplan. Het verschil tussen goot- en nokhoogte is in werkelijkheid maar twee meter, dit stond foutief in het bestemmingsplan. Ter correctie is de maximale goothoogte op vier meter gezet.
9	Een berging van zes meter hoog zal ook leiden tot een afname van het uitzicht voor omliggende woningen.	Zie punt 1.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
10	De gemeente pleit voor het behouden van de kapberg vanwege de nostalgische waarde. De kapberg is nu een doorzichtig nostalgisch object. Echter verliest het zijn nostalgische en authentieke waarde op het moment dat deze dicht wordt gebouwd tot een berging.	De cultuurhistorische waarde van de kapberg is dat het een kenmerkend element van een klassieke Nederlandse boerderij is. Daardoor wordt de cluster gebouwen op de plek als een overblijfsel van een agrarische functie gekenmerkt en wordt deze historie van Velsenbroek onderhouden. Dit geldt ook voor de voormalige boerderij op de Westlaan 35, die zijn uitstraling als boerderij moet blijven houden. Ook al verandert de functie en invulling van deze plek met de tijd, maken ze alsnog deel uit van de historische identiteit van Velsbroek en zijn	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

		een fysieke verwijzing naar het verleden van de plek.	
11	De berging heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Er wordt gevraagd of de berging later kan worden omgebouwd naar een woning.	Zie punt 13.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
12	Er wordt een alternatieve locatie voor de berging voorgesteld, namelijk onder de urban villa. In het bestemmingsplan is immers ook ruimte gemaakt voor een ondergrondse parkeergarage. Deze ruimte kan ook gebruikt worden voor de berging.	Vanwege het karakter van de kapberg wilt de gemeente deze graag behouden. (zie punt 10). Voor het behoud van de kapberg is een nieuw gebruik nodig om het behoud planologisch te waarborgen.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
13	Waarom is er geen mogelijkheid om de berging om te bouwen tot een woning? Er is stedenbouwkundig geen bezwaar een woonfunctie toe te kennen gelet op de situering van het gebouw omdat onder andere de locatie in de toekomstige situatie direct ontsloten wordt via de weg naar de A. Molletstraat, er ontstaat dus geen tweede linie bebouwing. Ook is een alternatief waarin een bestemming met lichte bedrijfsfuncties goed denkbaar.	Een vrijstaande woning is hier niet mogelijk omdat dit ten koste gaat van de bergingen die bij de appartementen in de urban villa horen. Verder wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de woningen die in de urban villa gerealiseerd worden. Het toevoegen van extra parkeerplaatsen is dan niet meer mogelijk. Om deze reden is het verbouwen van de kapberg tot een woning of bedrijfsruimte in de toekomst niet mogelijk.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
14	De kapberg die als berging moet gaan fungeren heeft gelet op structuur en afmetingen een zelfstandig karakter, en is dus strikt genomen geen bijbehorend bouwwerk. Ook daarom is de aanduiding 'berging' te beperkt. Om discussie te voorkomen dient dat te worden aangepast.	Een kapberg is stedenbouwkundig gezien een overkapping/bergruimte die als bijgebouw losstaat van het hoofdgebouw. In dit geval is er geen woonruimte gevestigd maar alleen bergruimte die geen actieve gebruikersfunctie heeft (zoals bijv. een kluskamer).	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
<i>Stedenbouwkundig ontwerp</i>			
15	Het stedenbouwkundig ontwerp van Velsbroek dat door de gemeente afgemaakt wilt worden is achterhaald en strookt niet met de huidige visie van de gemeente. In het beleidsplan duurzaam bouwen worden de ambities beschreven van duurzaam bouwen in relatie tot	Het toetsingskader is niet het stedenbouwkundige ontwerp van Velsbroek. Het stedenbouwkundige ontwerp waar de indiener naar verwijst is niet direct van toepassing op dit bestemmingsplan. Het klopt dat het stedenbouwkundige plan	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

	<p>bouwprojecten en de openbare ruimte. De bouw van een urban villa sluit niet aan bij deze ambities.</p>	<p>van toepassing is op de bestaande urban villa's. Destijds is wel de bedoeling geweest om dit plan mee te nemen in dat stedenbouwkundig ontwerp. Echter omdat er geen overeenkomst met de initiatiefnemer kon worden gesloten is dat niet gebeurd.</p> <p>Gelet daarop zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor dit plan afgeleid van het oude stedenbouwkundig ontwerp, want de locatie is nabij gelegen aan de 12 urban villa's die al eerder gerealiseerd zijn. Hierdoor wordt er ruimtelijke samenhang en afstemming verkregen met de omgeving. Deze urban villa is de laatste in de rij en vormt zo de stedenbouwkundige en ruimtelijke afronding van de zuidostrand van Velsbroek.</p> <p>Aansluitend hierbij zijn ook uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid en groene inrichting toegepast.</p>	
16	<p>De bouw van een urban villa stamt uit een achterhaald stedenbouwkundig ontwerp van meer dan dertig jaar geleden. Nieuwe inzichten geven aan dat een geleidelijke overgang beter is.</p>	<p>Het is onduidelijk welke nieuwe inzichten de indiener bedoelt. De stedenbouwkundige uitgangspunten van dit plan sluiten aan bij het stedenbouwkundig ontwerp van de zuidostrand van Velsbroek. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bouwinitiatieven niet aansluiten op de bestaande bebouwing. De urban villa sluit aan op de bestaande reeks urban villa's langs de Dammersweg.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
17	<p>De Urban Villa wordt gebouwd binnen 12 meter van de bestaande bebouwing op perceel Westlaan 35 dat niet gesloopt wordt. Deze bestaande bebouwing heeft de bestemming</p>	<p>De afstand van 25meter geldt enkel voor de afstanden tussen de urban villa's. De urban villa's aan de zuidostrand van Velsbroek vormen daarnaast een markante stadsrand. Omdat</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

	<p>wonen. In de plannen van de gemeente staat dat de onderlinge afstand tussen de oorspronkelijk Urban Villa's 25 meter dient te zijn. Deze 12 meter zou niet moeten worden losgelaten tussen de bestaande bebouwing op de Westlaan 35 en de nieuwe urban villa.</p>	<p>er samenhang wordt verkregen met de omgeving is het belangrijk om dezelfde afstand tussen de urban villa's te blijven hanteren. De laagbouw aan de zuidwestzijde maakt geen onderdeel uit van de urban villa's. De afstand tussen de urban villa's en de lagere bebouwing op de J. Bijhouwersstraat is ook bijvoorbeeld minder dan 20m. Door de massievere ruimtelijke uitstraling van hoogbouw is een grotere onderlinge afstand tussen meerlaagse bebouwing nodig. Hoogbouw is van een grotere afstand zichtbaar en bepaalt het uitzicht naar de omgeving. Door meer ruimte te laten tussen de gebouwen blijft voldoende doorzicht mogelijk. Omdat laagbouw een kleinere ruimtelijke uitstraling heeft en minder zichtbaar is, is de afstand tussen de urban villa en de nabijgelegen bebouwing met een maximale bouwhoogte van 6 meter acceptabel. In het stedenbouwkundig ontwerp van dit bestemmingsplan wordt de afstand tussen de urban villa en de woning op het nabijgelegen perceel als voldoende ingeschat, mede omdat de woningen niet op elkaar gericht zijn.</p>	
18	<p>In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor een bouwblok, de zogenaamde urban villa. Het beoogde bouwplan is een plan met vier woonlagen en een parkeerlaag. De verwijzing in artikel 7.2.1. sub c naar regel 6.2.1. letter b, is niet correct. Dit is waarschijnlijk bedoeld te verwijzen naar regel 7.2.1. sub b. Verzocht wordt dit bij vaststelling te corrigeren.</p>	<p>Deze zienswijze is correct. Deze verwijzing staat niet juist in het bestemmingsplan.</p>	<p>Hier vindt een correctie plaats zodat in artikel 7.2.1 C wordt verwezen naar 7.2.1 B.</p>
19	<p>De gemeente hecht aan het behoud van de kapberg. De kapberg heeft een hoogte van 6</p>	<p>Indiener heeft gelijk. In de huidige situatie is het verschil tussen de goot- en nokhoogte</p>	<p>Ter correctie is de maximale goothoogte van de</p>

	meter en een goothoogte 4 meter. In de voorschriften wordt een goothoogte van 3 meter vermeld. Daarmee wordt de bestaande situatie niet goed c.q. positief bestemd, verzocht wordt de vermelde goothoogte te wijzigen naar 4 meter.	van de kap twee meter. In het ontwerpbestemmingsplan is het echter bestemd als drie- en zes meter. De goothoogte is in het bestemmingsplan gecorrigeerd naar vier meter.	kapberg op vier meter gezet.
<i>Proces bestemmingsplan</i>			
20	Ergens tussen 2004 en 2014 is de bestemming van het perceel omgezet van 'agrarisch' naar 'wonen'. Er wordt gevraagd of het raadsbesluit ingezien kan worden.	Deze woonbestemming is opgenomen in bestemmingsplan Velsbroek 2008. Het raadsbesluit zal in de beantwoording worden meegestuurd.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
21	Er is vanuit de gemeente rondom 2014 nooit officieel gecommuniceerd dat er plannen waren voor een urban villa. Vervolgens is er jarenlang niets meer gecommuniceerd over deze plannen totdat de initiatiefnemer de omwonenden had uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in 2019.	Er is inderdaad een lange tijd niet gecommuniceerd met de omgeving met betrekking tot de plannen voor een urban villa. De gemeente en de initiatiefnemer kwamen niet tot een overeenkomst met elkaar waardoor het plan niet tot uitvoering kwam. Om deze reden had de gemeente deze ontwikkeling ook niet opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan 'Velsbroek' in 2018. Omdat het plan niet tot uitvoering kwam is er niet met de omwonenden gecommuniceerd gedurende die periode. Om transparant te zijn naar de omwonenden zijn er drie informatieavonden georganiseerd in het afgelopen half jaar. Hierin werd dieper ingegaan op de zienswijzen en het ontwerp van de urban villa.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
22	In 2019 is een informatiebijeenkomst en een enquête gehouden door de initiatiefnemer. Daaruit bleek dat 83% van de omwonenden tegen de bouw van de urban villa was. In hoeverre zijn de resultaten van deze enquête en de alternatieven	Het schetsontwerp is naar aanleiding van de binnengekomen reacties aangepast. In de aanpassing van het plan wordt het bestaande water gehandhaafd en de mogelijkheid voor een	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

	die werden aangedragen op de bijeenkomst meegenomen in de besluitvorming?	<p>ondergrondse parkeeroplossing gerealiseerd.</p> <p>Uit de omgevingsconsultatie was op te maken dat veel omwonenden geen voorstander waren van een Urban Villa, noch van ontsluiting van de Urban Villa op de woonwijk via de A. Molletstraat. Gelet op de uitspraak van de Raad van State, de door de gemeente beoogde stedenbouwkundige- en verkeers- structuur kan niet aan die wensen tegemoet worden gekomen.</p>	
23	De urban villa en de vrijstaande woning past niet binnen het huidige vigerende bestemmingsplan, omdat volgens het huidige plan het aantal woningen hier niet mag worden uitgebreid, en de bouwplannen passen niet binnen de bestaande bouwvlakken. Tevens wordt er in de uitspraak van de raad van state niets gezegd over maximale bouwhoogtes die gehanteerd worden.	<p>In hoofdstuk 3.2 van de toelichting in het bestemmingsplan 'Velserbroek' staat het volgende: <i>'Het perceel aan de Westlaan 35 zal mogelijk herontwikkeld zal worden. Er bestaan ideeën en wensen om op het perceel in de toekomst woningbouw in de vorm van een Urban Villa te realiseren. Met de eigenaar van het perceel is afgesproken om een apart bestemmingsplan voor deze locatie op te stellen.'</i></p> <p>Het is al langer bekend dat er plannen liggen voor de urban villa. Dit past inderdaad niet binnen het bestemmingsplan Velsbroek. Door de uitspraak van de Raad van State is de gemeente verplicht een planologische procedure te voeren. Zodoende is er een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De maximale bouwhoogtes zijn inderdaad niet gebaseerd op de uitspraak van de RvS, maar op de stedenbouwkundige uitgangspunten.</p>	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
24	De uitspraak van de Raad van State houdt geen rekening met het belang van de bewoners.	De uitspraak van de Raad van State houdt in dat de gemeente een ruimtelijke procedure moet	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het

		<p>starten om de urban villa te realiseren. De uitspraak van de Raad van State is inderdaad niet direct toegespitst op het belang van de omwonenden. Binnen de ruimtelijke procedure hebben omwonenden namelijk de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.</p>	<p>bestemmingsplan te wijzigen.</p>
25	<p>Op basis van de uitspraak van de Raad van State dient er toestemming geven te worden voor de bouw van een Urban Villa. Het is buiten proportie om ook extra woningen te laten bouwen langs de Dammersweg. Juist door de oude schuur te laten gebruiken als berging en ook door daar te parkeren, blijft er meer ruimte over om het groene karakter te behouden en de niet noodzakelijk verdere planschade te beperken</p>	<p>Bij de transformatie van de schuur langs de Dammersweg naar woningen blijft het oppervlak gelijk aan het huidige oppervlak. Stedenbouwkundig zijn er dus geen bezwaren tegen deze woningen. Daarnaast wilt de gemeente de kapberg behouden. Door hier bergingen in mogelijk te maken wordt het behoud hiervan planologisch vastgelegd.</p> <p>Door de ontwikkeling van de urban villa is er ook naar de ontwikkeling van andere gronden gekeken. De schapenschuur verliest zijn functie. Gelet daarop is bekeken wat de meest voor de hand liggende ontwikkelingsmogelijkheden voor deze gronden zijn. Gelet op het feit dat er reeds bebouwing mogelijk is op dit vlak is er gekeken of er woningbouw mogelijk is. Gezien de ruimte is het afgewogen om woningbouw te realiseren. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is dit de meest gewenste invulling.</p> <p>Daarnaast dient, er volgens de kaders van het Groenstructuurplan van de gemeente Velsen, het plangebied voor 15% een groene invulling te krijgen. In totaal dient 426 m2 groen te worden ontwikkeld in het projectgebied. In het projectgebied wordt +/- 900 m2 groen ontwikkeld. Aan de 15% norm wordt ruimschoots</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

		voldaan. Het plan voldoet dus aan een groene invulling.	
<i>Verkeersontsluiting en verkeersveiligheid</i>			
26	Er zijn grote zorgen over de verkeersveiligheid. De ontsluiting van de urban villa moet een fiets- en voetpad, tussen de wijk en de westbroekerplas, doorkruisen waar veel gebruik van wordt gemaakt. Er moet duidelijk gemaakt worden welke maatregelen genomen worden om er voor te zorgen dat de verkeersveiligheid niet zal afnemen.	Verkeersveiligheid is een belangrijk onderwerp en wordt in het toekomstige ontwerp met grote aandacht meegenomen. De ontsluiting van het kavel met woningen wordt door middel van een uitrit via een duiker over de langs liggende sloot vormgegeven. Dat betekent dat verkeer dat het kavel verlaat voorrang zal moeten verlenen aan verkeer en voetgangers op de A. Molletstraat. Bij de vormgeving van de ontsluitende brug zal hier rekening mee worden gehouden. Ook moet voor het uitrijdende verkeer het zicht op het kruisende verkeer worden vrij gehouden. In de tweede informatieavond is aangestipt dat er in de buurt van de ontsluiting een penhuisje die het zicht mogelijk kan belemmeren. Dit moet meegenomen worden in het uiteindelijke ontwerp van de ontsluiting.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
27	Er zal een toename zijn aan gemotoriseerd verkeer in de wijk. In de plantoelichting wordt uitgegaan van ongeveer 60 extra verkeersbewegingen na de bouw van de urban villa en dat dit niet tot problemen zal leiden. Er zijn hier toch zorgen over omdat hier veel kinderen wonen en spelen.	Er zal inderdaad een toename van het aantal verkeersbewegingen zijn. De directe omgeving van het plangebied blijft echter verkeersluw, omdat deze omgeving zich aan het eind van een woonwijk bevindt waar geen doorgaand autoverkeer is. Daardoor blijft er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld spelen op straat.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
28	Ten aanzien van parkeren is enkel gekeken naar de parkeerbehoefte van de urban villa. Deze beoordeling schiet tekort. In de toelichting wordt vermeld dat er 16 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gecreëerd. Dit	De zienswijze maakt niet duidelijk waarom de beoordeling tekort schiet. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente Velsen geldt er een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per gestapelde woning/appartement	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

	wordt echter niet planologisch gewaarborgd in het bestemmingsplan.	(>90m ²). Bij het maximale aantal van 8 appartementen in de urban villa zijn er 13 parkeerplaatsen nodig. Voor de 4 grondgebonden sociale woningen geldt een parkeernorm van 1.2 per woning. De totale parkeervraag is zodoende 18 woningen. Deze parkeervraag wordt binnen het plangebied opgelost in de vorm van een naastgelegen parkeerterrein. Binnen de bestemming 'verkeer' in het bestemmingsplan kan aan deze vraag worden voldaan. De precieze inrichting van het parkeerterrein moet nog ontworpen en door de gemeente beoordeeld worden.	
29	Indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden, dient de ontsluiting voor bouwverkeer rechtstreeks vanaf de Dammersweg plaats te vinden ter hoogte van het bouwterrein. De huidige toegang maakt van de kruising een onoverzichtelijke 5-sprong waar heel veel fietsers en voetgangers gebruik van maken.	Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient een verkeersplan te worden opgesteld dat wordt getoetst door de gemeente. Daarbij is de route van het bouwverkeer en de bouwplaats-inrichting van belang. Bij de bouwplaats-inrichting wordt onder meer gelet op het voorzien in: <ul style="list-style-type: none"> - voldoende manoeuvreerruimte voor bouwverkeer; - Het matigen van de rijsnelheid van bouwverkeer; - Goed zicht voor passerend verkeer op de uitrit voor bouwverkeer; - Goed zicht voor bouwverkeer Op passerend verkeer. 	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
30	Naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden t.a.v. verkeersveiligheid wordt verzocht de aanduiding voor de verkeersontsluiting wat te verbreden zodat bij de uitwerking in ieder geval een voldoende ruimte kan worden gerealiseerd voor een veilige verkeersontsluiting.	De ontsluiting van de planlocatie wordt qua breedte afgestemd op de grootte van de voertuigen die er moeten komen tijdens het bouwen zodat af- en aanrijden veilig kan plaatsvinden.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
	<i>Groen en landelijke uitstraling</i>		

31	Door de bouw van de urban villa verdwijnt hier groen, duurzaamheid en nostalgie naar de oude polder.	<p>Het afbouwen van de laatste urban villa van het rijtje aan de Dammersweg was al lang opgenomen in de stedenbouwkundige visie voor Velsbroek.</p> <p>Als verwijzing naar het oorspronkelijk agrarische karakter van dit gebied langs de Slaperdijk en Verdolven Landen, blijft de voormalige bedrijfswoning en deel van de hoofdstal met kapschuur intact. Het verlies van extra groen (buiten de urban villa) wordt in het plan gecompenseerd door de bestemming 'Groen' te geven aan de noordostrand van het perceel. Vanaf de hoek Westlaan/Dammersweg gezien blijft het zicht op de boerderij met kapschuur intact.</p>	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
32	Wat gaat er gebeuren met de pas geplante bomen langs het perceel?	Deze grond en het beheer daarvan is in handen van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze bomen blijven staan. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
33	Kan het bevestigd worden dat de begroeiing rondom het plangebied nu, en in de toekomst niet gekapt gaat worden?	<p>Naar verwachting zal er één boom gekapt worden in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De gemeente stelt dat de boom alleen mag worden verwijderd en de sociale woningbouw dus tot de mogelijkheden behoort indien de initiatiefnemer de gemeente compenseert voor het kappen van die boom. De gemeente heeft laten weten dat compensatie kan door aanplant van een vervangende boom.</p> <p>Deze boom zal gecompenseerd worden met een nieuwe aanplant in de in de rij van de amberbomen aan de west-noord- en oostzijde van het plangebied.</p>	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

34	De stikstofuitstoot als gevolg van de bouw van de urban villa is niet in het exploitatieplan opgenomen. Er is niets te vinden over een stikstof toetsing. Om die reden is het exploitatieplan niet correct.	<p>Het stikstofonderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan. De stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van voorliggend plan is onderzocht. Dit onderzoek is in Bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Bij de aanleg en sloop wordt brandstof aangedreven materieel ingezet, dit zorgt voor stikstofemissies en mogelijk deposities in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarnaast zorgt de nieuwe situatie voor een verkeers-aantrekkende werking, waarbij door de emissies van het verkeer ook mogelijk stikstofdepositie in omliggende Natura-2000 gebieden optreedt. Op basis van dit onderzoek is er een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jr berekend. Negatieve effecten op Natura-2000 gebieden zijn daarom uitgesloten.</p> <p>Op 13 januari 2022 werd de AERIUS calculator geactualiseerd. Op basis daarvan is een nieuwe stikstof berekening gemaakt. Op basis van deze berekening vormt stikstof geen belemmering voor dit bestemmingsplan.</p>	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
35	Het landelijke gevoel van het agrarische perceel op de Westlaan wat volgens de gemeente wordt nagestreefd zal verdwijnen door de bouw van de urban villa	Zie punt 31.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
36	Er zijn zorgen over het verlies van een authentiek stukje Velsbroek. Door de urban villa zal er groen en kleinschalige agrarische activiteiten komen te verdwijnen, terwijl dit juist een mooie overgang is naar recreatiegebied Spaarnwoude.	Zie punt 31.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

37	<p>Het bebouwen van dit stukje groen gaat tegen de eigen structuurvisie 2025 van de gemeente Velsen in. Hierin staat: <i>"Daar waar de landbouw verdwijnt, is het belangrijk nieuwe vormen van beheer van het landschap te vinden. Hierbij moet rekening worden gehouden met het behoud van de relatieve openheid in dit kleinschalige landschapstype. Velserbroek grenst aan het Landgoed maar heeft een heel eigen identiteit als nieuw groen dorp in een veenweidepolder, tussen de binnenduinrand en Metropoolpark Spaarnwoude."</i> Aan dit behoud van groen wordt niet voldaan met de komst van een urban villa.</p>	<p>De locatie Westlaan 35 is in de structuurvisie 2025 op de kaart 'wonen'(p.54) aangeduid als "Woningbouwlocatie in uitvoering". Binnen de structuurvisie is deze locatie dus al aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. Dit bestemmingsplan sluit zodoende aan bij de structuurvisie.</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>
38	<p>Rondom dit perceel bevinden zich zwaluwen en vleermuizen, dit zijn beschermde diersoorten. Welke maatregelen worden er getroffen om deze dieren te beschermen?</p>	<p>Er is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is in Bijlage 3 van de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen. Tijdens de werkzaamheden kunnen negatieve effecten optreden voor passerende en jagende vleermuizen in de directe omgeving als gevolg van lichtgebruik.</p> <p>Tijdens en na de beoogde ontwikkeling dient bij voorkeur geen verlichting te worden toegepast. Bij voorkeur de werkzaamheden uitvoeren tussen zonsopkomst en zonsondergang. Mocht verlichting noodzakelijk zijn dan dient er vleermuisvriendelijke verlichting te worden toegepast.</p> <p>Voor gierzwaluwen ontbreken goede nestlocaties in het plangebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van gierzwaluw op de planlocatie uitgesloten worden. Van overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van jaarrond beschermde nestlocaties en essentiële</p>	<p>Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.</p>

		habitatonderdelen is geen sprake.	
39	Bij de bouw van een Urban Villa komen de cultuurhistorische ambities van de Provincie Noord-Holland onvoldoende tot zijn recht. Een dergelijk bouwwerk draagt niet bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristieken en versterkt al ook niet de beleving van openheid.	In het bestemmingsplan in artikel 3.2 van de toelichting wordt het plan getoetst aan provinciaal beleid. Op gebied van cultuurhistorie heeft de provincie geen belang in het plangebied. Het enige werkingsgebied is bodemsanering. Zodoende is een verdere toetsing aan cultuurhistorisch en landschappelijk beleid van de provincie niet aan de orde.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
40	Gezien de vele zorgen over het verlies van de agrarische activiteiten op dit perceel is de initiatiefnemer bereid ter compensatie een schapenschuur op te richten aan de Westlaan nabij de Schenkeldijk/Vlietweg zodat de schapen voor de Velsbroek behouden blijven.	De voorgestelde schapenschuur ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Voor dit plan zal een aparte omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en los worden beoordeeld.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
<i>Bijdrage aan de woningmarkt</i>			
41	De 8 tot 10 niche woningen dragen niet aan bij aan de woningtekorten. Enkel de initiatiefnemer is hier de winnaar van.	Het is inderdaad geen grote woningbouwontwikkeling. Het woningtekort lossen we ook niet alleen op met grote ontwikkelingen. Uit onder meer andere reacties op het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er wel degelijk vraag is naar dit type woningen. De woningen passen binnen de stedenbouwkundige structuur.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
42	De bouw van de urban villa zou volgens de gemeente de doorstroming bevorderen op de woningmarkt, maar deze woningen zullen daar te duur voor zijn.	De appartementen zullen inderdaad worden aangeboden in het hogere segment. Ook de prijzen van bestaande woningen stijgen. Door verkoop van de huidige woning kan dus een goede stap gezet worden in de financiering.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
43	Het zou beter zijn als de plannen worden herzien ten gunste van sociale woningbouw in plaats van enkel zeer dure appartementen.	Om meer aansluiting te vinden bij de woonvisie is besloten om het zuidelijke bouwvlak op de plaats van de schapenschuur in te vullen met vier sociale	Het zuidelijke bouwvlak krijgt een andere invulling. Hier worden nu vier

		woningen. Hiermee wordt aan de sociale woningbouw doelstelling van de woonvisie voldaan.	sociale woningen gerealiseerd. Dit past binnen de woonbestemming en de bouwmassa van bouwvlak.
44	Met de bouw van de Urban Villa en vrijstaande woning wordt, net als bij project Hofgeest, enkel ingezet op bouw in het hogere segment, terwijl binnen de gemeente Velsen in sterke mate behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Dit strookt ook niet met de Woonvisie 2040 van de gemeente Velsen waarin staat dat nieuwbouw in Velsbroek moet bestaan uit 30% sociale huur, 30% betaalbare koop of private huur en 40% vrije invulling. Waarom wordt dit plan niet getoetst aan de huidige woonvisie? de gemeente meer zou moeten doen voor de starters op de woningmarkt in Velsen. Dit project draagt daar niets aan bij.	In de Woonvisie Velsen 2040 wordt uitgegaan van 30% sociale huur en 30% betaalbare of middeldure koop/markthuur. In de Woonvisie is voor kleinere projecten (onder de 20 woningen, in dit geval gaat het om 10 woningen) een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen. Hiervoor bestaat de mogelijkheid om het aandeel sociale huur op een andere plek in de betreffende kern te realiseren. Als reactie op de zienswijzen worden er vier sociale woningen gerealiseerd op het zuidelijke bouwvlak. Hierdoor wordt voldaan aan het percentage sociale huur, maar wordt het percentage middeldure koop/markthuur niet behaald. Gezien de stedenbouwkundige uitgangspunten, het type ontwikkeling en de grootte van de ontwikkeling als geheel achten we het gerechtvaardigd om op dit punt af te wijken van de Woonvisie.	Het zuidelijke bouwvlak krijgt een andere invulling. Hier worden nu vier sociale woningen gerealiseerd. Dit past binnen de woonbestemming en de bouwmassa van bouwvlak.
45	Het aantal woningen op het terrein van tien is onevenredig groot ten opzichte van de hoeveelheid grond. De huidige Urban Villa's hebben 7 woningen. Er zijn geen valide argumenten voor om hier van af te wijken. Meer woningen vragen om meer ruimte voor bergingen en voor parkeren.	Er wordt nu meer aansluiting gezocht bij andere urban villa's door maximaal acht woningen mogelijk te maken in de urban villa. Dit aantal is ook in afstemming met de initiatiefnemer. Het is aan initiatiefnemer om voldoende parkeergelegenheid en bergingen te realiseren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan is gewijzigd naar aanleiding van deze zienswijze. In de urban villa mogen maximaal acht woningen gerealiseerd worden in plaats van tien.
46	De indiener geeft aan al drie decennia in Velsbroek te wonen en altijd al geweten te hebben dat	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het

	er mogelijk nieuwbouw in de weilanden zou komen. De indiener is voorstander van woningbouw op de Westlaan om daarmee een bijdrage te leveren aan de woningtekorten.		bestemmingsplan te wijzigen.
47	Doorstroming van senioren is alleen mogelijk wanneer er meer woningen beschikbaar komen. Zodoende stelt de indiener voor om meer woningen en meer bouwvolume mogelijk te maken in de gemeente Velsen.	De gemeente neemt kennis van deze reactie. Het aantal bouwlocaties stemmen we af op de woningbehoefte. In de Omgevingsvisie zullen keuzes gemaakt moeten worden over welke (nieuwe) locaties geschikt zijn om in deze behoefte te voorzien.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
48	Er is grote behoefte in Velsen aan het type woningen dat wordt voorgesteld in het plan.	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
49	De urban villa sluit mooi aan bij de bestaande rij aan urban villa's.	Zie 15. De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
50	Deze indieners beschouwen zichzelf tot de categorie 'doorstromers' die op zoek zijn naar een appartement vanuit hun gezinswoning. De indieners geven aan al drie jaar proberen in de regio Velsbroek een woning te vinden maar dat ze dit nog niet is gelukt.	Zie 41. De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
	<i>Alternatieven voor de urban villa</i>		
51	Op dit moment mogen er twee tiny houses staan. Breidt dit uit naar 8-10 tiny houses. Dit is ook toegankelijker voor starters op de woningmarkt. Tevens wordt het uitzicht minder aangetast omdat deze woningen lager zijn. Ook zijn deze woningen duurzamer en sluiten beter aan bij een landelijke uitstraling	Het bestaande stedenbouwkundig plan is leidend voor de invulling van deze locatie. Hiermee wordt voorkomen dat nieuwe bouwinitiatieven niet aansluiten op de bestaande bebouwing. Daarnaast is door de Raad van State uitgesproken dat de gemeente een ruimtelijke procedure moet starten om een urban villa te realiseren. Een alternatief zodoende is helaas niet mogelijk .	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

52	Maak gebruik van de huidige opstallen en realiseer een zorgboerderij voor onze zwakkeren in de samenleving.	Zie punt 51.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
53	Realiseer laagbouwwoningen voor ouderen om door doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.	Zie punt 51.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
54	Ontwikkel 5 tot 7 appartementen naast elkaar en maximaal 2 verdiepingen hoog in een lage en middeldure kooprijscategorie (maximaal 363.000 euro) of huur (maximaal 1.500 euro per maand). Op deze wijze is dit toekomstige woningaanbod op basis van prijzen toegankelijk voor starters op de woningmarkt binnen de gemeente. Deze appartementen kunnen doorlopen over de gehele breedte van het perceel ter hoogte van de bestaande Urban Villa's (en waar nu de vrijstaande woning beoogd wordt).	Zie punt 51.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
55	De bouw mogelijkheden in Velsbroek moeten nog eens goed bekeken moeten worden. Wellicht zijn andere vormen zoals coöperatieve bouw of (tijdelijke) smart builds ook een mogelijkheid.	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
<i>Overige punten</i>			
56	Initiatiefnemer heeft in 1995 met de gemeente een bedrijfsbeëindigingsovereenkomst gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van de Vinexwijk. Er werd contractueel vastgelegd dat bedrijfsfuncties zouden worden toegestaan op de voormalig agrarisch geëxploiteerde kavel. Initiatiefnemer betaalde daarvoor, omdat de gemeente daarmee zijn vermogensschade zou beperken, een bedrag van NLG 100.000,-	In de anterieure overeenkomst ziet de initiatiefnemer af van deze compensatie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

	<p>Anders dan waar het college destijds vanuit ging vormde de toenmalige bedrijfswoning, de huidige burgerwoning, op het kadastrale perceel P 4600, geen onderdeel van de berekende vermogensschade bij bedrijfsbeëindiging. De woonbestemming voor die bedrijfswoning is dus niet de overeengekomen tegenprestatie voor de betaling van de NLG 100.000,-. Het akkoord zag onmiskenbaar op het herbestemmen van de voormalige agrarische bedrijfsopstallen, kort gezegd, twee stenen schuren, een houtenschuur en een kapberg.</p>		
57	<p>Tevens maken we bezwaar tegen het slopen van een gedeelte van de stal, aangezien dit kan resulteren in schade aan eigendom van de indiener. Dit vooral omdat de constructie van de stal en de zoldervloer zeer zwaar zijn. Dit betekent dat er niet op de erfgrans gesloopt kan worden. Daarbij dient in acht genomen te worden dat alle schade als gevolg van de sloop op initiatiefnemer verhaald wordt. Tevens zal de noodzakelijke constructieve voorziening inclusief het afsluiten tegen weersinvloeden van buiten op een zodanige wijze moeten worden uitgevoerd dat dit niet resulteert in schade aan eigendommen van de indiener. Zou er toch tot gedeeltelijk sloop van de stal worden besloten dan moet de minimale afstand tot de te realiseren Urban Villa worden berekend vanaf de buitenkant van de nieuw te realiseren buitenmuur van het gedeelte van de stal dat blijft staan. Waarbij het te verwachten is dat deze verder van de erfgrans komt te staan dan in alle plannen ooit is voorgesteld, waar tot op heden alle</p>	<p>In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is opgenomen dat de sloop van de schuur in goed overleg met de eigenaar van naastgelegen perceel wordt uitgevoerd, waarbij het resterende deel van de stal op het naastgelegen perceel door de initiatiefnemer met een nieuw op te richten muur wordt afgehecht.</p>	

	gesprekken en afspraken op zijn gebaseerd.		
58	Het is van belang dat duidelijk wordt gemaakt dat de inwoners van de gemeente degene zijn die baat hebben bij de bouw van Tiny houses of de appartementen indien er wordt besloten om af te wijken van de urban villa. Hoewel dit juridisch niet vastgelegd kan worden kan dit wel sterk benadrukt worden aan de vastgoed- ontwikkelaar.	Voorrang voor eigen inwoners is geen voorwaarde of eis die we op voorhand meegeven aan initiatiefnemers. Het staat initiatiefnemers vrij om de bewoners te selecteren.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
59	De bijgeleverde onderzoeken sluiten niet aan bij het voorliggende bestemmingsplan. Bijvoorbeeld in het archeologisch onderzoek van RAAP wordt in figuur 9 een ander ontwerp als basis gebruikt. De onderzoeken moet wel goed aansluiten bij voorliggend plan. Het bestemmingsplan is geadviseerd op adviezen die niet goed aansluiten bij het plan.	Het archeologisch onderzoek is gedaan in januari 2020. Het onderzoek is zodoende nog actueel. Op basis van het proefsleuvenonderzoek destijds is het plangebied vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. De wijzigingen in de plannen zijn minimaal, er is weliswaar een zuidwestelijk bouwvlak bijgekomen, maar op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan de vrijgave van het terrein uitgebreid worden tot en met de huidige planuitbreiding.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
60	Er is bezwaar tegen de planschade afwikkeling van een wijziging van het bestemmingplan door de gemeente met de initiatiefnemer. In het exploitatieplan wordt hier onvoldoende aandacht aan gegeven zijnde het effect op het overige deel van Westlaan 35.	Zie punt 5. Ook zal er niet langer een exploitatieplan worden vastgesteld. Recentelijk is er een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin is vastgelegd dat planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
61	De indiener is positief en erg enthousiast over het plan. De indiener vraagt waar hij zijn interesse in een woning in de urban villa kenbaar kan maken.	De gemeente neemt kennis van deze reactie.	Deze zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen	
------------------------	--

1	Realisatie van sociale woningbouw op het zuidelijke bouwvlak	<p>Als reactie op de zienswijzen is er besloten om het bestemmingsplan beter aan te laten sluiten op de woonvisie. In overeenstemming met de initiatiefnemer worden op het zuidelijke bouwvlak 4 sociale woningen gerealiseerd. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de sociale woningbouwvraag van de woonvisie. Deze 4 sociale woningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Het betreffende bouwvlak is in overeenstemming met de initiatiefnemer iets naar het zuiden verschoven om betere tuinen te kunnen realiseren. De grootte van het bouwvlak en daarmee ook de mogelijke bouwmassa blijft gelijk.</p>
2	Wijziging / verduidelijking aantal woningen per bouwvlak	<p>De initiatiefnemer wilde na de zienswijzeperiode een andere verdeling van het maximaal aantal woningen hebben. Dit ook ter verduidelijking van het bestemmingsplan. Het bouwvolume op het kavel blijft gelijk. Binnen het bouwvlak op de plaats van de schapenschuur worden nu maximaal vier sociale woningen mogelijk gemaakt. In de urban villa kunnen maximaal 8 woningen worden gerealiseerd. Ook zullen we de toelichting hierop aanpassen.</p> <p>Bij de regels zullen we in artikel 7.2.1 opnemen dat ter plaatse van de urban villa maximaal acht woningen mogen worden gerealiseerd en ter plaatse van het zuidelijk bouwvlak maximaal vier woningen.</p>
3	Wijziging plankaart aanduiding	<p>De volgende aanduidingen worden weggehaald ter verduidelijking.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeergarage onder de berging. - Maatvoering: Maximum

		<p>bouwhoogte van de kapberg. Hier bleek aanvankelijk wat onduidelijkheid over te bestaan. De hoogte wordt duidelijker in de regels geborgd.</p> <p>De volgende aanduidingen zijn toegevoegd aan de verbeelding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – urban villa' is aan de plankaart toegevoegd. In de regels wordt geborgd dat hier maximaal acht woningen zijn toegestaan. - Maatvoering maximum aantal wooneenheden toegevoegd aan beide bouwvlakken. Dit maximum is vier.
4	Actualisatie toetsing aan beleid in toelichting	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan dat ter inzage lag afgelopen zomer is er getoetst aan de oude provinciale ruimtelijke verordening. De huidige verordening is sinds november 2020 van kracht. De toetsing aan het provinciaal beleid is zodoende geactualiseerd. Dit leidt niet tot een andere uitwerking van het bestemmingsplan. Ook is het bestemmingsplan geactualiseerd op het gemeentelijk groenbeleid.</p>
5	Wijziging goothoogte kapberg	<p>De goothoogte stond op maximaal drie meter hoogte en de maximale nokhoogte op zes meter in het bestemmingsplan.</p> <p>Het verschil tussen goot- en nokhoogte is in werkelijkheid maar twee meter, dit stond foutief in het bestemmingsplan. Ter correctie is de maximale goothoogte op vier meter gezet.</p>