Nota van beantwoording Zienswijzen

Bestemmingsplan Purmerweg 46

1. Algemeen

1.1 Ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan "Purmerweg 46" heeft met de daarbij behorende stukken, vanaf 9 februari 2023 tot 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam.

1.2 Indieners van zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Nr.	Reclamant	Adres	Ontvangstdatum
1.	[reclamant 1]	[adres]	17 maart 2023
2.	[reclamant 2]	[adres]	22 maart 2023
3.	Stichting Monumenten Amsterdam Noord (SMAN)	Buiksloterdijk 234 Amsterdam	23 maart 2023

1.3 Ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Purmerweg 46 heeft van 9 februari 2023 tot 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen.

Zienswijze 1 is op 17 maart 2023 ontvangen. Zienswijze 2 is op 22 maart 2023 ontvangen. Deze twee zienswijzen zijn tijdig ingediend. Zienswijzen 3 is op 23 maart 2023 op stadsdeel Noord overhandigd. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 22 maart 2023. De aanvulling op de zienswijze is op 3 april 2023 ingediend, binnen de termijn waarin een aanvulling kon worden ingediend (tot 6 april 2023).

Zienswijze 3 bevat een datumstempel van 23 maart 2023 en de dagtekening 21 maart 2023. Een envelop met datumstempel ontbreekt. Doordat zienswijzen niet altijd op de dag waarop ze ontvangen worden afgestempeld worden, is het aannemelijk dat zienswijze 3 tijdig is ingediend.

2. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Algemeen
Om de zienswijzen op een gestructureerde wijze van een antwoord te kunnen voorzien, zijn in dit hoofdstuk de zienswijzen samengevat en per inhoudelijk argument voorzien van een letter. Per inhoudelijk punt wordt een antwoord gegeven. Wanneer de argumenten in verschillende zienswijzen terugkomen, maar inhoudelijk gelijk zijn, wordt een verwijzing naar een eerder antwoord gegeven.

Zienswijze 1

Samenvatting
Wanneer er een trap gebouwd wordt naar het dak van de berging, zodat bewoners daarop kunnen recreëren, komt de privacy van direct omwonenden in het geding. Verzocht wordt om het plan voor toegang op het dak te laten vervallen.

Beantwoording
Aan artikel 3 Tuin is artikel 3.4 Specifieke gebruiksregels toegevoegd. In dit artikel is bepaald dat het niet is toegestaan om op bijgebouwen een dakterras te realiseren. In de toelichting is de tekst van paragraaf 2.7.4 gewijzigd. De zinnen 'Het is tevens mogelijk om een deel van het dak bij de groene collectieve ruimte toe te voegen en toegankelijk te maken voor de bewoners door middels van een trap.' en 'Op deze wijze wordt efficiënt omgegaan met de ruimte.' zijn verwijderd.

Conclusie
De zienswijze vormt aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.
De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd.

- Aan artikel 3 Tuin is artikel 3.5 Specifieke gebruiksregels toegevoegd;
- In de toelichting is de tekst van paragraaf 2.7.4 gewijzigd. De zinnen 'Het is tevens mogelijk om een deel van het dak bij de groene collectieve ruimte toe te voegen en toegankelijk te maken voor de bewoners door middels van een trap.' en 'Op deze wijze wordt efficiënt omgegaan met de ruimte.' zijn verwijderd.

Zienswijze 2

Samenvatting

a. Indiener dient een pro forma zienswijze in, waarbij verzocht wordt om een verlengde termijn voor het nader motiveren van de inhoud van de zienswijze.
b. De zienswijze heeft inhoudelijk, doch niet uitsluitend betrekking op de stedenbouwkundige inpassing en het te grote volume en de bouwhoogte in relatie tot de omgeving, het onvoldoende rekening houden met cultuurhistorische waarden bij de inpassing van het volume en de beeldkwaliteit en het zicht op de Nieuwendammerkerk en de beleving van het Brede Kerkepad, gebrekkige onderbouwing van de woonbestemming in relatie tot op het eigen terrein kunnen voldoen aan de parkeernormen, fouten in de juridische onderbouwing van het bestemmingsplan met onderzoeken die niet aansluiten op de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, gebreken in het stikstofrapport en het niet geven van rekenschap van de parkeerdruk in Tuindorp Nieuwendam in relatie tot het toevoegen van dit bouwplan in de omgeving.
c. De omvang van de te becommentariëren stukken in relatie tot de gebreken die het ontwerpplan met bijlagen vertoont maken het schrijven van een complete zienswijze een flinke uitdaging waardoor meer tijd nodig is om tot een afronding te komen van een complete zienswijze.

Beantwoording

a. Indiener is in de gelegenheid gesteld om voor 6 april 2023 de zienswijze aan te vullen.

Samenvatting aanvulling op zienswijze

a. Het ontwerp bestemmingsplan bevat diverse onzorgvuldigheden en juridische onjuistheden. Er zitten interne tegenstrijdigheden in die de uitvoerbaarheid van het plan onderuit halen. Alle onderzoeken in de bijlagen van het plan richten zich op een bouwplan voor 17 eenpersoonshuishoudens, de regels van het bestemmingsplan kennen die beperking niet. Als indiener van een zienswijze moet je gokken wat de bedoeling is. Het uitoefenen van invloed door de burger wordt bemoeilijkt.
b. In het ontwerp bestemmingsplan wordt in de toelichting geen aandacht besteed aan het voortraject en in de onderzoeken in de bijlagen staat dat er geen sprake is van parkeerproblematiek in de omgeving. De parkeerdruk in Tuindorp Nieuwendam is nadrukkelijk op de agenda gekomen van het stadsbestuur. Er is niets ondernomen op het vlak van participatie en inspraak. De omgeving moet het doen met het semi-voldongen feit van een ontwerp bestemmingsplan dat compleet is ingestoken op het faciliteren van een bouwplan en een flinke toename in bouwvolume mogelijk maakt. Een inhoudelijke bewijsvoering van de noodzaak om het volume te vergroten om zo het plan financieel haalbaar te maken ontbreekt. Je moet een getraind oog hebben om een vertaalslag te maken naar de impact van dit plan op de omgeving. Er is geen bewonersavond georganiseerd gedurende de zienswijzetermijn.
   De gemeente laadt de schijn op zich om er op uit te zijn om een totaal niet in de omgeving passend en volumineus bouwplan er doorheen te willen drukken. Het plan is vormgegeven zonder respect voor de omgeving waarin het komt te staan met een beroep op financiële haalbaarheid en de woningbouwopgave. De gemeente maakt het mogelijk dat de Nieuwendammerkerk en het Brede kerkepad voorgoed aan het zicht wordt onttrokken door een gebouw met de uitstraling van een nieuwbouwpand in de dorpsstraat van een provincieplaats. Het plan is respectloos jegens de historische bebouwing in de omgeving. Mijn zorg richt zich op de kwaliteit van de stedenbouwkundige inpassing en de beeldkwaliteit en met name op het complete gebrek daaraan en het gebrek aan respect voor de bijzondere plek waar de ontwikkellocatie is gelegen. Gevraagd wordt om een plan met de kwaliteit die deze plek verdient.
c. De onderzoeken zijn gebaseerd op de veronderstelling dat er sprake is van huisvesting van 17 1-persoonhuishoudens. De planregels geven nergens een dergelijke beperking. De onderzoeken zijn niet geschikt om het bestemmingsplan juridisch correct te onderbouwen. In de bekendmaking staat aangegeven dat de woningen geschikt zijn voor ouderen en gezinnen.
d. Een woningbouwontwikkeling moet op eigen terrein kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die volgt uit de vigerende parkeernormen. In het ontwerp bestemmingsplan is geen beperking opgenomen voor de woningcategorie of een doelgroep van bewoners. Daarmee is het aantal en het maximaal toegestane bouwvolume de enige maatstaf. Op basis van het vigerende parkeerbeleid en het mogelijke bouwvolume zullen er minimaal 5 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd, indien er geen sprake zou zijn van sociale huurwoningen. Voor parkeren op eigen terrein is geen ruimte en een gebouwd parkeervoorziening zal te duur zijn. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet aangetoond. Aan de bestemming dient minimaal de beperking sociale huur te worden gekoppeld. Gelet op de parkeerdruk in de omgeving en het ontbreken van betaald parkeren is het toevoegen van huurwoningen zonder dat een besluit tot invoering van betaald parkeren wordt genomen een onwenselijke ontwikkeling.
e. De onderzoeken vertonen gebreken. Op pagina 5 van de m.e.r.-beoordelingsnotitie staat dat als uitgangspunt voor de beoordeling een ontwikkeling voor 17 eenpersoonshuishoudens is gehanteerd. Dat is een onjuiste aanname, waardoor de kenmerken van het project, waarop de beoordeling heeft plaats gevonden onjuist zijn. Bij de beoordeling van het aspect stikstof is uitgegaan van de gebruiksfase. De aanlegfase had ook beschouwd moeten worden. Dit leidt tot ongeldige conclusies.

Het ontwerp bestemmingsplan en de mer-beoordeling komen niet overeen op het onderwerp watercompensatie.
Volgens de mer-beoordeling moet er bij de uitwerking van het plan rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waard van het beschermd stadsgezicht. In het ontwerp bestemmingsplan is hier op geen enkele wijze uitvoering aan gegeven.
De beoordeling van het aspect verkeer en parkeren in de mer-beoordeling is gebaseerd op de onjuiste aanname van 17 eenpersoonshuishoudens, waardoor het verkeersmodel uitgaat van een onjuist aantal verkeersbewegingen. Er wordt onterecht van uitgegaan dat er geen parkeerproblemen zijn in de omgeving. De parkeerdruk in dit gedeelte van Amsterdam Noord is 90% of hoger, zie daarvoor de adviesaanvraag van het college van B&W van 14 november 2022 aan het dagelijks bestuurd van Stadsdeel Noord. De m.e.r.-beoordelingsnotitie voldoet niet als onderbouwing voor het ontwerp bestemmingsplan.

f. Indien er wijzigingen optreden in het stedenbouwkundig volume naar aanleiding van zienswijzen, dient het akoestisch onderzoek te worden aangepast.
g. Het bodemonderzoek betreft alleen het bestaande perceel Purmerweg 46 en neemt geen enkel deel van het bestaande openbaar gebied mee dat extra is toegevoegd aan het te bebouwen bestemmingsvlak. In het gedeelte van het openbaar gebied zijn graafwerkzaamheden uitgevoerd. Er kan daarom niet worden beweerd dat het onderzoek de toestand van de bodemkwaliteit voldoende onderbouwd.
h. Het verkeersonderzoek is gebaseerd op de onjuiste aanname dat het ontwerp bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt voor 17 eenpersoonshuishoudens. Het onderzoek is ongeschikt ter onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan. In het onderzoek staat de onjuiste bewering dat er geen parkeerproblemen zijn in de buurt en verbindt daar de conclusie aan dat de parkeervraag van dit bouwplan niet tot significante druk op bestaande parkeerplaatsen leidt. Het advies parkeren is gebaseerd op onjuiste aannames en daarmee ongeschikt ter onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan.
i. Het advies van M&A richt zich alleen op de beoordeling van de mogelijkheid tot het slopen van het bestaande gebouw. Er wordt geen aandacht besteed aan de nieuw bouwmogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt voor de invulling van de vrijkomende locatie. Ook de voorgestelde beeldkwaliteit wordt niet meegenomen in de beoordeling. Het advies is niet compleet op het punt van het geven van een afgewogen beoordeling en onderbouwing van de inpassing van het nieuwe bouwplan in het beschermde stadsgezicht en op welke wijze er recht wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving waarin het plan moet worden ingepast, terwijl de inpassing daar wel recht aan dient te doen.
j. In het flora- en fauna onderzoek wordt beweerd dat er geen bomen worden gekapt en dat er geen vegetatie wordt verwijderd, terwijl op het binnenterrein als in het omringend gebied dit wel gebeurt. Dit is een van de vele voorbeelden van de onzorgvuldige manier van werken bij het opstellen van dit ontwerp bestemmingsplan.
k. De Aeriusberekening gaat uit van een ontwikkeling van 17 eenpersoonhuishoudens. Er is alleen een berekening van de gebruiksfase gemaakt. De Aeriusberekening kan niet ter onderbouwing dienen van het ontwerpbestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is niet aangetoond.
l. In het plan is alleen gekeken naar de cultuurhistorische waarde van het gebouw dat nu aanwezig is. Er wordt op geen enkele wijze rekenschap gegeven van de relatie van de locatie met de bijzondere omgeving. Er is bij de stedenbouwkundige inpassing van het volume geen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. De kwaliteit van de ruimtelijke inpassing is ondergeschikt gemaakt aan het kunnen realiseren van een haalbaar plan. In de plantoelichting is hier geen onderbouwing voor opgenomen.
Er wordt in het ontwerp bestemmingsplan geen goed onderbouwde afweging gegeven waarom de gekozen stedenbouwkundige inpassing recht doet aan de cultuurhistorische waarden van de

omgeving. Het ontwerp bestemmingsplan is daarmee strijdig met de in artikel 6 van de planregels benoemde bestemming Waarde-cultuurhistorie.

m. Een adequate onderbouwing van waarom de nieuwe bestemming, bouwmogelijkheden en getoonde beeldkwaliteit voldoet aan de vereisten van artikel 6.1 van de planregels ontbreekt in de toelichting. Een enorm bouwvolume en bouwhoogte zorgt voor een enorme concurrentie van het bouwplan met de naastgelegen kerk. De referentiebeelden zijn op geen enkele manier passend te noemen met de omgeving (niet passend bij de historische dorpse bebouwing van het Brede kerkepad en niet passend bij de seriematige bouw van het omringende tuindorp. Er is op geen enkele manier een poging gedaan om de verbinding te zoeken met de omgeving. Het mogelijk maken van sociale woningbouw prevaleert over alle andere factoren die moeten meewegen bij het vinden van een invulling van deze locatie, zonder dat er een onderbouwde afweging aan ten grondslag ligt. Financiële haalbaarheid en volume gaan voor op kwaliteit en staan lijnrecht op de geformuleerde ambitie van het herstellen van de afleesbaarheid van het Brede kerkepad en het respecteren van cultuurhistorische waarden. Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de vereisten van de bestemming Waarde-cultuurhistorie, omdat een goede onderbouwing van de gemaakte afweging bij het opnemen van de bouwmogelijkheden ontbreekt. Er kan geen onderbouwing worden gegeven van de gekozen stedenbouwkundige inpassing die daadwerkelijk recht doet aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving en het beschermde stadsgezicht.
n. Een deugdelijke onderbouwing van de noodzaak tot het herstellen van de afleesbaarheid van het Brede kerkepad wordt niet gegeven. Het bouwplan dat mogelijk wordt gemaakt is geheel toegeschreven naar de financiële haalbaarheid van het bouwplan voor de beoogde ontwikkelaar en strijdig met de ambitie voor het Brede kerkepad. Het bouwplan doet geen recht aan het vereiste van rekening houden met de cultuurhistorische waarden.
o. Een kapverdieping wordt beweerd wenselijk te zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Er wordt echter geen inhoudelijke onderbouwing voor aangedragen.
   Door de bouwhoogte in combinatie met het mogelijk maken van een afgeknot schilddak met meerdere dakkapellen is er meer sprake van een complete extra woonlaag met een plat dak dan van de in de omgeving gebruikelijke twee lagen met een kap. Een hoogteaccent op de hoek Purmerweg en het Brede Kerkepad is een van de elementen die er voor zorgen dat het plan niet in de omgeving past.
   De referentiebeelden bevat voorbeelden van drie bouwlagen met een kapverdieping in plaats van de maximaal toegestane twee bouwlagen met een kap.
p. De impressies uit paragraaf 2.6 en 2.7 van de toelichting zijn misleidend te noemen, omdat door het gekozen perspectief lijkt alsof de bouwhoogte redelijk gelijk is aan de gebouwen in de omgeving. De toelichting bevat op meerdere plekken ambities waarbij oneigenlijke argumenten en conclusies worden getrokken over waarom bouwvlakken en bouwvolumes daadwerkelijk invulling geven aan deze ambities. De afleesbaarheid van het Brede kerkepad verslechterd eerder.
   De huidige bestemming maakt aan de zijde van de Purmerweg een bouwhoogte van maximaal 6 meter mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een goot van 7 meter en een nok van 10,5 meter mogelijk. De dakhoogte mag bijna 2 keer zo hoog worden als in de huidige situatie onder het mom van het verbeteren van de beleving van de toegang naar het Brede kerkepad. Een logische manier van inpassen zou zijn het toepassen van een meer bescheiden bouwhoogte aan de zijde van de purmerweg en op de hoek Brede kerkepad en Purmerweg in combinatie met een rooilijn die recht doet aan de zichtlijnen die er nu ook zijn.
   Er moet met de bouwhoogte op de hoek Purmerweg – Brede kerkepad meer rekenschap worden gegeven van- en de relatie worden gelegd met de ligging in de omgeving. De bouwmogelijkheden doen ernstige afbreuk aan de beleving van de kerk en het Brede kerkepad. De omgeving wordt opgezadeld met een enorm en stedelijk aandoend bouwvolume, dat niet passend is in de dorpse omgeving waarvan hier sprake is.
q. In paragraaf 2.5 staat geen toelichting op de geformuleerde uitgangspunten. Het is niet duidelijk welke criteria bepalen of er sprake is van een verbetering. Het bestemmingsplan geeft de

mogelijkheid voor afwijkende kapvormen die niet passend zijn in de omgeving en die kunnen leiden tot een massaal ogend bouwplan dat de omgeving gaat overheersen in plaats van daarin passend te zijn. Ook de voorwaarde dat er een geschikte kap moet worden geplaatst wordt niet nader toegelicht. De eisen stellen dat te kappen bomen worden gecompenseerd op het binnenterrein. Er moeten vijf bomen wijken voor deze ontwikkeling. Deze moeten allemaal terugkomen op het binnenterrein. Dit is een onmogelijke opgave, maar het wordt wel voorgeschreven.
Bij het beschrijven van de beeldkwaliteit wordt nergens de relatie gelegd met de welstandsnota en op welke wijze er al een toetsing van deze voorgeschreven beeldkwaliteit heeft plaatsgevonden door de Commissie ruimtelijke kwaliteit. De voorwaarden in de plantoelichting zullen niet als toetsingskader voor het beoordelen van het ontwerp van het bouwplan kunnen worden gebruikt. In het gehele bestemmingsplan wordt geen enkele relatie gelegd met de inhoud van de Welstandsnota en de toepassing daarvan op dit plan en de getoonde beeldkwaliteit. Daarmee is niet aangetoond dat de gevraagde beeldkwaliteit passend is in de voorwaarden van de Welstandsnota. Voor zover de gemeente voor dit plan wenst af te wijken van de welstandsnota dient daarvoor een deugdelijke onderbouwing te worden gegeven en dient dit besluit open te staan voor zienswijzen/ bezwaar en beroep. Beide onderbouwingen ontbreken in dit ontwerpbestemmingsplan.

r. De definitie van kap in samenhang met de gegeven maximale goothoogte en bouwhoogte maakt het mogelijk dat er van de omgeving totaal afwijkende kapvormen mogen worden toegepast, die ook de massaliteit van het toegestane bouwvolume sterk doen toenemen. In het vigerende bestemmingsplan Tuindorpen Nieuwendam en Buiksloot staat in de planregels als definitie van kap: " een bijzonder bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende dakvlakken bestaat". Afgeknotte dakconstructies zijn in dit plan niet mogelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt op oneigenlijke wijze een compleet van de omgeving afwijkende kapvorm mogelijk gemaakt.
s. Het vergroten van het bouwvlak aan de zijde van de Purmerweg en het oriënteren van gevelopeningen op de zijde van het Brede kerkepad leidt het verwijderen van bomen en het verplaatsen van lichtmasten. Het leidt ook tot concurrentie met de parkeerplaatsen aan het begin van het Brede kerkepad. De stoep is hier maar ongeveer 1,20 meter breed. Dat betekent dat de auto's die hier nu parkeren straks dicht op ramen en de gevel staan. Er komt hier ook een ingang naar een doorlopende collectieve ruimte die een doorkijk moet geven, mede ter compensatie van het verstenen van de locatie aan de zijde van de Purmerweg. Voetgangers bewegen zich in de huidige situatie al over de rijweg vanwege de zeer beperkte op het voetpad tussen de gevel en de geparkeerde auto's en geparkeerde auto's ontnemen het zicht op de collectieve ruimte. Tevens wordt de voorgevel/ ingang van de woning van het derde bouwblok geprojecteerd op de zijde van het Brede kerkepad. Dat betekend dat zeer dicht op geparkeerde auto's gebruik moet worden gemaakt van een hoofdingang van een woongebouw. Ook de toegang naar de collectieve ruimte zorgt voor verkeersbewegingen, allemaal op een plek waar nu parkeerplaatsen zijn, die hard nodig zijn voor het voldoen aan de bestaande parkeervraag. Deze stedenbouwkundige insteek zorgt er voor dat minimaal twee van de vier bestaande parkeerplekken niet veilig meer bruikbaar zijn. De zijde van het Brede kerkepad is niet geschikt voor ingangen van gebouwen of publieke ruimtes waar fietsen worden gestald.
t. In paragraaf 5.1 van de toelichting komt wederom de onjuiste veronderstelling van 17 eenpersoonshuishoudens aan de orde als uitgangspunt voor de onderbouwing.
u. Er wordt de onjuiste bewering gedaan dat er gedurende de zienswijze termijn een bewonersavond is georganiseerd. De omgeving wordt op de meest minimale wijze betrokken bij het wijzigen van een bestemming. Dit is een onacceptabele manier van omspringen met de omgeving van een bouwplan. Voor de gewone burger is het compleet onmogelijk te begrijpen wat voor bouwplan er straks kan worden opgericht, zonder dat ze daar nog iets tegen kunnen inbrengen. Alleen het hoogst nodige wordt gedaan aan inspraakmogelijkheden. Het plan is toegeschreven aan een haalbare

ontwikkeling, waarbij de haalbaarheid mede wordt ingegeven door de grondopbrengst en de kwaliteit en de passendheid ban het bouwplan daaraan ondergeschikt wordt gemaakt.

v. Verzocht wordt om een heroverweging van dit plan met inachtneming van alle aangehaalde punten, naar een plan met respect voor de omgeving. Daarnaast wordt gevraagd om inzet van de gemeente voor het invoeren van betaald parkeren in deze omgeving, waardoor het parkeerprobleem in de buurt wordt opgelost en dit bouwplan daar geen negatieve bijdrage aan kan leveren.

Beantwoording

a. Voor zover er in de onderzoeken gesproken wordt over 17 eenpersoonshuishoudens is dit aangepast. Er is geen sprake van het bemoeilijken van het uitoefenen van invloed van de burger. Burgers zijn in de gelegenheid gesteld om op het ontwerp bestemmingsplan te reageren.

b. In het ontwerp bestemmingsplan is een toelichting gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Wat er zich in het voortraject heeft afgespeeld is onvoldoende relevant om in de toelichting te benoemen, aangezien dit de zogenaamde leurprocedure betreft (het binnen de organisatie zoeken naar potentiele geïnteresseerden voor het gebouw).
Zover ons bekend is er geen sprake van parkeerproblematiek in de directe omgeving van het plangebied. Er is wel sprake van parkeerproblematiek in nabijgelegen straten. De omgeving is geïnformeerd over de plannen. Dit is ook een vorm van participatie.
Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is en uitvoerbaar is. Een inhoudelijke bewijsvoering van de noodzaak om het bouwvolume te vergroten maakt geen onderdeel uit van een ruimtelijke onderbouwing. Dergelijke informatie wordt nooit openbaar gemaakt. Het organiseren van een bewonersavond is geen verplichting maar een extra service. Hoewel in de toelichting benoemd staat dat een bewonersavond zou plaatsvinden, is besloten om hier in het kader van het bestemmingsplan van af te zien. In een latere fase, wanneer er een concreet bouwplan is, zal er alsnog een informatieavond worden gehouden.
In de zienswijze wordt vaak genoemd dat het bouwplan niet passend is in het tuindorp. De gemeente heeft op basis van een historisch onderzoek geconcludeerd dat dit perceel meer onderdeel is van het Brede Kerkepad dan van het tuindorp, hoewel het natuurlijk ook aan het tuindorp grenst. Het Brede Kerkepad is ouder dan het rijksbeschermde tuindorp en heeft een organische ruimtelijke structuur, wat gebruikelijk was in het landelijke gebied in die tijd. Het bouwplan gaat uit van een aansluiting op deze organische structuur, waarbinnen een verscheidenheid aan kapvormen kenmerkend is. Het Brede Kerkepad is een achterdijks gebied van de Nieuwendammerdijk en ook hier is een verscheidenheid aan kapvormen aanwezig. Het inmiddels rijksbeschermde tuindorp is pas vele jaren later aan de oostzijde van de kerk gebouwd.
Hoewel het gebouw inderdaad iets volumineuzer is dan de omliggende bebouwing, wordt het toch als inpasbaar beschouwd. De gebouwen zullen slechts uit twee bouwlagen plus een bewoonbare kap bestaan. Deze bouwhoogten komen vaker voor, zowel in de organische structuur van de Nieuwendammerdijk als in het tuindorp. De bebouwing zal tevens voldoende ondergeschikt blijven aan de tegenoverliggende kerk.
De opgenomen beeldkwaliteit heeft meer betrekking op de mogelijke volumen dan op de architectonische uitwerking. De welstandsnota en de beoordeling van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zullen leidend blijven.

c. Voor zover er in de onderzoeken gesproken werd over de huisvesting van 1-persoonshuishoudens is dit aangepast.

d. Bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte niet meer dan 4 parkeerplaatsen hoeft er niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen worden voorzien. Met Ymere is overeengekomen om een ontwikkeling te realiseren die uit 100% sociale huurwoningen bestaat. Voor de volledigheid is in de regels de bepaling opgenomen dat alle woningen sociale huurwoningen dienen te zijn.

Uit recente parkeergegevens van mei 2022 (zie ook www.maps.amsterdam.nl/parkeerdruk/) blijkt niet dat de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied dusdanig hoog is, dat het noodzakelijk is een besluit tot invoering van betaald parkeren te nemen. Volgens de informatie op maps.amsterdam.nl is de parkeerdruk in de direct aan het plangebied grenzende straten 63%, 71%/80% en 86%.

e. Voor zover er in de onderzoeken gesproken wordt over 17 eenpersoonshuishoudens is dit aangepast. De uitkomsten van de m.e.r. beoordeling worden hier echter niet anders door. Vanwege grote drukte bij onderzoeksbureaus was het niet meer mogelijk om in aanloop naar de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan het stikstofonderzoek aan te vullen met onderzoek naar de bouwfase. Bij het vast te stellen bestemmingsplan wordt een aangepast stikstofonderzoek toegevoegd, waarin ook de bouwfase onderzocht is.
   De teksten in de mer-beoordeling en het bestemmingsplan met betrekking tot watercompensatie zijn alsnog op elkaar afgestemd.
   Met een mer-beoordeling wordt inzichtelijk gemaakt of er dusdanige belangrijke nadelige effecten voor het milieu te verwachten zijn, waardoor het nodig is een Milieu effect rapport op te stellen. De opmerking in de mer-beoordeling 'Wanneer bij de nadere uitwerking van het plan rekening gehouden wordt met de cultuurhistorische waarde van het beschermd stadsgezicht is het plan uitvoerbaar wat betreft cultuurhistorie', moet in dat kader beschouwd worden. Het is niet aannemelijk dat wanneer er geen rekening gehouden zou worden met cultuurhistorische waarden er dusdanige belangrijke nadelige milieugevolgen zullen ontstaan, waardoor er alsnog een Milieu effect rapport opgesteld moet worden.
   Bij de berekening van het aantal verkeersbewegingen is inderdaad uitgegaan van 17 eenpersoonshuishoudens. Nu daar geen sprake meer van is, is er een berekening gemaakt voor 17 meerpersoonshuishoudens.
   Uit recente tellingen blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van een parkeerdruk die hoger is dan 90%. Zie ook het antwoord onder d.
f. Beperkte wijzigingen in het stedenbouwkundig volume leiden niet tot wijziging van het akoestisch onderzoek. Pas wanneer er extra bouwlagen toegevoegd worden is het nodig het akoestisch onderzoek aan te passen. Daar is geen sprake van.
g. Bijlage 2 van het bodemonderzoek geeft inzicht in het onderzochte gebied. Het onderzoekgebied beslaat het gehele perceel Purmerweg 46, inclusief de strook langs de Purmerweg waar in de toekomstige situatie bebouwing is voorzien. Het onderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau. Er is geen reden om aan de volledigheid en aan de uitkomsten van het onderzoek te twijfelen.
h. In het verkeersonderoek is inderdaad uitgegaan van 1 persoonshuishoudens. Het onderzoek is geactualiseerd en de aangepaste uitkomsten zijn verwerkt in het bestemmingsplan en relevante onderzoeken. Uit de bij ons bekende gegevens blijkt niet dat er in de directe omgeving van het plangebied parkeerproblemen zijn.
i. M&A heeft in september 2019 een verkenning opgesteld die als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. M&A heeft destijds de cultuurhistorische waarden geïnventariseerd en de vraag beantwoord of er sprake is van een potentieel behoudens- en monumentwaardig pand. Geconcludeerd is dat het oorspronkelijke ontwerp van het pand door latere wijzigingen in behoorlijke mate is aangetast, dat het pand niet monumentwaardig is maar dat door sloop een karakteristiek pand verloren zal gaan. Verder is geconcludeerd dat het van belang is dat het kunstwerk van Lex Horn behouden blijft. M&A adviseerde eveneens dat het van belang is dat er aangestuurd wordt op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het nieuwe programma.
   M&A heeft in juni 2022 een reactie gegeven op het concept ontwerp bestemmingsplan. Doordat dit om een interne reactie gaat is de reactie niet als bijlage bij de toelichting opgenomen.
   De voorstellen uit het advies en de reactie van M&A zijn meegewogen, waarbij niet alles kon worden meegenomen vanwege de tegenstrijdige belangen. Want enerzijds ligt een raadsbesluit om dit betreffende perceel om te vormen voor woningbouw, waarbij een woningcorporatie de erfpachter

zal zijn en een minimaal woonprogramma nodig heeft. Anderzijds is het een locatie in een beschermd stadsgezicht wat zich kenmerkt door relatief kleinschalige bebouwing. In dit bestemmingsplan is gezocht naar een balans tussen de belangen.

j. In de quickscan flora- en fauna staat in de paragraaf 'vleermuizen' benoemd dat er tijdens de voorgenomen werkzaamheden geen vegetatie verwijderd wordt of bomen worden gekapt. Het is aannemelijk dat er ten behoeve van sloop/nieuwbouw bomen gekapt zullen worden. De resultaten van de quickscan vleermuizen zullen door deze verschrijving niet anders worden. De bomen in het plangebied bevatten gaan holten, het plangebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute en het plangebied bevat geen essentieel foerageergebied.
k. De Aeriusberekening is geactualiseerd, waarbij gebruik is gemaakt van verkeersgegevens van meerpersoonshuishoudens en de bouwfase onderzocht is. Zie bijlage 9 en 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan.
l. Er is wel degelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Zie ook de beantwoording onder punt b. en i.
m. Het klopt dat het woningaantal relatief groot is voor dit perceel, maar vanwege het liggende raadsbesluit is geprobeerd om een balans te vinden tussen de woningbouwopgave en het beschermde stadsgezicht. Er is wel degelijk rekening gehouden met de omliggende ruimtelijke structuur. De goot- en nokhoogten zijn niet buitensporig groot. Dergelijke bouwhoogten komen veelvoudig voor, zowel in de organische structuur van het dijklint en zijn achtergelegen gebieden als in het tuindorp.
n. Het verbeteren van de afleesbaarheid van het Brede Kerkepad is geen noodzaak maar een kans. De noodzaak is de woningbouwopgave van de stad. Om deze te verlichten worden onder andere meerdere transformatieprojecten in de stad opgestart, waar dit project onder valt.
o. Zoals in de beantwoording van punt b. te lezen is, wordt het betreffende perceel grotendeels als onderdeel van het Brede Kerkepad beschouwd. Door aan te sluiten op de organische structuur van dit pad krijgt de entree langs de Purmerweg een accent, doordat het licht zal afwijken van de planmatige structuur van het tuindorp. Binnen deze organische structuur is ook plek voor afgeknotte dakvormen, zoals deze ook aanwezig zijn langs de Nieuwendammerdijk.
p. Dat de afleesbaarheid zal verslechteren wordt niet gedeeld. Het voormalige GGD-gebouw vormt een sterk contrast met zowel het Brede Kerkepad als het tuindorp. De gevel van dit gebouw aan het Brede Kerkepad is grotendeels gesloten en er is ook hoog hekwerk aanwezig. Ook is er geen entree aanwezig in het gebouw aan deze zijde. Het bestemmingsplan zal bebouwing mogelijk maken die juist een relatie aan zal gaan met dit pad. Zo worden open gevels mogelijk gemaakt, een entree en een doorzicht naar het achtergelegen collectieve groene gebied. Ook is een afgeschuinde hoek opgenomen in het bouwvlak van gebouw 2, om te zorgen voor voldoende overzicht en zodat de looproute naar het pad wordt begeleid vanuit de Purmerweg.
q. Zie de eerdere beantwoording voor het punt dat het gebouw niet passend is in zijn omgeving. Wat betreft de compensatie van het groen wordt meer gekeken naar de oppervlakte en de orde van de bomen dan het aantal.
r. De begripsomschrijving van kap die in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is (artikel 1.25) 'een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak'. Wij kunnen ons vinden in uw voorstel en wijzigen artikel 1.25 in 'een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende dakvlakken bestaat'.
s. Dat auto's dicht tegen de gevels parkeren komt langs het gehele Brede Kerkepad voor. Dit komt voort uit de dorpse structuur van dit gebied. De fietsen zullen via de achtergelegen steeg naar het de bergingen worden gebracht en hoeven niet langs de geparkeerde auto's aan het Brede Kerkepad.
t. De onderzoeken en teksten uit de toelichting zijn waar nodig geactualiseerd. De tekst uit paragraaf 5.1 van de toelichting is aangepast.
u. In de toelichting is een standaard tekst opgenomen over het organiseren van een bewonersavond tijdens de zienswijze termijn. Deze tekst is uit de toelichting van het bestemmingsplan geschrapt.

v. Gelet op het bovenstaande is een heroverweging van het plan niet aan de orde. Het invoeren van betaald parkeren is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. In de directe omgeving van het plangebied is geen parkeerprobleem.

Conclusie
De zienswijze vormt aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
De volgende aanpassingen zijn gemaakt:

- Artikel 1.25 is gewijzigd in 'een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende dakvlakken bestaat'
- Bijlage 8 Aeriusberekening okt 2021 en bijlage 9 Toelichting Aeriusberekening okt 2021 zijn geactualiseerd.
- Bijlage 1 MER-beoordelingsnotitie 140622 is geactualiseerd.

Zienswijze 3

Samenvatting

a. Indiener heeft ernstig bezwaar tegen de wijziging van de bestemming. Er is een grote behoefte aan een multifunctioneel gebouw in dit tuindorp Nieuwendam. Dit gebouw past goed binnen de huidige bestemming. De ligging van een multifunctioneel gebouw past goed aan het Brede Kerkepad, waar bijzondere bestemmingen voorkomen.
b. Toepassing van de Crisis en Herstelwet is onjuist, want er is geen economische crisis meer. De woningnood is niet geholpen met 17 woningen. In de omgeving zijn grote aantallen woningen in voorbereiding of gerealiseerd, waaronder voor statushouders en jongeren. Er zijn nog veel kleine locaties in de na-oorlogse wijken.
c. Tuindorp Nieuwendam is deel van het omvangrijke Rijks Beschermde Stadsgezicht Noord. Zeer zeldzaam en met zorg te behouden. Een advies van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, eventueel opgesteld door de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam (M&A) wordt gemist.
d. De aangetroffen verkenning van M&A gaat alleen over de waardering en staat van het huidige gebouw. Een advies van M&A met de beoordeling van het woningbouwplan wordt gemist.
e. Er wordt in tegenstelling tot wat er in het bestemmingsplan staat niet voldaan aan Cultuur-Historische aspecten.
f. Het gebouw Purmerweg 46 ligt in een hoog gewaardeerd woongebied met alle bijbehorende voorzieningen. Andere gebouwen zijn afgekeurd maar niet gesloopt en hebben een passende bestemming gekregen.
g. Na sloop van Purmerweg 46 en de voorgestelde bestemmingswijziging ontbreekt het in dit tuindorp aan een gebouw met een sociaal-culturele bestemming, terwijl er geen andere locatie meer beschikbaar is of kan komen. In de andere tuindorpen en tuinwijken zijn wel zulke gebouwen in functie.
h. De sociaal-culturele gebouwen in omliggende wijken en/of huizen van de wijk zijn te ver af voor veel bewoners en vol in bedrijf.
i. Het gebouw Purmerweg 46 werd gebouwd en ingericht ten behoeve van de GGD voor medische controles en consultatie en werd ook gebruikt als inlooppost en als zaal voor bijeenkomsten. Door veranderend zorgbeleid en komst van stadsdelen verdwenen beide functies. Het buurtleven bleef over zonder gebouw. Het gebouw kan sociaal maatschappelijke functies bevatten. In Tuindorp Nieuwendam ontbreekt een locatie voor sociaal maatschappelijke bijeenkomsten.
j. Het opheffen van de bestemming 'Maatschappelijke voorziening' is in strijd met 'langer in de buurt blijven wonen en zelfredzaam blijven door ouderen'.
k. Een rooilijn verleggen voor meer bouwmassa is voor de huidige bestemming onnodig.

l. Het herstellen van afleesbaarheid van de toegang van het Brede Kerkepad is onjuist en overbodig. De eindwand van het huidige gebouw aan de westkant is al duidelijk.
m. Het is de vraag of met de buurt is overlegd of het groentje achter het gebouw openbaar is of omhekt blijft. Microdetails horen niet thuis in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan niet tevens een beeldkwaliteitsplan zijn op slechts enkele bouwdelen.
n. Een blok van twee lagen en bewoonde kap met steile dakschilden, plat dak en dakhuisjes komt in het hele Rijksbeschermde tuindorp niet voor. Wel zijn overal zadeldaken met nog en bescheiden dakkapellen. De vreemde kapvorm is niet passend en verwerpelijk.
o. Gevraagd wordt de afbeelding van af te wijzen kapvormen te wijzigen.
p. De verkenning van M&A is geen advies. Het genoemde advies uit 2022 ontbreekt of is niet opgenomen in de bijlagen.
q. Artikel 6 van het ontwerp bestemmingsplan had uitgebreid op de Rijks bescherming en gevolgen moeten ingaan. In slechts enkele regels worden de cultuur historische aspecten genoemd: 'men voldoet er aan'. Volgens indiener is dat niet het geval.
r. Het voorgesteld besluit grenswaarde Wet geluidhinder is niet nodig en niet gewenst. Het plan gaat over kleine woningen, waarvan enkele veel verkeerslawaai krijgen, tenzij met maatregelen die de woonwaarde negatief beïnvloeden.
s. Een nieuw multifunctioneel gebouw is makkelijker te maken en zonder geluidoverlast.
t. Isolatie moet worden uitgebreid als er woningen aan grenzen.
u. De voorbeelden van de woningen passen niet bij de woningen en sfeer van dit tuindorp uit de twintiger jaren.
v. Geconcludeerd word dat afgezien moet worden van de ontwerpvoorstellen en het dat het Tuindorp Nieuwendam in waarde gelaten moet worden en een nieuw plan voor multifunctioneel gebruik ontwikkeld moet worden in samenspraak met tuindorp-bewoners en passende instanties.

Beantwoording

a. Voordat besloten is tot verkoop van het pand Purmerweg 46 zijn binnen de gemeente verschillende afdelingen benaderd met de vraag of er vraag is naar voor een maatschappelijke voorziening op deze locatie. Zo zijn adviezen ingewonnen van het team maatschappelijke voorzieningen en ook van het gebiedsteam van het stadsdeel. Beide adviezen gaven aan dat er destijds geen vraag was binnen dit gebied of te verwachten is. Verder is een raadsbesluit genomen om deze locatie om te zetten naar een woningbouwlocatie. Dit vormt dan ook de hoofdopgave van dit perceel. Er is vervolgens nog een voorstel gedaan om de begane grond van de nieuwbouw beschikbaar te stellen voor een maatschappelijke functie, maar ook hier werd negatief op geadviseerd.
b. De Crisis- en herstelwet (Chw) voorziet er onder andere in dat de Raad van State een beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan sneller behandeld. De Chw is van toepassing op bestemmingsplannen die ten minste 12 woningen mogelijk maken. Toepassing van de Chw is terecht.
   Deze locatie is vanzelfsprekend een minimaal aandeel in de oplossing van de woningnood. Maar zo zijn er honderden van dit soort kleine locaties in de stad en tezamen dragen ze wel degelijk bij aan de oplossing. Als dit argument bij elke kleine transformatie zou worden gebruikt, dan loopt de gemeente duizenden woningen mis. Deze locatie moet dan ook als onderdeel worden gezien van een groter geheel. Het voorliggende plan draagt dus in bescheidde mate bij aan het leveren van passende huisvesting voor specifieke doelgroepen. Hierbij komt kijken dat de beschikbare percelen voor woningbouw schaars zijn in Amsterdam, terwijl het nationale-, provinciale- en gemeentelijke beleid uitgaan van het toevoegen van woningen binnen bestaand verstedelijkt gebied, om het omliggende landschap te besparen en om de economische kracht van de steden te versterken.
c. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) kan om advies gevraagd worden wanneer er sprake is van een verandering die van wezenlijke invloed is op het karakter van het rijks beschermde stads- of dorpsgezicht. Daar is in onderhavige situatie geen sprake van. De afdeling Monumenten en Archeologie (M&A) heeft op het plan geadviseerd. Doordat M&A een gemeentelijke beleidsafdeling

is en geen artikel 3.1.1. Bro-overlegpartner is het advies van M&A niet in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

d. Zie het antwoord onder c.
e. Er is getracht om de cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk mee te nemen in het bestemmingsplan. Vanwege het raadsbesluit om dit perceel beschikbaar te stellen voor woningbouw waarbij een woningcorporatie de erfpachter zal zijn, is ook het belang van een uitvoerbaar plan van de ontwikkelende partij meegewogen. In de planvorming is gezocht naar een balans tussen de wens van de corporatie die de woningen gaat ontwikkelen en de stedenbouwkundige inpassing in het beschermde stadsgezicht. Met het bouwvolume dat het bestemmingsplan mogelijk maakt is sprake van een aanvaardbaar volume, waarbij de tijdslagen van het lint afleesbaar blijven. Ook elders in het beschermde stadsgezicht, zowel in het dijklint met zijn achtergelegen gebieden als het tuindorp, zijn panden gebouwd die hoger zijn dan arbeiders- en dijkwoningen. De voorgestelde bouwhoogte komt langs de Purmerweg veelvuldig voor. Twee bouwlagen met een kap is inpasbaar binnen een dijklint en tuindorp.
f. Zie het antwoord onder e.
g. Zie het antwoord onder a.
h. Er is een raadsbesluit genomen om deze locatie om te vormen tot een woningbouwlocatie, waarbij een woningcorporatie de erfpachter zal zijn.
i. Zie het antwoord onder a.
j. Zie het antwoord onder a en h.
k. Zie het antwoord onder a en h.
l. Dit vormt geen doel op zich, maar is in combinatie met de woningbouwopgave op deze locatie een kans. Het voormalige GGD-gebouw vormt een duidelijk contrast met zijn omgeving, door zijn vierhoekige vorm. Het gebouw is overduidelijk georiënteerd op de Purmerweg en de gevels aan het Brede Kerkepad zijn relatief gesloten. Hierdoor is het gebouw gedeeltelijk los komen te staan van het pad. Het bestemmingsplan gaat er juist uit van uit dat een tweezijdige oriëntatie van de bebouwing deze twee structuren weer beter met elkaar in verbinding zal brengen.
m. Het groentje achter het gebouw maakt onderdeel uit van het perceel en is niet openbaar. Er is nooit sprake geweest van het openbaar maken van het groentje. Overleg hierover met de buurt is niet noodzakelijk. De toelichting van het bestemmingsplan is geen beeldkwaliteitsdocument. Het bouwplan wordt te zijner tijd getoetst aan de welstandsnota en zal moeten voldoen aan artikel 6.1 van de regels 'Waarde – Cultuurhistorie'.
n. Het betreffende perceel hoort wat betreft zijn geschiedenis meer bij het Brede Kerkepad dan bij het rijksbeschermde tuindorp. Sterker nog, dit perceel staat niet eens op de plankaart van de originele bouwtekeningen van het tuindorp. Het Brede Kerkepad is een doorsteek vanaf de Nieuwendammerdijk waar in de loop van de geschiedenis woningen en een kerk zijn gebouwd. Het vertoont een sterk organische structuur, zoals dit in het landelijke gebied destijds gebruikelijk was. Dit in tegenstelling tot de planmatige structuur van het later aangelegde tuindorp. Dit pad is ouder dan het tuindorp. Aan het begin van de twintigste eeuw is vervolgens het tuindorp naast dit pad gebouwd. Het rijksbeschermde tuindorp bevindt zich namelijk aan de oostzijde van de kerk. Tientallen jaren later is het tuindorp in westelijke richting uitgebreid met woningen die niet tot het eerste tuindorp gerekend kunnen worden. De woningen volgen enigszins de verkaveling van het tuindorp, maar beschikken niet over de verfijnde uitwerking van de tuindorpwoningen in het rijksbeschermde gedeelte. Het betreffende perceel is onderdeel van het Brede Kerkepad, maar grenst aan deze latere uitbreiding van het tuindorp. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de streng planmatige vorm van het tuindorp te volgen. Het kerkgebouw doet dat namelijk ook niet en het voormalige GGD-gebouw tevens ook niet. Er is gezocht naar een meer organische structuur, zodat de afleesbaarheid van dit pad wordt versterkt. Hierbij horen kapvormen die licht afwijken van wat in het tuindorp aanwezig is. Dit is juist de insteek.
o. Zie antwoord onder n.
p. Zie het antwoord onder c.

q. De gemeenteraad is verplicht een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in de regels van een bestemmingsplan op te nemen. Met artikel 6 wordt aan deze verplichting voldaan.
r. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerlawaai en industrielawaai wordt overschreden, maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Het is nodig een besluit hogere waarden Wet geluidhinder te nemen. Wat betreft het akoestisch binnenniveau zal voldaan moeten worden aan de nieuwbouweisen uit het bouwbesluit 2012. Binnenin de woningen zal daarmee een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.
s. Zie het antwoord onder h.
t. Wij nemen deze opmerking ter kennisgeving aan.
u. Het daadwerkelijke bouwplan zal aan het bestemmingsplan en aan de welstandsnota worden getoetst. De voorbeelden in de toelichting geven een impressie van wat mogelijk is op het perceel. Het is aan initiatiefnemer om een plan in te dienen dat zowel aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht voldoet, dit is bepaald in artikel 6 van de planregels, als aan de criteria uit de welstandsnota. Zie het antwoord onder n voor de verdere beantwoording.
v. Zie het antwoord onder h.

Conclusie
De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.