Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bij bestemmingsplan en omgevingsvergunnning Hendrik Soeteboomstraat 36-38

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 30 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38 vrijgegeven voor terinzagelegging. Bij besluit van 15 december 2023 is namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam de ontwerpbesluit omgevingsvergunning Hendrik Soeteboomstraat 36-38, met de daarop betrekking hebbende stukken, vrijgegeven voor terinzagelegging.

Op 18 juli 2023 is namens het college van burgemeester en wethouders op grond van de Coördinatieverordening Amsterdam besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, van het (ontwerp) bestemmingsplan en de (ontwerp)omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit betekent dat de publicatie over en de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning in één proces worden gecoördineerd, met één beroepsgang. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vonden daarom gelijktijdig plaats.

Het ontwerpbestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38 heeft met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Datzelfde gold voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd. Zienswijzen over het bestemmingsplan konden worden gericht aan de gemeenteraad. Zienswijzen over de omgevingsvergunning moesten naar het college van burgemeester en wethouders worden gestuurd.

12 partijen hebben naar aanleiding van de terinzagelegging zienswijzen kenbaar gemaakt. In de meeste gevallen hebben de partijen een afzonderlijke zienswijze over het bestemmingsplan ingediend en een afzonderlijke zienswijze over de omgevingsvergunning, die overigens inhoudelijk vaak gelijk zijn. De zienswijzen die door dezelfde mensen zijn ingediend, zijn gebundeld. Na deze bundeling waren er 12 zienswijzen te behandelen zienswijzen. In deze nota worden deze zienswijzen behandeld voor het bestemmingsplan én voor de omgevingsvergunning. In beide gevallen zijn de antwoorden dus hetzelfde.

Deze zienswijzen zijn in deze nota puntsgewijs beantwoord voorafgegaan door de punten uit de zienswijzen zelf. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De toelichting bij het bestemmingsplan is aangevuld en bijgewerkt naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Die wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3. De Nota van beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38 en de omgevingsvergunning voor het bouwen van zes woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38.

2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten
Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 21 december 2023. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde 31 januari 2024.

De zienswijzen zijn ondertekend, gemotiveerd en tijdig ontvangen, op twee uitzonderingen na. Een zienswijze was niet ondertekend. De beide indieners zijn in de gelegenheid gesteld het gebrek te herstellen. Beiden hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt. Een andere zienswijze was pro forma ingediend en dus niet onderbouwd. De adressant is in de gelegenheid gesteld de zienswijze aan te vullen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn, na bundeling, twaalf zienswijzen ontvangen.
Diverse adressanten is de mogelijkheid geboden om hun zienswijze inhoudelijk aan te vullen. Dat is desgevraagd gedaan of omdat de indieners aangaven problemen te ondervinden bij het tijdig kunnen raadplegen van een deel van de bouwtekeningen, die bij het ontwerpbestemming omgevingsvergunning horen. Twee adressanten hebben hierop hun zienswijze aangevuld.

Door de volgende bewoners zijn zienswijzen ingediend:

1. [Adressanten 1a en 1b];
2. [Adressant 2];
3. [Adressanten 3a en 3b];
4. [Adressanten 4a en 4b];
5. [Adressanten 5a en 5b];
6. [Adressanten 6a t/m 6l];
7. [Adressant 7];
8. [Adressanten 8a en 8b];
9. [Adressant 9];
10. [Adressanten 10a en 10b];
11. [Adressant 11];
12. [Adressanten 12a en 12b];

Inhoudelijke behandeling
De zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in het geheel beoordeeld. Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning.

1. Adressanten 1a en 1b

Zienswijze 1 - 1
De bestaande huizen zijn niet rijp voor de sloop. Er worden twee huizen gesloopt die prima in de buurt passen. De nieuwe huizen moeten bij de bestaande bebouwing passen.

Beantwoording
De bestaande gebouwen zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten en het perceel bevindt het perceel zich niet in een beschermd stadsgezicht. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die de panden tegen sloop beschermen. Het is nu al mogelijk de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen. De ontwikkelaar geeft ook aan dat de bebouwing gedateerd is, op diverse onderdelen bouwvallig is en dat er al diverse zaken uit de woningen gesloopt zijn.

De ontwikkelende partij heeft voorafgaand aan het bestemmingsplan een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente voor mogelijke woningbouw op dit perceel. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te verwerken aan de ontwikkeling. Hiervoor is het bestemmingsplan opgesteld.

Een belangrijk beleidsuitgangspunt in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is de woningvoorraad vergroten. De locatie van het plan ligt in een luw gebied. Hier is ruimte voor kleinschalige stedelijke ontwikkeling en transformatie. Onderzocht is hoeveel woningen er op deze locatie kunnen worden gebouwd om dit beleidsuitgangspunt te kunnen uitvoeren. Aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige situatie was (en is) daarbij het uitgangspunt.

De bouw van zes woningen is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bouwdiepte van de woningen langs de Hendrik Soeteboomstraat varieert tussen de 7 en 9 meter. Voor dit plan wordt 9 meter dan ook als passend beschouwd. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd door middel van bouwvlakken op de plankaart. De woningen mogen alleen binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Ook is randvoorwaarde dat de goothoogte moet aansluiten op de rest van de bebouwing in de straat. Hier wordt aan voldaan. In het bestemmingsplan is bepaald dat de goothoogte van de nieuwe woningen maximaal 3,5 m mag zijn. Ook is vastgelegd dat de hoogte van de nok van de achtergelegen woningen maximaal 8 m mag zijn. En de nok van de aan de straat gelegen woningen mag maximaal 10 m zijn. De kap is wat hoger dan het gemiddelde, maar deze kleine variatie wordt als passend beschouwd, omdat de bebouwing in de straat een verscheiden karakter heeft. De gebouwen in de straat zijn niet identiek. Het geldende bestemmingsplan staat voor alle woningen in de straat een bouwhoogte van maximaal 9 meter toe. Door het vastleggen van de bouwdiepte en goot-en bouwhoogte in het bestemmingsplan blijft de ruimtelijke kwaliteit in het gebied behouden.

Zienswijze 1 - 2
De Hendrik Soeteboomstraat is een doodlopende straat waar het hoofdriool één kant op kan lozen. Het hoofdriool kan de huidige afvoer niet aan. De bouw van vier extra huizen maakt dit probleem groter.

Beantwoording
Waternet is de beheerder van het openbaar riool in het gebied. Bij Waternet is navraag gedaan of het tot knelpunten in de capaciteit van de riolering leidt als de zes woningen daarop worden aangesloten. Volgens Waternet zou de capaciteit van riolering de uitbreiding aan moeten kunnen. Mocht bij de uitvoering toch een knelpunt optreden dan gaat Waternet, samen met de ontwikkelaar, op zoek naar een oplossing.

Zienswijze 1 - 3

Om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken worden er vier extra uitritten aangelegd. Hier kunnen andere bewoners niet meer parkeren. Er zijn al te weinig parkeerplekken. Er is rekening gehouden met het perceel van de overburen. De parkeerplaats is zo gesitueerd dat er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van het perceel van de overburen.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgelegd hoe rekening wordt gehouden met het aspect parkeren. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9.2 van de toelichting. Het plan is getoetst aan het huidige parkeerbeleid in de Nota Parkeernormen van de gemeente Amsterdam. In de parkeernota is het gebied aangewezen als 'C – locatie'. Hier wordt met maatwerk bepaald hoeveel parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Als uitgangspunt geldt één parkeerplaats per woning. Hier wordt naar het specifieke gebied gekeken en beoordeeld of de parkeervraag op eigen terrein moet, of op straat kan worden opgelost. Juist vanwege de beschikbare (openbare) ruimte en de actuele parkeerdruk worden de zes parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden aangebracht. Voor de ontsluiting van de zes parkeerplaatsen worden vier uitritten aangelegd. In de bestaande situatie zijn al twee uitritten aanwezig. De andere bewoners kunnen aan de eigen zijde parkeren. In de bestaande situatie wordt er langs de stoep of op de stoep geparkeerd.

Zienswijze 1 – 4

De Hendrik Soeteboomstraat ligt in Waterland. Dit is veengebied waar de ondergrond slap is. Hierdoor staan bij regenachtig weer al vele plassen in de straat.

Beantwoording

De bodem bestaat uit veengronden. Het regenwater dat op de straat valt zal daar infiltreren of afstromen naar naastgelegen watergang Twiske. Regenwater van de daken van de woningen wordt ook afgevoerd richting het Twiske. Dat kan met een vertraagde afvoer. Hierdoor wordt de toename van regenwater op straat beperkt.

Regenwater dat valt op eigen perceel wordt daar ook opgevangen en stroomt vervolgens af naar het naastgelegen oppervlaktewater. Dat moet al op grond van de Hemelwaterverordening. Hemelwater wordt niet in een openbaar riool of in de openbare ruimte geloosd. Om dit te bereiken wordt er een waterbergingssysteem aangelegd voor hemelwater. Door de beperkte ruimte binnen het plangebied, de gemiddeld hoogste grondwaterstand en de mogelijkheid van kwel, wordt de waterberging niet met een wadi of infiltratiekratten aangelegd. Er kan wel gebruik worden gemaakt van regentonnen en/of watervasthoudende plantenbakken om het regenwater langer vast te houden.

Zienswijze 1 – 5

De bestaande huizen zijn gevoelig voor trillingen van zwaar verkeer in de straat. Bij de aan- en afvoer van sloop- en bouwmateriaal door de straat ontstaan trillingen. Dit gaat ten koste van de bestaande bebouwing en de kwaliteit van het wegdek.

Beantwoording

Mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft de ontwikkelaar een verkeersplan en een bouwveiligheidsplan opgesteld. Beide stukken zijn aan de vergunningsstukken toegevoegd. Om ervoor te zorgen dat de straat geen zwaar transport en zware kranen te verduren krijgt, wordt uitgeweken naar een andere bouwmethode Als bouwmethode werd in de aanvraag omgevingsvergunning uitgegaan van

een prefab fundering met een prefab betonnen casco. Dat zou gezorgd hebben voor de aanvoer van (zware) prefab elementen per vrachtwagen die vervolgens met een 'zware' telescoopkraan geplaatst worden. Dat is nu aangepast. De woningen zullen nu gerealiseerd worden met een in het werk gestorte fundering en een houten casco: Cross Laminated Timber (CLT). De CLT-elementen zijn lichter dan betonelementen. Bovendien, om de elementen op de bouwplaats af te leveren, zullen deze niet met een grote vrachtwagen worden aangevoerd, maar vanuit een centraal punt op lichter vervoer worden gezet. Met de maatregelen die in het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan zijn aangegeven, wordt een grote inspanning geleverd om trillinghinder te voorkomen. Onevenredige trillinghinder door het bouwverkeer valt niet te verwachten.

Zienswijze 1 – 6

Handhaving is slecht of niet te bereiken bij meldingen over zwaar verkeer door de straat. Ook reageren ze niet direct en geven aan geen overtreding aan te treffen.

Beantwoording

De Hendrik Soeteboomstraat ligt niet in een gebied waar een aslastbeperking geldt. De gebruikelijke, landelijke verkeersregels zijn van toepassing. Het maximum gewicht van een vrachtwagen is van diverse factoren afhankelijk, maar de regels zijn niet anders dan in veel andere delen van de stad. Anders gezegd: een gangbare vrachtwagen die op de A10 mag rijden, mag ook de Hendrik Soeteboomstraat inrijden. Ontheffing verlenen van de maximum gewichten en afmetingen van een vrachtwagen is, in gebieden waar geen aslastbeperking geldt, ook niet een zaak van de gemeente. Dat is aan de RDW. Verder snijden adressanten een bekend probleem aan. Dat probleem wordt niet veroorzaakt door het bouwplan voor de locatie. Een gegeven is dat de handhavingscapaciteit beperkt is. Daardoor is het niet mogelijk om op elke melding of klacht direct te reageren en de inzet wordt ook geprioriteerd. Hierdoor kan het ook gebeuren dat een vermeende overtreding al verdwenen is op het moment dat de gemeente ter plaatse komt. Begrijpelijk is dat dit een onbevredigend antwoord is, maar een beperkt budget beperkt ook de keuzemogelijkheden voor waar de handhavingscapacteit wordt ingezet. Overigens vertrouwen wij erop dat de maatregelen, zoals aangegeven in het vorige punt, gewoon genomen gaan worden. Daardoor hoeft het bouwplan niet te leiden tot te zwaar verkeer in de straat.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

2. Adressant 2

Zienswijze 2 – 1

De nieuwe woningen zijn groter en afwijkend. Dit is niet in lijn met het huidige straatbeeld en verstoort het historisch karakter van de straat. Ook heeft het plan een blijvende impact op de visuele en sociale cohesie in de wijk.

Beantwoording

Zie de eerdere beantwoording bij zienswijzenpunt 1 - 1. De kaphoogte van de nieuwe woningen is inderdaad afwijkend ten opzichte van het gemiddelde. Dat is echter passend in het straatbeeld, omdat de Hendrik Soeteboomstraat niet uit identieke gebouwen bestaat. Er zit al een zekere variatie in het straatbeeld. De nieuwe woningen sluiten daarop aan. De gekozen bouwdiepte komt vaker voor in de straat en de goothoogte sluit aan op de overige goothoogten in de straat.

Zienswijze 2 – 2

Het verwijderen van twee bestaande twee-onder-een-kap woningen en het bouwen van nieuwe grote villa's is niet noodzakelijk en in tegenspraak met het streven naar behoud en herstel. Er wordt voorgesteld om de bestaande woningen te behouden en te renoveren.

Beantwoording

De bestaande gebouwen zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Het perceel bevindt het perceel zich niet in een beschermd stadsgezicht. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen die de panden tegen sloop beschermen. Het is nu al mogelijk de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen. De ontwikkelaar geeft ook aan dat de bebouwing gedateerd is, op diverse onderdelen bouwvallig is en dat er al diverse zaken uit de woningen gesloopt zijn. Gezien al deze omstandigheden is het niet bezwaarlijk dat de gebouwen gesloopt worden om plek te maken voor nieuwbouw.

Zienswijze 2 – 3

De fase van bezwaar bij welstandsadvisering wordt overgeslagen.

Beantwoording

Zoals in de inleiding van dit document ook te lezen, wordt de procedure van de omgevingsvergunning gecoördineerd met de procedure van het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat de procedure voor de omgevingsvergunning die van het bestemmingsplan gaat volgen. In plaats van met een bezwaarschrift te reageren op een verleende vergunning, kan met een zienswijze worden gereageerd op het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Een onderdeel van dat ontwerpbesluit is het welstandsadvies. Via een zienswijze had dus ook op de welstandsadvisering gereageerd kunnen worden.

Zienswijze 2 – 4

De woningen mogen tot 10 m hoog worden gebouwd. Dit is hoger dan de bestaande woningen. De bouwhoogte heeft negatieve gevolgen voor zonlicht en privacy in de omgeving.

Beantwoording

De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen is slechts één meter hoger dan het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan staat al een bouwhoogte van 9 meter toe. Het nieuwe bestemmingsplan staat een hoogte van 10 meter toe. De kapvorm is hierbij in dit geval leidend. Er is gekozen voor een mansardekap om het bruikbare oppervlakte in de kap te vergroten. Zoals eerder aangegeven, sluit de goothoogte wel aan op de overige woningen in de straat. De kleine afwijking van wat het huidige bestemmingsplan toelaat, wordt als redelijk beschouwd. Dit heeft ook geen onevenredig effect op de privacy in de omliggende woningen. Woningen komen niet ongewoon dicht bij elkaar te staan en woningen zijn niet ongebruikelijk ten opzichte van elkaar gesitueerd. Voor de bezonning is inmiddels een bezonningsstudie uitgevoerd. Die is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. De invloed op de bezonning is gering, terwijl de interne woonkwaliteit van de woningen wel toeneemt. In de huidige situatie is er ook sprake van een aaneengesloten bebouwingslint. In de nieuwe situatie zijn er doorzichten tussen de bebouwing.

Zienswijze 2 – 5

Het plan is niet noodzakelijk voor het oplossen van de woningnood. Het plan voldoet niet aan duurzame stadsplanning.

Beantwoording

Het woningtekort in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) lag in 2022 op 64.160 woningen (vergelijking 2021: 64.730). Voor de MRA wordt de komende paar jaren een verdere stijging van de tekortcijfers verwacht (bron: Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam, 2023). Dat tekort is te hoog voor een gezonde spanning op de woningmarkt. Om dit om te buigen zijn in de komende decennia veel nieuwe woningen nodig. Met dit plan wordt daar voor een deel in voorzien. Aldus wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het grote tekort aan woningen, oftewel de woningnood. Met dit plan gebeurt dit binnen de bestaande stad. Daarmee is wel degelijk sprake van duurzame verstedelijking.

Zienswijze 2 – 6
Het bouwen van grote woningen kan leiden tot een eenzijdige bewonerssamenstelling. Grote woningen dragen niet bij aan een bredere toegankelijkheid in Amsterdam en diversiteit in de gemeenschap.

Beantwoording
Vanuit het gemeentelijke woonbeleid worden bij projecten tot en met 10 woningen geen eisen gesteld aan de prijsklassen waarin nieuwe woningen worden verkocht of verhuurd. Daarmee is het hier, voor het type woningen dat gebouwd kan worden, vooral bepalend wat stedenbouwkundig inpasbaar is. Dat zijn zes woningen, die qua typologie aansluiten op wat er in de wijk gebruikelijk is. Bovendien is het beleid van de gemeente is om een divers woonaanbod te hebben, waarbij ook wordt gebouwd voor gezinnen. Dat is een doelgroep die de stad verlaat. De zes nieuwe woningen zijn geschikt voor gezinnen.

Zienswijze 2 – 7
De 10 meter hoge gebouwen met de massieve mansarde zwarte kap zal voor veel bewoners het uitzicht blokkeren. Ook is er sprake van verlies van licht en rust.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 4.

Zienswijze 2 – 8
De bouwhoogte van de nieuwe woningen leidt tot schaduwwerking. De toename van schaduw heeft een impact op de leefbaarheid en welzijn. Ook staat haaks op de inspanningen en investeringen in duurzame verwarmingsmethoden en het optimaal functioneren van de zonnepanelen. Er wordt verwezen naar de bijgevoegde zonnestudie.

Beantwoording
Er wordt slechts één meter meer mogelijk gemaakt dan het huidige bestemmingsplan. De nieuwe woningen zullen geen tot beperkt extra schaduwval veroorzaken op de kappen van de naastgelegen woningen. De overige schaduwval is tevens erg beperkt en is passend binnen dit type woonmilieu. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 4.

Zienswijze 2 - 9
De afstand van de nieuwe gebouwen tot de straat is 2,8 m. In de huidige situatie is de afstand van de bestaande woningen tot de straat 3 m. Deze kleinere afstand is ongegrond. Ook leidt het tot onnodige veranderingen die het straatbeeld nadelig beïnvloeden.

Beantwoording
Zoals eerder is aangegeven is de Hendrik Soeteboomstraat geen straat met een monotoon straatbeeld. Het is niet strikt planmatig ontworpen. Hoewel er gesproken kan worden over een rooilijn, komt het vaker voor dat er zeer lichte verspringingen aanwezig zijn in deze rooilijn. Hierdoor wordt de 0,2 meter ook als passend beschouwd.

Zienswijze 2 – 10

De uitbouw van de woning, aangegeven met nr. 4 op de afbeelding, is overbodig. Ook blokkeert de uitbouw de visuele en fysieke verbinding van de straat met het water. Ook heeft het invloed op de algehele uitstraling en toegankelijkheid van de buurt.

Beantwoording
De betreffende uitbouw is goed inpasbaar. De uitbouw is voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Het heeft de grootte van een doorsnee uitbouw. Het zal het straatbeeld niet domineren. Het ligt tevens terug ten opzichte van de voorgevel. Hierdoor heeft het een geringe invloed op het uitzicht op het water vanuit de Hendrik Soeteboomstraat.

Zienswijze 2 – 11
De straat is zeer smal. De voorgestelde bouwhoogte leidt tot een toename van schaduw voor woningen die er tegenover liggen. Hierdoor zal natuurlijk zonlicht verdwijnen en is een significant verlies.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 4.

Zienswijze 2 – 12
Door de extra schaduw zal de woning minder zonlicht ontvangen. Dit heeft negatieve effecten op het rendement en functioneren van zonnepanelen, waterpomp en collectoren.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 4.

Zienswijze 2 – 13
Tijdens de terinzagelegging van de omgevingsvergunning zijn de tekeningen B002 tot en met B34 niet ter inzage gelegd. Dit beperkt de transparantie en de mogelijkheid om een adequaat bezwaar te formuleren.

Beantwoording
De beschikbaarheid van de genoemde tekeningen is nagegaan. Alle bouwtekeningen waren, op verzoek en in ieder geval binnen enkele werkdagen, beschikbaar tijdens de terinzagelegging. Echter, omdat meerdere adressanten dit punt naar voren brachten, is besloten hier echter geen probleem van maken. Adressanten zijn alsnog de gelegenheid bieden om de bouwtekeningen te bekijken en daarop desgewenst te reageren voor een periode van vier weken. Adressanten hebben van die gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Zienswijze 2 – 14
Het ontwerp geeft ook geen inzicht in de effecten op de huidige problemen met infrastructuur van het riool en elektriciteit.

Beantwoording
Zie de beantwoording onder zienswijzenpunt 1-2 over de capaciteit van de riolering. Voor de capaciteit van het electriciteitsnetwerk geldt dat voor de realisatie van het plan alleen enkele, nieuwe huisaansluitingen nodig zijn. Net als in heel Amsterdam is sprake van zwaar belast elektriciteitsnetwerk, maar dat hier is hier niet zodanig dat het nu al aannemelijk is dit een onoplosbaar probleem gaat zijn voor de nieuwe woningen. Daarmee is er op dit punt geen aanleiding om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2 – 15
Ook zijn er zorgen over de gezondheids- en milieurisico's vanwege de ernstige bodemverontreiniging.

Beantwoording
Mede naar aanleiding van de zienswijzen is het saneringsplan voor de aanwezige bodemverontreiniging versneld afgerond. Het saneringsplan is aan de stukken van de omgevingsvergunning en ook aan de bijlagen van de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. Het saneringsplan laat zien dat het goed mogelijk is om de bodemverontreiniging te saneren. Dat op een manier dat de hinder voor de omgeving beperkt blijft en dat, na de sanering, de bodemkwaliteit het nieuwe woongebruik mogelijk maakt.

Zienswijze 2 – 16
Er dient voorkomen te worden dat de bestaande huizen schade ondervinden van nieuwe bouwactiviteiten en bouw vervoer in de straat. Er kan niet geheid worden op normale wijze.

Beantwoording
Zie de beantwoording onder zienswijzenpunt 1 - 5. Aanvullend wordt op opgemerkt dat voor de nieuwe woningen niet op traditionele wijze geheid gaat worden. De woningen zullen met behulp van boorpalen gefundeerd worden.

Zienswijze 2 – 17
Verzocht wordt om meer tijd om aanvullende stukken en argumenten in te kunnen leveren.

Beantwoording
Adressanten zijn vier weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

Conclusie
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Ook is het saneringsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning aan en aan het bestemmingsplan. De uitgevoerde bezonningstudie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

3. Adressanten 3a en 3b

Zienswijze 3 – 1
Adressanten wijzen op de bestaande parkeerproblematiek in de Hendrik Soeteboomstraat. Die problematiek zal door de zes nieuwe woningen aanzienlijk verslechteren, aldus adressanten. Voor hen leidt elke nieuwe woning potentieel tot 1 à 2 auto's. Verder leiden de bijkomende auto's, volgens adressanten, ook de toegankelijkheid van hun woning aan het einde van de doodlopende straat. Voor adressenten is het van belang dat zij snel en ongehinderd hun woning kunnen bereiken en verlaten.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 - 3.

Zienswijze 3 – 2
De geplande parkeerplaats naast hun perceel leidt tot minder manoeuvreerruimte voor hun auto's, aldus adressanten. Zij verwachten daardoor aanzienlijk ongemak en een verminderde verkeersveiligheid. Ook vrezen de adressanten dat hun perceel als uitweg gebruikt zal worden door de bewoners van de nieuwe woningen.

Beantwoording
Bij de situering van de geplande parkeerplaats bij de meest noordoostelijke woning op de planlocatie is rekening gehouden met de toegang van het perceel van adressanten. Die parkeerplaats komt op eigen terrein te liggen. Dat geldt ook voor de andere parkeerplaatsen in het plan, die ook op ruimere afstand van het perceel van adressanten liggen. Verder leidt het plan ook niet tot veranderingen in het profiel van de Hendrik Soeteboomstraat zelf.

Zienswijze 3 – 3
Volgens adressanten is de Hendrik Soeteboomstraat erg smal en al niet berekend op het huidige verkeersvolume. Adressanten stellen dat een toename van het aantal bewoners en voertuigen de verkeersdruk tot een onaanvaardbaar niveau zal verhogen.

Beantwoording
Het is niet bijzonder ruim, maar op de Hendrik Soeteboomstraat kunnen twee auto's elkaar passeren. Ook staan er een beperkt aantal woningen langs de doodlopende straat, waardoor de verkeersintensiteit verhoudingsgewijs laag is. Dat wordt niet anders als de nieuwe woningen worden gerealiseerd. De verkeersdruk zal niet onaanvaardbaar hoog worden.

Zienswijze 3 – 4
Adressanten merken op dat het huidige rioleringssysteem bij hevige regenval al ontoereikend is. Meer bebouwing en bestrating zullen de natuurlijke waterafvoer belemmeren en de druk op de riolering verder verhogen, aldus adressanten, met mogelijk wateroverlast en -schade tot gevolg.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 - 2.

Zienswijze 3 – 5
Adressenten stellen dat de bestaande bebouwing, binnen het plangebied van het bestemmingsplan, nog in goede staat is en na renovatie aan de huidige wooneisen kunnen voldoen. De sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw zou volgens adressanten tot onnodige overlast leiden en afbreuk doen aan het karakter van de straat.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 - 1.

Conclusie
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

4. Adressanten 4a en 4b

Zienswijze 4 – 1
De termijn om zienswijzen in te dienen is te kort, volgens adressanten. Volgens hen zou de termijn verlengd moeten worden.

Beantwoording
De wettelijke termijn is gehanteerd. Het is wettelijk niet mogelijk, en ook niet gewenst, om die termijn te verlengen. Dit punt van de zienswijze is opgevat als een verzoek om de zienswijze te mogen aanvullen met nadere argumenten. Adressanten zijn daartoe in de gelegenheid gesteld. Van die gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

Zienswijze 4 – 2
Het plan ziet op de bouw van twee woningen in de bestemming Tuin – 1. Binnen deze bestemming mogen woningen niet worden gebouwd. Ook zijn de bouwvlakken ruim overschreden. Een bestemmingsplan kan volgens de normale gang van zaken niet alle kracht verliezen en aangepast worden naargelang de belanghebbende partijen.

Beantwoording
De realisatie van de zes geplande woningen leidt tot een passende herontwikkeling van de locatie. De woningen zijn stedenbouwkundig goed inpasbaar. Ze passen alleen niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie. Voor ontwikkelingen als deze is dat een gebruikelijke gang van zaken. Dat gebeurt niet alleen omdat dit de wens is van de ontwikkelaar. Het gebeurt omdat het plan inpasbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze 4 – 3
Er is sprake van zwaar verontreinigde grond. Er moet een saneringsplan worden gedeeld.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 15.

Zienswijze 4 – 4
De zes nieuwe huizen passen qua formaat en architectuur niet in het straatbeeld.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 1.

Zienswijze 4 – 5
De zes nieuwe woningen zullen de infrastructuur hevig belasten. Het zal nog moeilijker worden om al het regenwater via het riool af te voeren. Ook is onduidelijk of het lokale energienet de nieuwe woningen aan kan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 2 en 2 – 14.

Zienswijze 4 – 6
De hoeveelheid verkeer zal flink toenemen. Er komt geen extra ruimte bij om te parkeren of te keren in de straat. Ook is aannemelijk dat één parkeerplek per huis onvoldoende is. Ook is de straat breder ingetekend.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 3 en 3 - 3.

Zienswijze 4 – 7
Vanwege de ligging van de woning op de hoek van de straat worden zorgen geuit over de trillingen van de vervoersbewegingen. Ook zijn er zorgen over de hoeveelheid afval op de straat. De hoek van de straat is al overvol op de momenten dat vuilnisbakken en grofvuil worden geplaatst.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 1 – 3. Verder worden ,in de huidige situatie, de kliko's geplaatst op de hoek van de Cornelis Roosstraat. In de nieuwe situatie zal dit zo blijven. De beschikbare ruimte voor het plaatsen van kliko's is daar inderdaad beperkt. Goede en eenvoudig te realiseren

alternatieven zijn er echter niet. Omdat het een doodlopende straat is, is het voor de vuilniswagen geen optie op de straat verder in te rijden.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Ook is het saneringsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning aan en aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

5. Adressant 5

Zienswijze 5 – 1

Er zijn zorgen over het bouwproject op een stuk grond waar nu twee authentieke woonhuizen staan. Die woonhuizen moeten wijken voor 6 riante woningen in een rustiek doodlopende straat met bescheiden woningen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 1 en 3 - 3.

Zienswijze 5 – 2

De huizen worden twee keer zo hoog gebouwd als de tegenover- en naastgelegen woningen. Hierdoor komt er geen zon meer in de woning. De opbrengst van de zonnepanelen komt in het geding. Deze aanpassing is de tweede confrontatie met onzekerheden waar het bestemmingsplan tegen moet beschermen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 2 – 4 en 4 - 2.

Zienswijze 5 – 3

Door vier extra woningen neemt de parkeerbelasting enorm toe. Vanwege de smalle straat is het lastig om in- en uit te draaien van de verschillende opritten. Ook moeten alle woningen worden aangesloten op het bestaande riool en elektra wat nu al behoorlijk onder druk staat.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 2, 1 – 3, 2 – 14, 3 – 3 en 4 – 6.

Zienswijze 5 – 4

Er ontbreekt een bouwveiligheidsplan. Vanwege de gevoelige toestand van de woning zal gepulst moeten worden.

Beantwoording

Het bouwveiligheidsplan is inmiddels beschikbaar en bij de stukken van de omgevingsvergunning gevoegd. Voor de fundatie van de woningen gaan boorpalen toegepast worden.

Zienswijze 5 – 5

In de straat geldt een inrijverbod voor transport zwaarder dan 21 ton. Als een ontheffing wordt aangevraagd blijft het transport schadelijk voor het wegdek en de huizen.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 5.

Zienswijze 5 – 6
Het is onduidelijk hoe de geconstateerde ernstig vervuilde grond wordt aangepast.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 15.

Conclusie:
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Ook is het saneringsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning aan en aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

6. Adressanten 6a t/m 6l

Zienswijze 6 - 1
Op de omslag van het ontwerp is aangegeven dat de opdrachtgever voor dit ontwerpbestemmingsplan de projectontwikkelaar is. Het aanpassen van de regels in het geldende bestemmingsplan aan de vooraf ingeschatte overtreding betekent dat de projectontwikkelaar zicht niet aan de regels hoeft te houden. Het opstellen van een bestemmingsplan is een zaak die vanuit de gemeente moet worden uitgevoerd of in ieder geval in opdracht gegeven.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 4 – 2. Aanvullend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan inderdaad in opdracht van de ontwikkelaar is opgesteld. Dat is echter gebeurd op basis van gemeentelijke randvoorwaarden. Vervolgens heeft het college het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarmee is het een gemeentelijk plan. Wie het precies heeft laten maken is daarmee verder niet relevant.

Zienswijze 6- 2
Er is geen sprake van een hoger belang voor volkshuisvesting. Het toevoegen van twee luxe huizen aan het water heeft een verwaarloosbaar effect op de huidige crisis in huisvesting. Verwezen wordt naar het anti-speculatiebeleid van de gemeente.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 2-5 en 2-6. Om het grote tekort aan woningen op te lossen, telt elke woning. Verder geldt dat de ontwikkeling een particulier initiatief is. De ontwikkelaar is tevens de eigenaar van de locatie. Daardoor is de gemeente niet in de positie om een anti-speculatiebeding af te spreken.

Zienswijze 6- 3
Er wordt gevreesd dat vaststelling van het bestemmingsplan een precedent schept voor toekomstige plannen in de buurt en daardoor de waarde van geldende bestemmingsplannen zal ondermijnen.

Beantwoording
Het bestemmingsplan gaat over een specifieke locatie, mij vrij specifieke eigenschappen. Daardoor valt niet te verwachten dat van het plan een precedentwerking uitgaat. Voorzover bekend, zijn er geen vergelijkbare situaties. Bovendien, als al sprake is van een precedentwerking, dan het een gewenste precedentwerking. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande stad op een passende wijze wordt verdicht, overeenkomstig de uitgangspunten uit onze omgevingsvisie.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

7. Adressant 7

Zienswijze 7 – 1
De zienswijze is pro forma ingediend. De inhoudelijke onderbouwing wordt aangevuld.

Beantwoording
Adressanten zijn vier weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

Zienswijze 7 – 2
Tijdens de bouw en tijdens het reguliere gebruik zal er overlast ondervinden worden. Dit moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1- 5.

Zienswijze 7 – 3
Het toevoegen van een aantal extra en grotere woningen is van dusdanige aard dat het niet past binnen het dorpse karakter van de straat. Het loslaten van woningbouw alleen aan de rooilijn van de straat doet het karakter van de wijk geweld aan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 1.

Zienswijze 7 – 4
De parkeerdruk zal door het plan sterk toenemen. De parkeerdruk zal mogelijk tot problemen leiden op drukke momenten (zoals in de avond of in het weekend als één of twee straatbewoners tegelijk ruim bezoek krijgen). Het aangekondigde betaald parkeren lost het gebrek aan parkeerplaatsen niet op. In de nabijheid is geen ruimte om het ontstane tekort aan parkeerplaatsen op te lossen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 3.

Zienswijze 7 – 5
De extra woningen zal dagelijks voor veel extra verkeer in de straat leiden. Dit levert extra geluidsoverlast, trillingen en gevaar op voor de gehele straat.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 3 – 3.

Zienswijze 7 – 6
Door het plan wordt een groot extra beslag gelegd op de capaciteit van het elektriciteitsnet. De internetverbindingen zullen mogelijk trager worden.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 14.

Zienswijze 7 – 7
Het beslag op de capaciteit van het riool neemt met het plan te veel toe. Hierdoor kan de straat nog meer problemen met de afvoer krijgen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 2.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

8. Adressanten 8a en 8b

Zienswijze 8 – 1
De nieuwe woningen zijn groter en afwijkend. De nieuwe woningen passen in schaal en stijl niet bij de bestaande bebouwing in de straat. Hierdoor wordt het historisch karakter van de straat verstoord. Ook heeft het plan een blijvende impact op de visuele en sociale cohesie in de wijk.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 1 en 2 – 1.

Zienswijze 8 – 2
De fase van bezwaar bij welstandsadvisering wordt overgeslagen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 3.

Zienswijze 8 – 3
De woningen mogen tot 10 m hoog worden gebouwd. Dit is hoger dan de bestaande woningen. De bouwhoogte heeft negatieve gevolgen voor lichtinval, privacy en uitzicht van de omliggende woningen. Ook is het niet noodzakelijk voor het oplossen van de woningnood. Het plan voldoet niet aan duurzame stadsplanning.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 2 – 4 en 2 – 5.

Zienswijze 8 – 4
Het bouwen van grote woningen kan leiden tot een eenzijdige bewonerssamenstelling. Grote woningen dragen niet bij aan een bredere toegankelijkheid in Amsterdam en diversiteit in de gemeenschap.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 6.

Zienswijze 8 – 5
Er wordt voorgesteld om de bestaande woningen te behouden en te renoveren en ernaast bij bouwen in dezelfde stijl. Dit is een duurzamere en passende oplossing die de karakteristieke opzet van de straat behoudt.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 2.

Zienswijze 8 – 6
De conclusie in de verkeersparagraaf is in tegenstelling met de realiteit en ervaringen in de straat. Het

toevoegen van vier woningen leidt tot een toename van verkeer. Dit brengt de veiligheid van voetgangers en fietsers in gevaar. Ook leidt dit tot potentiële hinder voor noodvoertuigen. Een heroverweging van de verkeerssituatie en een gedetailleerd onderzoek zijn noodzakelijk.

De extra uitweg en vier extra uitritten zorgen voor meer uitdraaibewegingen in een smalle doodlopende straat zorgt voor gevaarlijke situaties en vergroot het risico op botsen. Ook is er geen fietspad en geen voetgangerspad.

De hoeveelheid verkeer zal flink toenemen. Er komt geen extra ruimte bij om te parkeren of te keren in de straat.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 3 - 3.

Zienswijze 8 – 7
De 10 meter hoge gebouwen met de massieve mansarde zwarte kap zal voor veel bewoners het uitzicht blokkeren. Ook is er sprake van verstoring van de rust.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 4.

Zienswijze 8 – 8
De afstand van de nieuwe gebouwen tot de straat is 2,8 m. In de huidige situatie is de afstand van de bestaande woningen tot de straat 3 m. Deze kleinere afstand is ongegrond. Ook leidt het tot onnodige veranderingen die het straatbeeld nadelig beïnvloeden.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 - 9.

Zienswijze 8 – 9
De uitbouwen zijn overbodig. Vooral de uitbouw van de woning aangegeven met nummer 4 op de afbeelding blokkeert de visuele en fysieke verbinding van de straat met het water. Ook heeft het invloed op de algehele uitstraling en toegankelijkheid van de buurt.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 10.

Zienswijze 8 – 10
De bouwhoogte van de nieuwe woningen leidt tot schaduwwerking. De toename van schaduw heeft een impact op de leefbaarheid en welzijn. Ook staat haaks op de inspanningen en investeringen in duurzame verwarmingsmethoden en het optimaal functioneren van de zonnepanelen. Er wordt verwezen naar de bijgevoegde zonnestudie.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 8.

Zienswijze 8 – 11
Tijdens de terinzagelegging van de omgevingsvergunning zijn de tekeningen B002 tot en met B34 niet ter inzage gelegd. Dit beperkt de transparantie en de mogelijkheid om een adequaat bezwaar te formuleren. Verzocht wordt om meer tijd om aanvullende stukken in te kunnen leveren.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 13.

Zienswijze 8 – 12
Het ontwerp geeft ook geen inzicht in de effecten op de huidige problemen met infrastructuur van het riool en elektriciteit. Ook zijn er zorgen over de gezondheids- en milieurisico's vanwege de ernstige bodemverontreiniging.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 2 – 14 en 2 - 15.

Zienswijze 8 – 13
Er dient voorkomen te worden dat de bestaande huizen schade ondervinden van nieuwe bouwactiviteiten en bouw vervoer in de straat. Er kan niet geheid worden op normale wijze.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 4.

Zienswijze 8 – 14
Verzocht wordt om meer tijd om aanvullende stukken en argumenten in te kunnen leveren.

Beantwoording
Adressanten zijn vier weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

Conclusie:
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. De uitgevoerde bezonningstudie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

9. Adressant 9

Zienswijze 9 - 1
Verzocht wordt om meer tijd om aanvullende stukken en argumenten in te kunnen dienen.

Beantwoording
Adressanten zijn vier weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid hebben zij geen gebruik gemaakt.

Conclusie:
De zienswijze is niet onderbouwd en is daarom niet ontvankelijk.

10. Adressanten 10a en 10b

wZienswijze 10 – 1
Verzocht wordt om meer tijd om aanvullende stukken en argumenten in te kunnen dienen.

Beantwoording
Adressanten zijn vier weken in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen aan te vullen. Van die gelegenheid hebben zij gebruik gemaakt. De aanvulling is betrokken bij de behandeling van de zienswijze.

Zienswijze 10 – 2
De wenselijkheid van het bestemmingsplan staat ter discussie. Er kan worden volstaan met een

aanpassing van het bouwvlak en het parkeren op eigen erf in het geldende bestemmingsplan en een saneringsopdracht.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 1 – 1, 1 -3 en 2 - 15.

Zienswijze 10 – 3
De verandering van de bouwhoogte en de goothoogte in het geldende bestemmingsplan staat ter discussie. De toegestane hoogtes zijn met instemming van omwonenden en passend in de omgeving vastgesteld.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 4.

Zienswijze 10 – 4
Het is onduidelijk waarom het welstandadvies 'akkoord, onder voorwaarden' is geworden na meerdere negatieve welstandsadviezen. Door de koppeling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan volgens adressanten niet worden gereageerd op het welstandsadvies.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 3. Verder is het plan meerdere keren voorgelegd aan de welstandscommissie: de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding van de adviezen van de commissie is het plan aangepast. De commissie heeft op 3 september 2022 een positief advies afgegeven op het plan.

Zienswijze 10 – 5
Tijdens de terinzagelegging van de omgevingsvergunning zijn de tekeningen B002 tot en met B34 niet ter inzage gelegd. Hierdoor is niet duidelijk waar de bouwvlakken komen en of de rooilijnen worden gevolgd.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 13.

Zienswijze 10 – 6
Het plan is in tegenspraak met het beleid van de provincie. Het beleid gaat uit van 'Erfgoed met behoud van de cultuurhistorische omgeving, en aansluitend op bestaand'.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 1.

Zienswijze 10 – 7
Het plan is niet in lijn met de wens van de gemeente en provincie om betaalbare en middeldure woningen te realiseren.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 5 en 2 - 6.

Zienswijze 10 – 8
Aan de noordgevel van de Hendrik Soeteboomstraat een belasting is gemeten van meer dan 62 dB. In de tuin is er een groot deel van de dag een permanent lawaai van de ring A10.

Beantwoording
Enkele jaren geleden is voor bestemmingsplan Twiske Zuid II akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de

geluidsbelasting als gevolg van de A10. Daaruit blijkt dat die locatie, qua geluid, geen hinder ondervindt van de A10. Onderhavige planlocatie ligt op nog grotere afstand van de A10. Geluidhinder vanwege de A10 is binnen het plangebied dan ook niet aanwezig. Uit het akoestisch onderzoek, dat bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan is gevoegd, blijkt ook dat de andere, omliggende wegen, niet tot onaanvaardbare geluidhinder leiden.

Zienswijze 10 – 9
Uit onderzoek blijkt dat er sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Er ontbreekt een indicatie van de maatregelen voor sanering.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 15.

Zienswijze 10 – 10
In de onderbouwing van het aspect hemelwater wordt voor wat betreft de absorptie van het terrein geen rekening gehouden met de trend Tegelverharding in de totale tuinen en de effecten van noodzakelijke saneringen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 4.

Zienswijze 10 – 11
Uit de tekeningen blijkt niet dat er rekening wordt gehouden met bereikbaarheid van de Brandweer en de indraaimogelijkheid.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 3 - 3.

Zienswijze 10 – 12
Bij een verkoopprijs van 750.000 tot 1.000.000 euro kan worden uitgegaan van 1,5 tot 2 auto's per woning. Door het parkeren op eigen erf worden 8 parkeerplaatsen aan de openbare weg onmogelijk gemaakt. Het toekomstige beleid voor betaald parkeren is niet meegenomen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 3.

Zienswijze 10 – 13
Door de opzet van het ontwerpbestemmingsplan en de omgevingsvergunning is de indruk gewekt dat er is uitgegaan van de wensen van de eigenaar. Op de informatieavond zijn door de eigenaar toezeggingen gedaan, die niet zijn nagekomen.

Beantwoording
Verwijzen wordt naar de beantwoording onder zienswijzenpunten 4 – 2 en 6 – 1. Tijdens de informatieavond is de informatie getoond die op dat moment beschikbaar was. De plannen waren in de eerste plaats opgesteld ter informatie. Overige details, bijvoorbeeld over de wijze van funderen, waren op dat moment niet bekend. Er moest ook nog worden onderzocht hoe er zou worden aan- en afgevoerd. Daarom is voor diverse zaken aangegeven dat daar op een later moment teruggekomen zou worden. Dat latere moment was voor veel dingen later dan de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten. Veel krijgt een plek bij de uitvoering. Desalniettemin is het, mede naar aanleiding van de zienswijzen, nu verder uitgewerkt in de vorm van een verkeersplan, saneringsplan, bouwveiligheidsplan en bezonningstudie. Deze zaken zijn nu bij de stukken gevoegd.

Zienswijze 10 – 14
Verzocht wordt om een bericht als de ontwerpen ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beantwoording
Adressanten worden geïnformeerd als het bestemmingsplan geagendeerd is in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening.

Zienswijze 10 – 15
Volgens adressanten is kennelijk niet onderzocht of het rioolstelsel de toename met vier huishouden aan kan. Zij merken op dat er in de huidige situatie al problemen zijn met de capaciteit van het riool.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 2.

Zienswijze 10 – 16
Volgens adressanten is de in het bestemmingsplan gebruikte term 'bijbehorende bouwwerken' onduidelijk. Volgens hen worden kennelijk aan- en uitbouwen toegestaan, die bij directe of latere realisatie de bebouwingspercentages geen overschrijden en daardoor achteraf gesloopt of (helaas) gedoogd gaan worden. Dat leidt dan wel weer tot de gewenste verdichting, aldus adressanten.

Beantwoording
Bijbehorende bouwwerken zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw, de afzonderlijke woningen in dit geval. Het gaat dan om uitbreidingen in de vorm van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het bestemmingsplan bevat daarvoor maximale maatvoeringen. Als een eigenaar op grond van het bestemmingsplan een bijbehorend bouwwerk wil bouwen moet hij zich aan de maximale maten houden.

Conclusie:
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Ook is het saneringsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning aan en aan het bestemmingsplan. De uitgevoerde bezonningstudie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

11. Adressant 11

Zienswijze 11
Het bezwaar ziet op het oplossen van de parkeerproblemen. In de Hendrik Soeteboomstraat is het parkeren een groot probleem. De uitrit/weg Hendrik Soeteboomstraat 43 en van de woning Hendrik. Soeteboomstraat 45 wordt nu dagelijks geblokkeerd. Adressant heeft dit onderbouwd in een afzonderlijke bijlage bij zijn zienswijze.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 -3. Aanvullend wordt opgemerkt dat bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de uitwegen van de omliggende woningen. De nieuwe woningen en de bijbehorende parkeerplaatsen, leiden niet tot het blokkeren van de uitwegen.

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

12. Adressanten 12a en 12b

Zienswijze 12 -1
Het slopen van bewoonbare huizen om ze te vervangen voor veel grotere panden voor het top segment past niet gelet op de bijzondere krappe woningmarkt en de stikstofproblematiek.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording onder 1 – 1,2 – 5 en 2 - 6. Aanvullend wordt aangegeven dat voor het bestemmingsplan onderzoek is uitgevoerd naar de uitstoot van stikstof. Die uitstoot leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op voor verzuring en vermesting gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. Het onderzoek is bij de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd.

Zienswijze 12 -2
De hoogte van de nieuwe huizen leidt tot verlies van ochtendzon op de zonnepanelen en verlies van zonlicht door het raam aan de oostzijde op de eerste verdieping van het huis aan nummer 32. Ook ontstaat er inkijk vanuit de zijramen op de eerste verdieping van het huis op nummer 36.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 – 4.

Zienswijze 12 – 3
De nieuwe huizen komen niet overeen met de voor de straat typische bouw.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 1.

Zienswijze 12 -4
De toegepaste parkeernorm die de gemeente stelt is zeer algemeen en verbergt het probleem dat bewoners van dure huizen waarschijnlijk meer dan één auto bezitten. Parkeren in de straat is een probleem en het toevoegen van de dure huizen gaat dit verergeren.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 3.

Zienswijze 12 – 5
Het toevoegen van zes grote huizen maakt het probleem met betrekking tot de afvoer van hemelwater groter. Het plan leidt tot een afname van de opnamecapaciteit voor water in het plangebied.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 4.

Zienswijze 12 – 6
Er zijn twijfels over de capaciteit van het huidige elektriciteitsnetwerk in de straat voor de nieuwe en bestaande huizen. Bestaande zonnepanelen leveren op zonnige dagen mogelijk niets meer op bij het toevoegen van zes nieuwe clusters van zonnepanelen op de daken van de nieuwe huizen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunten 2 – 4 en 2 – 14.

Zienswijze 12 – 7
De drukte in de straat vanwege verkeer neemt door het toevoegen van de zes grote huizen toe. Dit zorgt voor geluidsoverlast en gevaarlijke situaties.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 3 - 3.

Zienswijze 12 – 8
Het terrein is sterk vervuild. In de stukken ontbreekt een saneringsplan.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 2 -15.

Zienswijze 12 - 9

De ingetekende steigers zijn niet toegestaan volgens het Hoogheemraadschap Noorderkwartier. Het is verboden om vaste constructies op die percelen te realiseren omdat daarmee de doorvaart te smal wordt.

Beantwoording
Het is inderdaad verboden om zonder vergunning van het hoogheemraadschap bouwwerken te plaatsen in en aan het water van het Twiske. Echter, het hoogheemraadschap heeft inmiddels een watervergunning verleend voor de steigers.

Zienswijze 12 – 10
Het tegelijk behandelen en door dezelfde partij indienen van bouwplannen en een aangepast bestemmingsplan is geen acceptabele manier van werken.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 10 – 13.

Zienswijze 12 – 11
De bewoners zijn niet goed in het plan betrokken. Tijdens de informatieavond is ontwijkend gereageerd op vragen van bewoners. Er zijn alleen zeer globale sfeerimpressies en voorlopige tekeningen zonder verdere beschrijving of details. Ook is niet aangegeven door de projectontwikkelaar op welke datum de plannen zijn ingediend.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 10 – 13 en 2 -13.

Zienswijze 12 – 12
Er is weinig vertrouwen over de uitvoer en handhaving van de randvoorwaarden die voor dit gebied gelden, met name voor zwaar vervoer. Grote vrachtwagens kunnen nauwelijks door de smalle straat en leveren voor de huizen op kleefpalen gevaar op vanwege verzakking door trillingen.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 1 – 5.

Zienswijze 12 – 13
De gemeente streeft naar het beperken van speculatie van bestaande panden. Met het plan worden alle belangen van de huidige bewoners genegeerd. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het gewijzigde bestemmingsplan om dit plan mogelijk te maken. Verwezen wordt naar een apart schrijven.

Beantwoording
Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijzenpunt 6 – 2.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het verkeersplan en het bouwveiligheidsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning. Ook is het saneringsplan toegevoegd aan de omgevingsvergunning aan en aan het bestemmingsplan. De uitgevoerde bezonningstudie is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassingen.

3. Ambtshalve wijzigingen

a. In het bestemmingsplan is voorzien in de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken (aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) bij de nieuwe woningen. De mogelijkheden zijn opgenomen in de bestemming Tuin – 2. Voor het bepalen van die mogelijkheden is aangesloten op de regels uit het geldende bestemmingsplan Kadoelen – Oostzanerwerf III. Na de terinzagelegging is geconstateerd dat de bestaande regeling op een bepalend onderdeel niet is overgenomen. In het geldende plan is namelijk, naast een procentueel maximum (van het gedeelte van een perceel dat in de bestemming ligt) dat bebouwd mag worden, ook een absoluut maximum opgenomen. Een absoluut maximum ontbrak en is nu alsnog in het (nieuwe) bestemmingsplan verwerkt. Aan sub a. van artikel 4.2.1 is aan het einde toegevoegd: 'met een maximum van 30 m²'. Dit sluit overigens niet uit dat op basis van vergunningsvrije mogelijkheden een groter oppervlak kan worden bebouwd middels bijbehorende bouwwerken.

b. In aansluiting op het vorige punt is na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook geconstateerd dat in de bestemming Tuin – 1 een goede regeling voor overkappingen ontbrak. Als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zouden die namelijk ongelimiteerd in die bestemming gebouwd kunnen worden, als ze maar niet hoger zijn dan 2,5 meter. De bestemming Tuin – 1 is toegekend aan de voorerven van de nieuwe woningen. Overkappingen zijn hier niet wenselijk. Aan artikel 3.2.1 is daarom, onder vernummering van de andere onderdelen, een nieuwe sub a. ingevoegd die als volgt luidt: 'Overkappingen zijn niet toegestaan.'