

Raadsbesluit

Jaar 2023
Vergaderdatum 20 september 2023
Agendapunt 17
Voordrachtnummer VN2023-015928

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Zuideinde 366

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

gezien de voordracht burgemeester en wethouders van 11 juli 2023;

gelet op artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
 - a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord;
 - b. de drie zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de beantwoording daarvan;
2. het bestemmingsplan Zuideinde 366 bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2207BPSTD in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke bestaat uit een combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en Basisregistratie Kadaster d.d. 15 augustus 2022;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering op 20 september 2023,**De voorzitter*

Femke Halsema

De raadsgriffierJolien Houtman

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan Zuideinde 366

1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijzen behoort bij het bestemmingsplan Zuideinde 366. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 met ingang van 19 januari 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 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.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn drie zienswijzen kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn in deze nota beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De toelichting bij het bestemmingsplan is wel aangevuld en bijgewerkt naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3. De Nota van beantwoording zienswijzen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Zuideinde 366.

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 19 januari 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 op 2 maart 2023.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen. Een zienswijze betreft een pro forma zienswijze, ingediend door een rechtsbijstandsverlener van DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens [adressanten 1a]. Indiener is in de gelegenheid gesteld deze zienswijze aan te vullen. Van de mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. [adressanten 1a] hadden echter ook op persoonlijke titel een pro forma zienswijze ingediend, die wel (tijdig) is aangevuld. Beide zienswijzen worden daarom gebundeld behandeld. Door de volgende adressanten zijn zienswijzen ingediend:

1. [adressanten 1a];
[adressant 1b];
[adressanten 1c];
[adressanten 1d];

- [adressant 1e];
 - [adressant 1f];
 - [adressant 1g];
 - [adressanten 1h];
 - [adressanten 1i].
2. [adressanten 2].

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 zijn geheel beoordeeld.

Adressanten 1a t/m 1i

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 1 - 1

Er zijn twijfels bij de gang van zaken. Er wordt verondersteld dat de projectontwikkelaar vooraf wist dat de gemeente met de plannen zou gaan meewerken.

Beantwoording

Sinds 2020 zijn er meerdere (concept)aanvragen omgevingsvergunningen ingediend bij het stadsdeelbestuur voor de bouw van 8 of 10 woningen op het perceel Zuideinde 366. Bij een conceptaanvraag beoordeelt het stadsdeelbestuur of (bouw)plannen passen binnen de welstandseisen en het bestemmingsplan. Wanneer een ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt ook globaal beoordeeld of medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan. Een positieve reactie op een conceptaanvraag wil niet automatisch zeggen dat uiteindelijk ook een omgevingsvergunning wordt verleend. Dat is van meerdere factoren afhankelijk. De toetsing daarvan is aan meer regelgeving gebonden dan alleen welstandseisen en het bestemmingsplan. Ook kunnen later nieuwe zaken aan het licht komen, die eerst nog niet gezien zijn. Verder kunnen ook zienswijzen aanleiding geven om een ander standpunt in te nemen dan voor de concept-aanvraag is gedaan.

Het stadsdeelbestuur heeft aangegeven niet mee te willen werken aan de toen beoogde bouwplannen. Later, begin 2022, is een nieuwe conceptaanvraag ingediend. Dat ging om drie gebouwen met in totaal 10 woningen, na sloop van de bestaande bebouwing op het perceel. Uit deze conceptaanvraag volgde dat het stadsdeelbestuur – gelet op de perceelgrootte en de woningbouwopgave in de stad – in principe mee zou willen werken aan de nieuwe woningen. Voorwaarden daarbij waren dat het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het Zuideinde. De huidige eigenaar was hiervan, niet onlogisch, op de hoogte toen hij het perceel kocht. Dat was een keuze waar de gemeente verder niet bij betrokken was. Vervolgens is de eigenaar, zonder enige garantie op of toezegging voor een goede afloop, verder gegaan met de planontwikkeling voor het perceel. Dat heeft uiteindelijk geleid tot het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie.

Zienswijze 1-2

Het beoogde bestemmingsplan levert een breuk op met de ruimtelijke kaders, zoals neergelegd in het huidige bestemmingsplan Kadoelen Oostzanerwerf III, voor de hele buurt. Hierbij wordt verwezen naar de toetsingskaders uit paragrafen 4, 5 en 7 van het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf'.

Beantwoording

Het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' (hierna: het beleidskader) is opgesteld in 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. Het bouwplan is getoetst aan dit beleidskader. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen in de tweede linie achter het lint in principe niet toegestaan en/of wenselijk is. De conclusie is echter dat het beleidskader niet specifiek ingaat op het perceel Zuideinde 366. Het ontbreekt aan een aparte notering voor het perceel Zuideinde 366 (zie de verbeelding in de bijlage van het beleidskader). Het perceel is samengevoegd met andere kleine percelen aan het Zuideinde.

In het geval van het perceel Zuideinde 366 is vanuit ruimtelijk perspectief echter sprake van een uitzondering, (net als de gebieden 4, 5 en 6, zie ook paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Dat blijkt uit de volgende zaken:

- *Het betreft een relatief ruim perceel met daarop kleine schuren. Dergelijke grote percelen waren vroeger bestemd voor bedrijven. Bedrijven op deze locatie zijn niet meer passend in het huidige economische milieu van schaalvergroting. Ook zijn er zijn weinig eigenaren die, hier binnen de stad, behoefte hebben aan de huidige enorme tuin. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat nu niet voor andere doeleinden kan worden gebruikt.*
- *Er zijn meerdere grotere percelen langs het Zuideinde omgevormd tot woningbouwlocaties. De woningbehoefte is enorm. De opgave is om de woningbouw binnen de bebouwde kom op te lossen en niet in het landelijke gebied. Ook is het gewenst om meer woningen voor gezinnen te realiseren. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie maakt tevens een efficiënt ruimtegebruik van de stad mogelijk. Het betreft tevens geen openbaar groen, waardoor de druk hierop niet zal toenemen.*

Het beleidskader stelt dat elke aanvraag afzonderlijk moet worden beoordeeld. Bij de beoordeling zijn meerdere belangen afgewogen. Hieronder wordt nader op deze belangenafweging ingegaan:

- *Er is een balans gevonden tussen enerzijds het belang van het terugdringen van de woningnood en anderzijds het karakter van het perceel. Zo is het plan meerdere malen aangepast en zijn de woningen zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk overlast ontstaat voor omwonenden. Hierbij is rekening gehouden met de bezonning en privacy van de omliggende percelen.*
- *Aangedragen wordt dat paragraaf 4 van het beleidskader slechts ruimte geeft voor afwijking indien het karakteristiek van het lint niet wordt aangetast, de nieuwbouw stedenbouwkundig en architectonisch moet passen bij en geen afbreuk mag doen aan bestaande bebouwing en dat de woonfunctie moet passen in de bestemmingen rond het (bouw)perceel. Hieronder wordt aangegeven of wordt voldaan aan deze voorwaarden. De acht woningen aan de achterzijde vormen ondergeschikte schuurwoningen, zodat het kenmerkende contrast tussen het voor- en achtererf behouden blijft. Daarbij wordt de bebouwing landschappelijk ingepast met een inrichtingsplan. Er is rekening gehouden met de ligging van de groenblauwe zone, alsmede de ligging in het lint Zuideinde. Er wordt een kenmerkende erftoegangsweg toegevoegd, met enkel aan weersijden bebouwing en het plangebied is voorzien van een groene omlijsting. Hierdoor zal de bebouwing op het achtererf vanaf het Zuideinde nauwelijks merkbaar zijn en de openheid van het veenlint blijft behouden. De woningen in het zuidelijk gelegen woonblok zijn verder omringd door een collectieve tuin. Hiermee is de kenmerkende ruimtelijke kwaliteit en groenstructuur gewaarborgd. Ook sluit de woonfunctie aan bij de bestemming van de omliggende percelen.*

- *Paragraaf 5 van het beleidskader geeft een nadere toelichting wanneer er woningen gebouwd mogen worden in de tuinbestemming. De aanwezigheid van ruimte tussen het lint en het achterliggende bebouwde gebied en de aanwezigheid tot doorzicht naar het achtergelegen open gebied is gewaarborgd door onder andere de beoogde collectieve tuin. Deze is opgenomen om de groene uitstraling zo veel mogelijk te behouden. Er is dus nadrukkelijk gekozen voor een collectief groengebied om de openheid van het achtererf te behouden. Daarnaast wordt voorkomen dat het perceel versnippert in losse perceeltjes met elk een eigen erfafscheiding. De openheid van het veenlint blijft behouden, aangezien slechts aan weerszijden van de erftoegangsweg bebouwing staat. Daarnaast is er voldoende ruimte voor nieuwe bebouwing en de nieuwe gebouwen zijn niet klein, maar toch passend gezien het relatief grote oppervlak van het perceel. Aangezien de bestaande toegangsweg via het veenlint loopt wordt ook voldaan aan het laatste criterium. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de criteria uit paragraaf 5 van het beleidskader. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan kwam dit echter nog niet voldoende naar voren. Dat is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld, in paragraaf 2.2 van de toelichting.*

In de zienswijze wordt verder verwezen naar de criteria van paragraaf 7 voor nieuwbouw in de tuinbestemming (in de linten) van het beleidskader. Deze eisen luiden als volgt:

- *de nieuwbouw moet zowel stedenbouwkundig als architectonisch passen bij de bestaande bebouwing;*
- *de nieuwbouw mag de bebouwing aan de weg niet overheersen en dus niet hoger zijn;*
- *voorschriften van [het vigerende bestemmingsplan] voor de omringende bebouwing moeten worden gehanteerd;*
- *parkeren moet geschieden op eigen terrein en mag niet worden afgewenteld op het openbaar gebied.*

Ten eerste wordt opgemerkt dat hierboven al onderbouwd is dat de beoogde nieuwbouw zowel stedenbouwkundig als architectonisch past bij de bestaande bebouwing. Paragraaf 2.2 van de toelichting is op dit onderdeel naar aanleiding van de zienswijze aangevuld.

Ten tweede overheerst de nieuwbouw op het achtererf de bebouwing aan de weg niet. Deze acht woningen op het achtererf zijn namelijk ondergeschikt aan de woningen op het voorerf. De woningen hebben een maximaal toegestane bouwhoogte van 9,5 meter en een maximaal toegestane goothoogte van 4 meter. De woningen op het voorerf hebben een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter en een maximaal toegestane goothoogte van 6 meter. Het kermerkende contrast tussen het voor- en achtererf blijft hiermee behouden.

Ten derde moeten de voorschriften van het geldende bestemmingsplan voor omliggende bebouwing gehanteerd worden. Er wordt aangedragen dat de omliggende woningen een bouwhoogte hebben van 7 meter. De omringende bebouwing heeft op grond van artikel 5.2 van het geldende bestemmingsplan echter een maximaal toegestane bouwhoogte van 9 meter. De voorgestelde maximaal toegestane bouwhoogte is 10 meter voor de woningen op het voorerf. Er wordt dus enigszins afgeweken van de voorschriften van de omliggende bebouwing. In het bestemmingsplan is onderbouwd waarom deze afwijking acceptabel en passend is.

Tot slot moet het parkeren opgelost worden op het eigen terrein en mag het niet afgewenteld worden in het openbaar gebied. In paragraaf 4.9.2. staat dat acht parkeerplekken gerealiseerd worden op het terrein. Verderop in deze paragraaf wordt aangegeven dat elke woning een parkeerplek krijgt op het perceel. Weer

verderop is te lezen dat de twee woningen op het voorerf aangewezen zijn op parkeren op straat. Deze tekst wordt aangepast. Er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein, voor elke woning één. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein. Bezoekers zijn wel aangewezen op parkeren op straat.

Concluderend kan worden gesteld dat aan de voorwaarden 1, 2 en 4 van paragraaf 7, in tegenstelling tot wat aangedragen wordt in de zienswijze, wordt voldaan. De onderbouwing van deze voorwaarden is, daar waar nodig, verder uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijze 1 - 3

Het bouwplan is niet passend in de omgeving. De bebouwing is een stijlbreuk met de omgeving.

Beantwoording

Aangedragen wordt dat niet gemotiveerd is waarom er weinig eigenaren behoefte hebben aan de tuin in de huidige vorm. Op zich klopt dat, maar over het algemeen kan dit wel gesteld worden. Woningen in Amsterdam Noord hebben doorgaans een veel kleinere tuin.

Verder wordt aangedragen dat niet onderbouwd wordt waarom het relatief grote perceel niet voor andere doeleinden gebruikt kan worden. Dergelijke grote percelen waren vroeger bestemd voor bedrijven. Bedrijven op deze locatie zijn niet meer passend in het huidige economische milieu van schaalvergroting. Deze onderbouwing is te vinden in paragraaf 2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Er is niet gemotiveerd waarom deze stijlbreuk (uitzondering) noodzakelijk of zelfs wenselijk is, zo wordt aangebracht. De opvatting dat er sprake is van een stijlbreuk wordt niet gedeeld. De acht woningen aan de achterzijde vormen ondergeschikte schuurwoningen, zodat het kenmerkende contrast tussen het voor- en achtererf behouden blijft. Op meerdere plekken is het onderscheid tussen het Zuideinde en de omgeving vervaagd doordat het toegevoegde nagenoeg dezelfde vorm heeft. Het oude veenlint is daardoor niet meer duidelijk leesbaar op sommige plekken. Met de keuze voor een schuurtype wordt gepoogd het contrast te behouden.

Daarbij wordt de bebouwing landschappelijk ingepast met een inrichtingsplan. Er is rekening gehouden met de ligging van de groenblauwe zone, alsmede de ligging in het lint Zuideinde. De openheid van het veenlint blijft behouden en het plangebied wordt voorzien van een groene omlijsting. De woningen in het zuidelijk gelegen woonblok is omringd door een collectieve tuin (met een groenbestemming, zodat vergunningsvrij bouwen uitgesloten is). Hiermee is de kenmerkende ruimtelijke kwaliteit en groenstructuur gewaarborgd. Zoals hierboven reeds is geconcludeerd mist de onderbouwing hoe de nieuwbouw past bij de bestaande bebouwing. Daarnaast mist ook de toelichting op de afwijking van de bouwhoogtes ten opzichte van de omliggende bebouwing. De toelichting is op deze onderdelen aangevuld.

Zienswijze 1 - 4

Niet gemotiveerd waarom de ontwikkeling noodzakelijk is en past in de Nationale omgevingsvisie.

Beantwoording

Om de grote woningbehoefte in de stad op te vangen is het noodzakelijk om meer woningen te bouwen. Het bestemmingsplan voorziet in die behoefte. Dat is op verschillende plekken toegelicht in de plantoelichting. Daarin is ook toegelicht, in paragraaf 3.1.1, dat het plan in lijn is met de Nationale Omgevingsvisie.

Zienswijze 1 – 5

Door het ontwerpplan wordt de omgeving te zwaar belast met verkeersbewegingen en parkeerproblemen.

Beantwoording

Er wordt gewezen op de onveilige verkeerssituatie in de straat. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de verkeerssituatie en verkeersontsluiting via de Zuideinde 366 meerdere keren bekeken. De beoogde aansluiting op het Zuideinde is verkeersveilig genoeg. Ook met geparkeerde auto's langs de openbare weg, is de situatie voldoende overzichtelijk. Voor overstekende voetgangers naar de Jacob Honigstraat is de situatie daarbij niet optimaal, maar wel aanvaardbaar. Ruimte om dat te verbeteren, ontbreekt ook. De verkeersafwikkeling komt ook niet in gevaar door het verkeer van en naar de nieuwe woningen. De verkeersintensiteit op het Zuideinde is relatief laag en er is voldoende passeerruimte beschikbaar.

Wel is het zo dat de inrichting van het Zuideinde en de omliggende kruispunten over het algemeen niet ideaal is. Bij het eerste komende groot onderhoud kan dit verbeterd worden. Wanneer dat gaat gebeuren, is niet bekend en staat ook los van deze bestemmingsplanprocedure.

Onder punt 2 wordt al ingegaan op de onduidelijkheid in het plan omtrent het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein, voor elke woning één. Mocht betaald parkeren worden ingesteld in de toekomst dan krijgen de bewoners geen parkeervergunning. Bezoekers zijn wel aangewezen op parkeren op straat.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. Aan de voorwaarden 1, 2 en 4 van paragraaf 7 uit het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf', in tegenstelling tot wat aangedragen wordt in de zienswijze, wordt voldaan. Maar de zienswijzen leiden tot aanvulling van de toelichting ten aanzien van de onderbouwing dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit het beleidskader. Ook wordt de plantoelichting aangevuld met de nadere toelichting over de inpasbaarheid van de woningen binnen de omgeving.

Adressanten 2

Adressanten hebben de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 2 - 1

Parkeerdruk in de wijk is te hoog.

Beantwoording

Terecht wordt aangevoerd dat in paragraaf 4.9.2. staat dat acht parkeerplekken gerealiseerd worden op het terrein. Verderop in deze paragraaf wordt gesuggereerd dat elke woning een parkeerplek krijgt op het perceel. Weer verderop is te lezen dat de twee woningen op het voorerf aangewezen zijn op parkeren op straat. Deze tekst wordt aangepast. Er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd op het terrein, voor elke woning een. Hiermee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte, op eigen terrein. Bezoekers zijn wel aangewezen op parkeren op straat. Dit leidt niet tot een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk. De parkeerdruk in de omgeving is juist niet bijzonder hoog, zo blijkt uit metingen.

Verder is het aantal woningen dat wordt toegevoegd klein, dus de impact op het verkeer en parkeren is laag. Bezoekers kunnen zowel overdag, als in de avond een parkeerplek vinden in de nabije

omgeving. In de nabije toekomst zal mogelijk betaald parkeren worden ingevoerd. De invoering van betaald parkeren zal de beschikbaarheid van parkeerplekken waarschijnlijk verbeteren.

Zienswijze 2 - 2

De verkeersveiligheid is in het geding.

Beantwoording

Er wordt gewezen op de verkeerssituatie in de straat. Die is onveilig volgens de indiener. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de verkeerssituatie en verkeersontsluiting via de Zuideinde 366 meerdere keren bekeken. De beoogde aansluiting op het Zuideinde is verkeersveilig genoeg. Ook met geparkeerde auto's langs de openbare weg, is de situatie voldoende overzichtelijk. Voor overstekende voetgangers naar de Jacob Honigstraat is de situatie daarbij niet optimaal, maar wel aanvaardbaar. Ruimte om dat te verbeteren, ontbreekt ook. De verkeersafwikkeling komt ook niet in gevaar door het verkeer van en naar de nieuwe woningen. De verkeersintensiteit op het Zuideinde is relatief laag en er is voldoende passeerruimte beschikbaar.

Wel is het zo dat de inrichting van het Zuideinde en de omliggende kruispunten over het algemeen niet ideaal is. Bij het eerste komende groot onderhoud kan dit verbeterd worden. Wanneer dat gaat gebeuren, is niet bekend en staat ook los van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. Concluderend kan worden gesteld dat de zienswijze leidt tot een aanpassing in paragraaf 4.9.2 van de toelichting. Er worden tien parkeerplaatsen gerealiseerd op het perceel en geen acht, zoals vermeld staat. Verder wordt gedeeld dat de verkeerssituatie aan het Zuideinde niet ideaal is, maar is wel aanvaardbaar. Het plan wordt niet aangepast op deze punten.

3. Wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer van het plan, op basis van marktonderzoek, geconstateerd dat in de markt een concrete behoefte is aan gezinswoningen variërend in omvang van ca. 100 m² tot 150 m² met tenminste drie slaapkamers. Tegelijk bleek dat de twee geplande, grondgebonden appartementen van 200 m², gelet op de grootte, waarschijnlijk moeilijk verkoopbaar zijn.

Hierom is de beoogde indeling van het geplande gebouw met de zes woningen aangepast. De nieuwe indeling heeft drie woningen op de begane grond en drie woningen op de verdieping. Het totale volume van het gebouw blijft onveranderd. Aangezien in het bestemmingsplan geen woningtype is voorgeschreven, stonden de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan deze andere indeling niet in de weg. Deze aanpassingen hadden echter ook gevolgen voor de inrichting van de buitenruimte en had tot gevolg dat alleen nog buiten het gebouw geschikte ruimte te vinden is voor de bergingen bij de woningen. Vanuit de initiatiefnemer is het voorstel gedaan om hier alsnog, bij de vaststelling van het plan, in te voorzien. Het voorstel houdt in dat de woningen separate bergingen met sedumdaken krijgen, die zo zijn gesitueerd dat ze gelijk als afscheiding met het naastgelegen perceel dienen. Het plan sluit met deze aanpassingen beter aan bij de beoogde doelgroep.

De voorgestelde wijzigingen zijn, over het totaal gezien, van ondergeschikte aard en leiden niet tot een wezenlijk ander plan. Ook stedenbouwkundig zijn de aanpassingen goed inpasbaar. De beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt nog steeds behaald. Hoewel daar vanuit gemeentelijk beleid geen eisen aan worden gesteld, leidt het ook tot een gewenste bijstelling van het woningprogramma: meer woningen voor gezinnen en evenwichtiger prijsprofiel. Bijkomend voordeel is ook dat het eenvoudiger wordt om de woningen een geluidluwe zijde te geven, vanwege het wegverkeerslawaai vanaf de Stellingweg. Het is dan ook gewenst om, via ambtshalve aanpassingen, in de voorgestelde bijstelling van het plan te voorzien. Dit leidt tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak voor de zes woningen blijft ongewijzigd en de toegepaste stedenbouwkundige principes blijven verder ook hetzelfde. Daarnaast bleek dat in het ontwerpbestemmingsplan per abuis het geluidsschermbaan ten behoeve van de noordwestelijk gelegen twee-onder-een-kapwoning niet was opgenomen. Concreet houdt het in dat het ontwerpbestemmingsplan is aangepast op de volgende punten:

- a) Aan artikel 3 zijn de volgende onderdelen (3.1 sub g en 3.2 sub b onderdeel 3) toegevoegd:
 - Artikel 3.1 sub g: '*... ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen': bijgebouwen.*'
 - Artikel 3.2 sub b lid 3: '*... uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.*'
- b) Aan artikel 4 zijn de volgende onderdelen (4.1 sub c en 4.2 sub b onderdeel 2) toegevoegd:
 - Artikel 4.1 sub c: '*... ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan': een geluidsschermbaan;*'
 - Artikel 4.2 sub b onderdeel 2: '*... in de vorm van een geluidsschermbaan, ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan', waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.*'
- c) Bijlage 1 van de planregels is vervangen door het aangepaste inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is aangepast op de nieuwe situatie. Er zijn losstaande bergingen toegevoegd en het voetpad richting de woningen, evenals de terrassen bij de woningen, zijn afgestemd op de nieuwe indeling. Ook zijn er een aantal grote volwassen bomen toegevoegd;
- d) De specifieke aanduiding 'bijgebouwen' is toegevoegd aan de verbeelding op de plek waar de bergingen zijn beoogd.

Naast de gewijzigde indeling van het appartementenblok, is naar aanleiding van de informatiebijeenkomst met omwonenden en op verzoek van het stadsdeelbestuur, gekeken naar het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Nadrukkelijk werd verzocht om 10 parkeerplaatsen te realiseren in plaats van 8. Dit om de huidige parkeerdruk op Zuideinde niet te vergroten. Hierop is het inrichtingsplan aangepast.

De genoemde veranderingen zijn ook verwerkt in paragrafen 2.2, 2.3, 4.4.2 en 4.9.2 en bijlagen 1 en 4 van de plantoelichting.

Voor het overige is het bestemmingsplan ambtshalve niet gewijzigd.