


**Nota van beantwoording zienswijzen
bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024'
en omgevingsvergunning voor
38 sociale huurappartementen voor 55-plussers**



Nota van beantwoording zienswijzen inzake de procedure
als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)




Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Zienswijzen	5
3.	Algemeen.....	6
3.1.	Woningopgave Purmerend	6
3.2.	Hoogbouwvisie Purmerend	6
3.3.	Participatie	7
3.4.	Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw.....	9
4.	Inhoudelijke behandeling zienswijzen.....	11
4.1.	Reclamant 1.....	11
4.2.	Reclamanten 2	19
4.3.	Reclamant 3.....	33
4.4.	Reclamant 4	34
4.5.	Reclamant 5.....	35
4.6.	Reclamant 6	40
4.7.	Reclamant 7.....	41
5.	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	42
6.	Bijlagen	43



1. Inleiding


Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 5 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024', het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder en de ontwerpomgevingsvergunning voor de realisatie van 38 sociale huurappartementen op het perceel Lisdoddestraat 40 in Purmerend vrijgegeven voor terinzagelegging. De kennisgeving van de terinzagelegging is op donderdag 14 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, het Nieuwsblad Purmerend en op de website van de gemeente Purmerend. De ontwerpbesluiten van de hogere waarde geluidhinder, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning hebben overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de kennisgeving is aangegeven dat de ontwerpstukken op verzoek konden worden toegestuurd. Alle stukken behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden zijn digitaal bijgevoegd bij de kennisgeving in het Gemeenteblad die is gepubliceerd op Overheid.nl.



Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen omtrent de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Hiermee is aan de wettelijke kennisgevings- en terinzageleggingsvereisten voldaan.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer (Woningcorporatie Rochdale) ervoor gekozen om de bewoners ook door middel van een bewonersbrief te informeren over de terinzagelegging en de mogelijkheden om op de stukken te reageren of vragen te stellen (zie Bijlage A).

Beschrijving project



Het project betreft het realiseren van een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen op het perceel Lisdoddestraat 40 in Purmerend. Op de planlocatie staat momenteel een gebouw waarin een sportschool (Sporting De Gors) was gevestigd. In afwachting van de start van de herontwikkeling en de sloop van het bestaande gebouw is hier een fysiotherapiepraktijk met fitnessmogelijkheden gevestigd. Ook wordt het gebouw gebruikt als Buurtpunt De Gors dat wordt gefaciliteerd door Clup Welzijn.

Het beoogde nieuwe gebouw bestaat uit een deel van drie bouwlagen (max. 10,5 meter hoog) aan de Lisdoddestraat – de woonbuurtzijde – en een deel van zeven bouwlagen (max. 22,5 meter hoog) die grenst aan de water-/groenzone langs de Gorslaan. Op de begane grond van het gebouw worden de entree, fietsenstalling, scootmobielstalling en parkeergarage ondergebracht. In de parkeergarage onder het gebouw komen 23 parkeerplaatsen. Het naastgelegen parkeerterrein heeft 23 parkeerplaatsen. Hiervoor wordt het bestaande parkeerterrein opnieuw ingericht.

Locatie

Het plangebied ligt in de wijk De Gors en is begrensd door:

- het Rietsingelpad met daar achter de Gorssloot (ten westen);
- het Medisch Centrum De Gors (ten noorden);
- de Lisdoddestraat (ten oosten);
- de Rietsingel (ten zuiden).



Figuur 1. Impressie toekomstig gebouw gezien vanuit het zuidoosten (Lisdoddestraat). Bosschages en bomen rondom het gebouw zijn in deze impressie weggelaten om het gebouw goed in beeld te brengen. In werkelijkheid staan op het trottoir en in de groenstrook rondom het parkeerterrein bomen en bosschages.

Gecoördineerde procedure

De initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid van een gecoördineerde procedure. Dit betekent dat op grond van art. 3.30 Wro de procedures van het bestemmingsplan en die van de omgevingsvergunning en de hogere waarde geluidhinder gecoördineerd (gelijktijdig en met elkaar verbonden) worden doorlopen. In dat kader heeft de initiatiefnemer op 16 oktober 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 38 sociale huurappartementen.



2. Zienswijzen

Van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 lagen de ontwerpbesluiten van het bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024', de omgevingsvergunning voor de realisatie van 38 sociale huurappartementen en de ontheffing hogere waarde geluidhinder voor een ieder ter inzage. Binnen deze termijn zijn zeven reacties met zienswijzen ontvangen. De persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen (reclamanten) zijn in Bijlage B bij deze Nota opgenomen. Voor het gebruik op internet wordt een geanonimiseerde versie van deze bijlage gehanteerd.

De zienswijzen zijn ontvankelijk, kunnen in behandeling worden genomen en integraal in de overwegingen worden betrokken.




3. Algemeen

3.1. Woningopgave Purmerend

De omgevingsagenda voor Purmerend richting 2040 is een dynamische agenda die naast politiek-bestuurlijke focus vooral duidelijkheid biedt over de ambities van de gemeente Purmerend.

In de omgevingsagenda wordt onder meer de urgentie en noodzaak benadrukt om verder te bouwen aan woongelegheden in een grotere diversiteit voor zowel huidige als toekomstige generaties. Een flink deel van de opgave dient plaats te vinden in het *bestaand stedelijk gebied*.

De gemeente Purmerend heeft slechts beperkt grondeigendom in Purmerend waar nog binnenstedelijk kan worden (her)ontwikkeld. De beschikbare (her)ontwikkelingslocaties op gemeentelijke gronden zijn onder de naam 'binnenstedelijke ontwikkelingslocaties' (afgekort BOL) reeds (planologisch) in ontwikkeling gebracht. Met de (her)ontwikkeling van deze locaties kan een bijdrage worden geleverd aan de grote woningbehoefte. De totale woningbouwopgave in Purmerend is echter vele malen groter dan waarin kan worden voorzien op deze BOL. Voor de realisatie van meer woningen is de gemeente daarom afhankelijk van particuliere initiatieven voor binnenstedelijke (her)ontwikkeling.



Onderhavig plan van woningbouwcorporatie Rochdale is zo'n particulier initiatief waar in dit geval een woningcorporatie op privaat grondeigendom voorziet in het ontwikkelen van woningen in bestaand stedelijk gebied. Gezien de grote woningbouwopgave in Purmerend, als onderdeel van de woningbouwtaakstelling van de Metropoolregio Amsterdam, is er behoefte aan de 38 sociale huurwoningen voor 55-plussers die in het plangebied worden gerealiseerd. De herontwikkeling van het perceel Lisdoddestraat 40 van een voormalige sportschool naar 38 sociale huurwoningen is daarom een waardevolle toevoeging.



3.2. Hoogbouwvisie Purmerend

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad van Purmerend de 'Hoogbouwvisie Purmerend' vastgesteld. In het kader van de 'Agenda Purmerend 2040' zal de focus de komende jaren vooral liggen op intensiveren in de bestaande stad. Ook het Rijk en de Provincie Noord-Holland hebben in hun beleid aangegeven dat de noodzaak voor intensiveren in de stad urgent is.

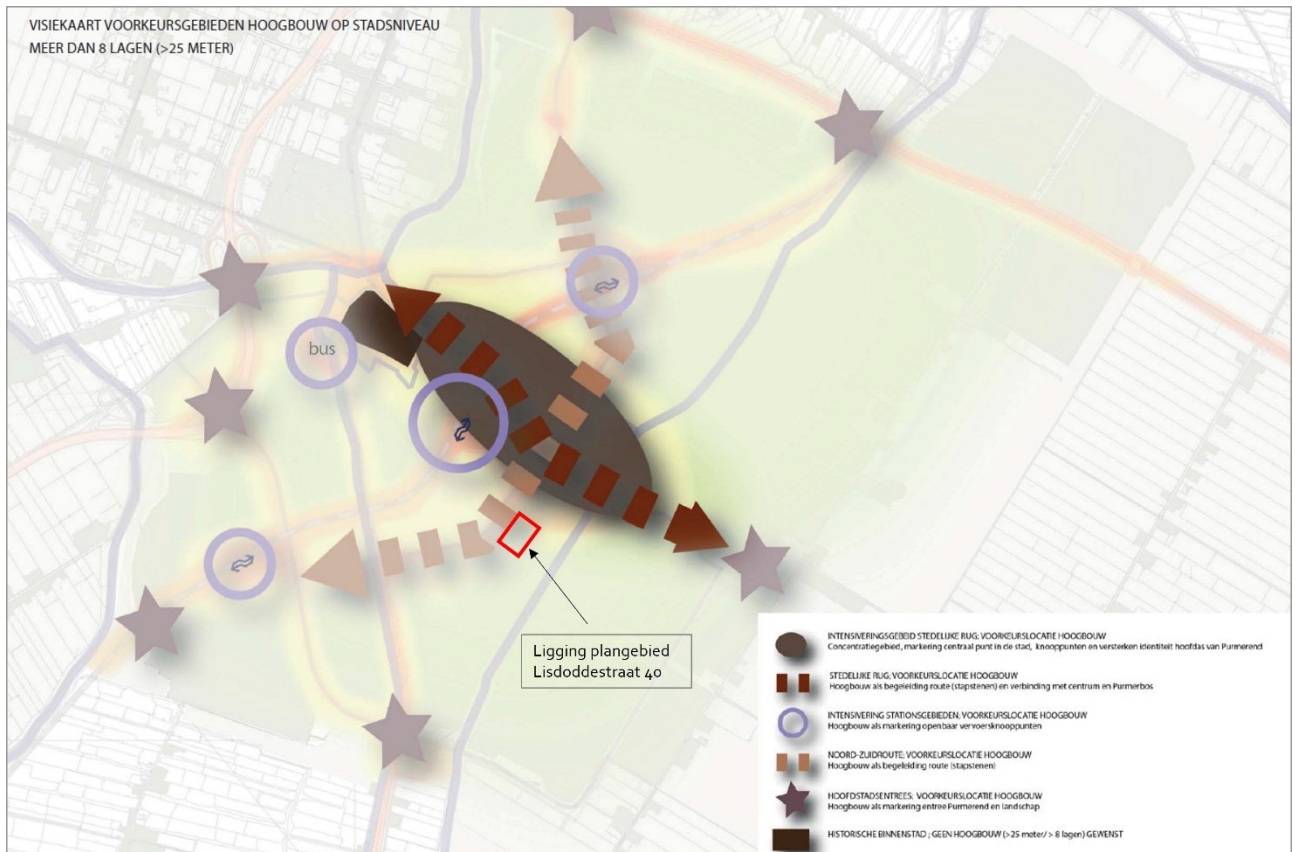
Eén van de middelen om te intensiveren in de stad is de realisatie van meer hoogbouw. Het doel van de Hoogbouwvisie is het leveren van toetsingskaders voor hoogbouwinitiatieven op het schaalniveau van de stad en de plek. Onder hoogbouw wordt in Purmerend verstaan gebouwen met een hoogte van meer dan 25 meter (ca. acht lagen).

In de Hoogbouwvisie zijn *voorkeursgebieden* aangewezen waar door middel van hoogbouw van meer dan 25 meter een bijdrage kan worden geleverd aan de gewilde stedelijke woonbehoefte, leefbaarheid en vitaliteit van Purmerend, zie Figuur 2. Hoogbouwvisie Purmerend. Visiekaart voorkeursgebieden hoogbouw op stadsniveau. Het plangebied Lisdoddestraat 40 is weergegeven met een rood kader. Hoogbouw kan zich concentreren langs deze stedelijke assen (ook wel ruggen genoemd) en in het gebied direct gelegen aan deze as. Hoogbouw markeert deze as. Belangrijke knooppunten langs deze assen kunnen worden gemarkeerd met hogere accenten.

Het beoogde gebouw op het perceel Lisdoddestraat 40 wordt met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter niet aangemerkt als hoogbouw op stadsniveau. De beoordelingscriteria uit de Hoogbouwvisie zijn

alleen van toepassing op hoogbouw op stedelijk niveau. Hiervan is sprake bij een gebouw dat hoger is dan 25 meter.

In het eerste concrete ontwerp van het nieuwe gebouw dat is gedeeld met omwonenden was sprake van een hoogteaccent van ± 25 meter. Het hoogteaccent van ± 25 meter, bestaande uit acht bouwlagen, is destijds passend gevonden binnen het uitgangspunt van de Hoogbouwvisie dat hoogbouw mogelijk is langs de stedelijke assen. Het plangebied is gelegen langs de Noord-Zuidroute uit de Hoogbouwvisie (zie [Figuur 2](#)). Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het gebouw is het hoogteaccent van ± 25 meter teruggebracht naar een maximale bouwhoogte van ± 22 meter. In paragraaf 3.4 van deze nota wordt op de totstandkoming van het ontwerp van het gebouw ingegaan.



Figuur 2. Hoogbouwvisie Purmerend. Visiekaart voorkeursgebieden hoogbouw op stadsniveau. Het plangebied Lisdoddestraat 40 is weergegeven met een rood kader

Op basis van de Hoogbouwvisie is 'hoogbouw op wijkniveau' tot 25 meter echter ook mogelijk (p. 41). De vraag waar hoogbouwlocaties op wijkniveau toe te passen zijn, blijft maatwerk en is niet op voorhand aan te wijzen. Gelegen langs de Noord-Zuidroute uit de Hoogbouwvisie is het beoogde gebouw, dat als hogere bebouwing op wijkniveau wordt gezien, in lijn met de uitgangspunten van de Hoogbouwvisie.

3.3. Participatie

Op 2 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Purmerend de Nota Purmerendse Participatie (nota van uitgangspunten) vastgesteld. In deze nota maken we duidelijk hoe we naar participatie kijken en wat de uitgangspunten zijn. Ook staat beschreven welke ruimte de initiatiefnemer heeft om zelf de participatie in te richten. De gemeenteraad bewaakt de kaders en uitgangspunten van de Purmerendse participatie, ook controleert de gemeenteraad op hoofdlijnen hoe de participatie wordt uitgevoerd. Wanneer een besluit wordt voorgelegd worden de individuele belangen en het algemeen belang afgewogen. De resultaten van de participatie worden daarbij meegenomen.

De herontwikkeling van het perceel Lisdoddestraat 40 is een particulier initiatief van woningcorporatie Rochdale. De gemeente heeft op deze locatie geen grondeigendom en heeft een faciliterende rol. Voor wat betreft participatie voor dergelijke private projecten vermeldt de Nota Purmerendse Participatie in paragraaf 1.4 de volgende uitgangspunten.

Aan initiatiefnemers vragen we het volgende:

- Participatie is maatwerk. Hoe de initiatiefnemer participatie rondom een project of ontwikkeling inricht mag deze zelf bepalen. De initiatiefnemer is de eigenaar van het participatieproces. De gemeente kan hierin ondersteunen, adviseren en faciliteren. Het verdient de voorkeur dat de initiatiefnemer aard en omvang van het participatieproces afstemt met de gemeente, omdat de gemeente later beoordeelt of de verschillende belangen voldoende inzichtelijk zijn gemaakt.
- De initiatiefnemer gebruikt participatie om de meningen en inbreng van bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en ketenpartners te horen en waar mogelijk hier rekening mee te houden in hun plan.
- Participatie vindt bij voorkeur vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning plaats. Hoe, wanneer en hoeveel er geparticipeerd wordt, hangt af van wat het initiatief inhoudt en de fase van het initiatief.
- De initiatiefnemer zorgt dat alle deelnemers dezelfde informatie hebben als het gaat om inhoud, proces en aanpak. De communicatie hierover is duidelijk, tijdig en laagdrempelig.
- Participatie betekent niet dat iedereen het eens hoeft te zijn met het plan. Het kan voorkomen dat omwonenden het oneens zijn met het plan; ook nadat de initiatiefnemer met hen heeft geparticipeerd. Het is belangrijk dat de initiatiefnemer laat zien hoe het participatieproces eruitzag en wat er met de resultaten is gebeurd.

Omdat participatie maatwerk is, worden in de Nota Purmerendse Participatie verschillende niveaus onderscheiden (zie [Figuur 3](#)). Deze nemen van boven naar beneden af in de mate van invloed en de weging van de resultaten van het participatieproces. Ook is er een onderscheid tussen een grootschalige gebiedsontwikkeling en bijvoorbeeld een kleine wijziging van het omgevingsplan. Dat vraagt een afweging per situatie en voornemen. Er wordt naar gestreefd dat er door de initiatiefnemer een participatievorm wordt gekozen die passend is en zoveel mogelijk invloed geeft.

Inspraak	Gemeente	Initiatiefnemer	Resultaten
Samenwerken	Purmerenders werken mee aan het beleid of het project en staan dicht bij de gemeentelijke organisatie	Werkt samen met omwonenden en belanghebbenden aan het project. Dat kan in verschillende fasen.	De resultaten van participatie zijn in principe bindend en worden in principe meegenomen.
Adviseren	Purmerenders worden gevraagd om advies over het op te stellen beleid of initiatief.	Vraagt omwonenden of belanghebbenden om een advies over het project.	Resultaten wegen zwaar, en als hiervan wordt afgeweken wordt dit gemotiveerd.
Raadplegen	Purmerenders kunnen de gemeente ideeën of suggesties geven.	Vraagt omwonenden of belanghebbenden om ideeën of suggesties voor het project.	Resultaten zijn niet doorslaggevend, maar worden zo veel mogelijk meegenomen in het besluit of plan.
Informeren	Purmerenders hebben behoefte aan informatie of de gemeente wil Purmerenders informeren.	Informeert omwonenden of belanghebbenden over het project of plan.	Er zijn geen resultaten die bindend zijn: wel worden belanghebbenden op de hoogte gehouden van het project of plan.

Figuur 3. Vier niveaus van participatie. Uitsnede uit de Nota Purmerendse Participatie, p. 7

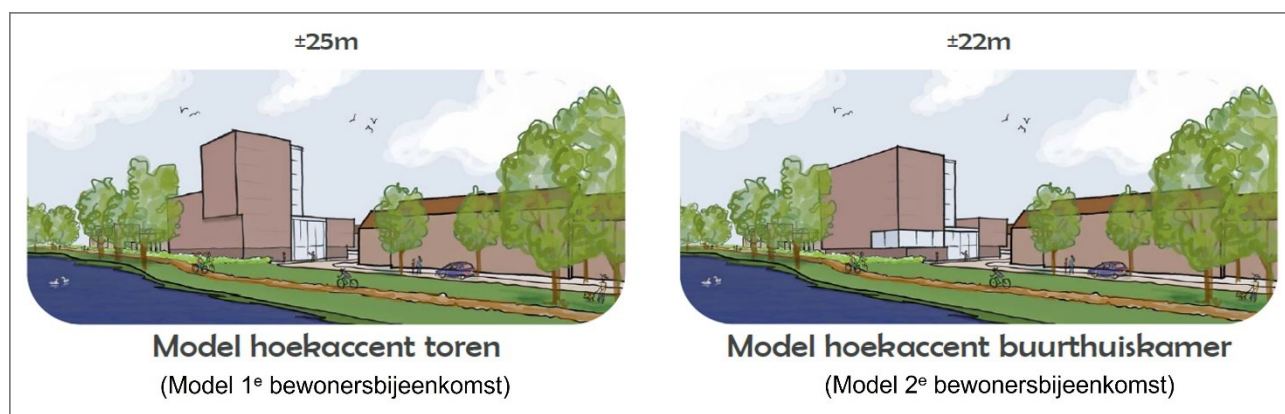
In de Nota Purmerendse Participatie is op pagina 9 aangegeven dat initiatiefnemers *zelf* mogen weten op welke manier zij belanghebbenden bij de aanvraag betrekken. Als gemeente stellen we geen extra vereisten aan hoe de participatie wordt georganiseerd: dat is aan de initiatiefnemer zelf. Ook beoordelen we de vergunning niet op de manier waarop er geparticipeerd is, maar gebruiken we de resultaten wel om inzicht te krijgen in de belangen van omwonenden. De gemeente gebruikt de resultaten bij het opstellen van het besluit op de aanvraag. Daarom is goede participatie belangrijk.

Voor de herontwikkeling van Lisdoddestraat 40 heeft initiatiefnemer Rochdale gekozen voor de participatieniveaus 'informereren' en 'raadplegen'. In het kader hiervan zijn door de initiatiefnemer drie informatiebijeenkomsten (inloopbijeenkomsten) georganiseerd, te weten op 4 oktober 2022, 22 februari 2023 en op 5 juli 2023. Omwonenden en gebruikers van omliggende panden zijn voor deze informatiebijeenkomsten per brief uitgenodigd (zie Bijlage C). In de brieven geeft Rochdale aan dat tijdens de informatiebijeenkomst meer verteld wordt over o.a. het nieuwe gebouw, de doelgroep, het parkeren, de planvorming en de planning. Aangegeven is dat er ruimte is voor vragen en ideeën. Vragen en opmerkingen/suggesties die tijdens de 1^e informatiebijeenkomst naar voren zijn gekomen, zijn door Rochdale bekeken en daar waar mogelijk verwerkt in het bouwplan. Hierna wordt in paragraaf 3.4 nader ingegaan op de totstandkoming van het ontwerp van het nieuwe gebouw en welke rol participatie daarin heeft gehad.

3.4. Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw

Het bouwplan betreft een appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen, bestaande uit een deel van zeven bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 22,5 meter en een deel van drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Dit bouwplan is het resultaat van het samenspel van verschillende aspecten zoals de woningbehoefte, reacties van omwonenden, bouwtechnische (on)mogelijkheden en financiële (on)mogelijkheden.

Het eerste, enigszins concrete, ontwerp van het appartementengebouw dat tijdens de 1^e informatiebijeenkomst voor omwonenden op 4 oktober 2022 is getoond, betrof een ander ontwerp dan het gebouw dat in onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. In dat eerste ontwerp was sprake van drie bouwhoogten waaronder een hoekaccent van ± 25 meter (zie linker afbeelding in [Figuur 4](#)).



Figuur 4. Getoonde modellen gedurende 1e en 2e informatiebijeenkomst voor omwonenden

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan hebben de blijvend stijgende bouw- en materiaalkosten, de daarmee samenhangende gewijzigde bouwwijze (naar meer gestandaardiseerde wooneenheden), de

opmerkingen van omwonenden die zijn gemaakt tijdens de 1^e informatiebijeenkomst en de optimalisering van de plattegronden van de appartementen geleid tot een aangepast bouwplan. In dit aangepaste bouwplan is geen sprake meer van een hoekaccent in de vorm van een torentje van ±25 meter, maar is sprake van twee bouwdelen, waarbij het hoge bouwdeel ±22 meter is (zie rechter afbeelding in [Figuur 4](#)) en het lage bouwdeel 10,5 meter is.

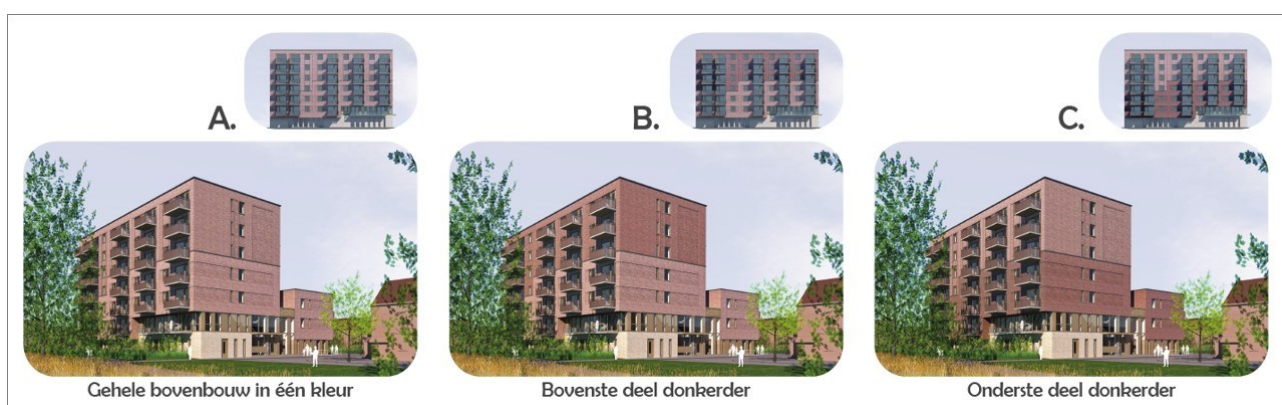
Om meerdere redenen is ervoor gekozen het gebouw te laten bestaan uit een hoger en een lager deel in plaats van het gehele pand dezelfde bouwhoogte van vijf bouwlagen te geven. Om aan te sluiten bij de omliggende eengezinswoningen van twee bouwlagen met een kap is ervoor gekozen het gedeelte van het gebouw aan de zijde van de Lisdoddestraat te laten bestaan uit drie bouwlagen. Uitgaande van een bouwdeel van drie bouwlagen aan de zijde van de Lisdoddestraat is aan de zijde van de Gorssloot een bouwhoogte van zeven bouwlagen nodig om daadwerkelijk 38 appartementen te kunnen realiseren. Hiermee is het gebouw stedenbouwkundig inpasbaar in de omgeving en worden ook de effecten op privacy en schaduwwerking beperkt.

Een andere reden dat is gekozen voor twee verschillende bouwhoogten is dat het gebouw daardoor visueel minder eentonig wordt en zich daarmee onderscheidt van de standaard portiekflats die veel in de jaren '60 en '70 van de 20^e eeuw zijn gebouwd.

Na de 2^e informatiebijeenkomst voor omwonenden op 22 februari 2023 is het ontwerp met drie en zeven bouwlagen verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Tijdens de 3^e informatiebijeenkomst op 5 juli 2023 is het meer uitgewerkte ontwerp van het gebouw getoond aan omwonenden en gebruikers van panden in de directe omgeving. Daarnaast werden drie kleurstellingen van het gebouw getoond, zie [Figuur 5](#).

Aanwezigen konden hun voorkeursvariant doorgeven. Wie niet bij de informatiebijeenkomst aanwezig kon zijn of de keuze later wilde laten weten, kon dit per e-mail aan de initiatiefnemer doorgeven. Dit was ook in de nieuwsbrief van Rochdale aangegeven.

Naast de drie informatiebijeenkomsten heeft ook een keukentafelgesprek plaatsgevonden tussen de gemeente en een vertegenwoordiger van bewoners aan de Lisdoddestraat (zelf ook een omwonende). Ook hebben e-mailwisselingen en telefoongesprekken plaatsgevonden om e.e.a. toe te lichten. Daarnaast heeft Rochdale overleg gehad met een klankbordgroep over de BLVC-maatregelen voor de sloopfase.



Figuur 5. Drie kleurstellingen van het toekomstige gebouw waarvoor omwonenden hun voorkeur konden uitspreken

4. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

4.1. Reclamant 1

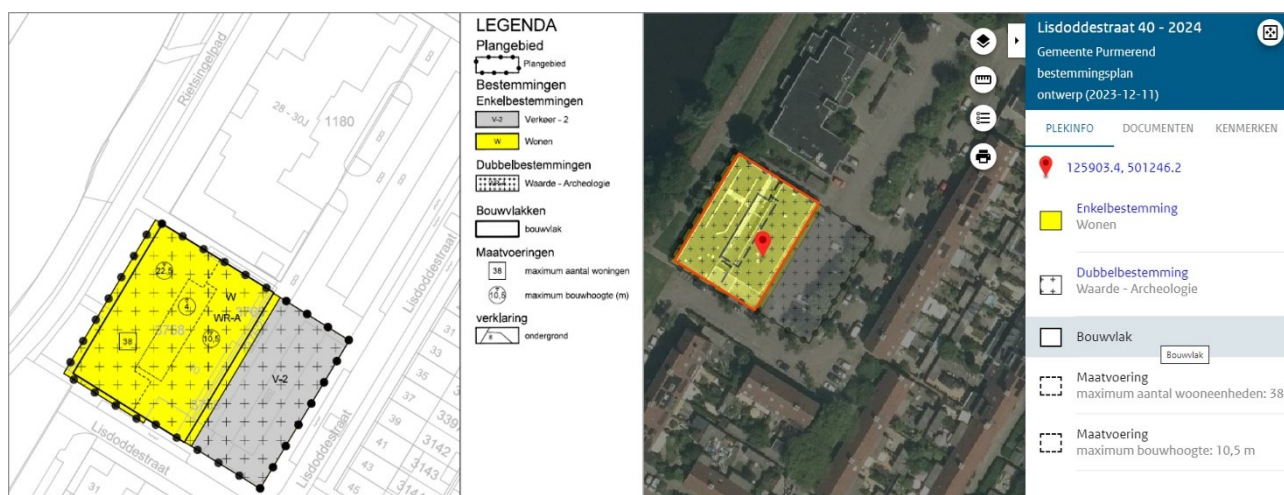
4.1.1. Bouwvlak en bouwhoogte

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant geeft aan dat het bouwvlak op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan een stuk groter is dan het huidige gebouw. Er wordt gevreesd dat er daarom mogelijkheden zijn om aanzienlijk meer te kunnen bouwen, wat ten koste gaat van de ruimte in het algemeen en de ruimte op het parkeerterrein. Aangezien de parkeerdrukke al een probleem is op dit terrein, wordt dit alleen maar erger als er daadwerkelijk meer gebouwd gaat worden.

Gemeentelijke reactie

De afbeelding in de zienswijze betreft een uitsnede uit de verbeelding. De lijn waarnaar wordt gerefereerd om aan te tonen dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan een stuk groter is dan het huidige gebouw, betreft het gehele *plangebied* (aangegeven met de bolletjes lijn) en niet het *bouwvlak*. Op de linker afbeelding van Figuur 6 is de pdf-versie van de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024' te zien. Op de rechter afbeelding van Figuur 6 is het *bouwvlak* van de bestemming 'Wonen' te zien met in de achtergrond een luchtfoto van de wijk.



Figuur 6. Uitsneden verbeelding ontwerpbestemmingsplan. Links de analoge verbeelding. Rechts de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl. De rode rechthoek geeft op overzichtelijke wijze het bouwvlak weer.


In de legenda van de linker afbeelding van Figuur 6 is te zien dat de rechthoek met de bolletjeslijn het *plangebied* weergeeft en dat de rechthoek met de dikke zwarte lijn het *bouwvlak* aangeeft. Het bouwvlak bevindt zich in de bestemming 'Wonen' (gele vlak) en is het gedeelte waar gebouwd mag worden. Op de rechter afbeelding van Figuur 6 is het bouwvlak zichtbaar gemaakt met de rode lijn. Het te realiseren appartementengebouw past precies in dit bouwvlak. Daarnaast krijgt het parkeerterrein de bestemming 'Verkeer – 2'. Op gronden met deze verkeersbestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd waardoor het appartementengebouw niet kan uitbreiden ter plaatse van het huidige parkeerterrein. Dit betekent dat er geen mogelijkheden zijn om méér te bouwen dan enkel het nu beoogde appartementengebouw. De veronderstelling uit de zienswijze is dan ook ongegrond.




b. Samenvatting zienswijze

Reclamant ziet de ontwikkeling van de hoogbouw niet zitten. Deze vorm van hoogbouw past niet in de rest van het straatbeeld in deze buurt, want er is vrijwel alleen maar sprake van laagbouw. Volgens reclamant komt de conclusie ook terug in de Hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend, want hierin komt naar voren dat deze specifieke locatie niet geschikt is voor hoogbouw. Het enige wat er in de toelichting is opgenomen wat ruimte biedt voor een 'hogere ontwikkeling' is het feit dat dit gebouw vlakbij het Waterlandkwartier gelegen is. Reclamant vindt dit echter niet redengevend, want het gebied ligt niet in het Waterlandkwartier (ligt nog honderden meters tussen) en het Waterlandkwartier is niet op dezelfde wijze volgebouwd met lage woningbouw (het plangebied wel). Bovendien kenmerkt ook het Waterlandkwartier zich niet zozeer door hoogbouw. Het enige 'hoge gebouw' aldaar is het Waterland Ziekenhuis en dat vervult een ander soort functie.

Gemeentelijke reactie



Ons gemeentebestuur erkent dat de beschrijving in paragraaf 4.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan over de inpasbaarheid van het bouwplan in de bestaande omgeving summier is. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 en 3.4 van voorliggende nota was in eerste instantie sprake van een ander ontwerp van het gebouw met een hoogteaccent van ± 25 meter en werd dit hoogteaccent passend op deze locatie gevonden, gezien vanuit de Hoogbouwvisie. Het daarna aangepaste plan betrof strikt genomen geen hoogbouw meer, maar wordt als 'hoogbouwlocatie op wijkniveau' wel passend op deze locatie gevonden. Het plangebied ligt aan de Noord-Zuidroute, één van de *voorkeursgebieden voor hoogbouw op stadsniveau*, uit de Hoogbouwvisie. Als bebouwing hoger dan 25 meter aan deze Noord-Zuidroute gewenst is, dan kan een hoogteaccent van max. 22,5 meter als hoogteaccent op wijkniveau als passend worden gezien. De paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan over de inpasbaarheid van het bouwplan in de bestaande omgeving zal worden uitgebreid met een beschrijving van de totstandkoming van het ontwerp van het gebouw en hoe dat zich verhoudt tot de Hoogbouwvisie.



Met betrekking tot de opmerking van reclamant over de afstand van het plangebied tot aan het Waterlandkwartier kan ons gemeentebestuur reclamant volgen. Hier is een verwijzing naar de Noord-Zuidroute uit de afbeelding op pagina 36 van de Hoogbouwvisie, in deze nota opgenomen als Figuur 2, meer op zijn plek. Derhalve wordt de beschrijving in paragraaf 4.2 van de toelichting op het bestemmingsplan hiermee aangevuld en hierop aangepast.


Overigens is het ziekenhuis niet gelegen in het Waterlandkwartier. Dat het ziekenhuis een andere functie dan wonen vervult, doet verder niets af aan de bouwhoogte van het gebouw.

c. Samenvatting zienswijze

Reclamant is het niet eens met de extreme verhoging van de maximale bouwhoogte. In de huidige situatie bedraagt deze 6 meter en in het nieuwe plan 22,5 meter aan de waterkant en 10,5 meter aan de andere kant. Deze verhoging zorgt voor een enorme zon- en daglichtderving, wat zal leiden tot een situatie in strijd met de Arbo-richtlijnen voor zon- en daglichttoetreding in het Medisch Centrum. Daarnaast heeft het ook een implicatie op de verduurzamingsplannen (plaatsen van zonnepanelen op het dak) waar de reclamant al een tijdlang mee bezig is. Reclamant stelt dat bij de zienswijze bijgesloten bezonningsstudie tot de conclusie komt dat er door de voorziene hoogbouw sprake zou zijn van 30% minder energieopbrengst uit zonnepanelen.

Gemeentelijke reactie


Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling en de wettelijke procedure die hiervoor doorlopen moet worden is een bezonningsstudie uitgevoerd. Een uitsnede van deze bezonningsstudie was als afbeelding opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De volledige bezonningsstudie zal als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan worden gevoegd. Bij de



behandeling van de zienswijze van **Reclamanten 2** wordt onder **4.2.3** nader ingegaan op de aanpassing van de bezonningsstudie.

De bezonningsstudie laat zien dat een deel van het gebouw van het naastgelegen Medisch Centrum in de lente (21 maart), herfst (23 september/21 oktober) en winter (22 december) tussen 12:00u en 15:00u (tot aan zonsondergang) in de schaduw komt te liggen door het appartementengebouw. De studie laat zien dat op 21 juni het naastgelegen gebouw geen schaduw ondervindt door het nieuw te realiseren appartementengebouw. Reclamant geeft aan dat de extreme verhoging van de bouwhoogte zorgt voor zon- en daglichtderving. De studie laat inderdaad zien dat er sprake is van zonlichtderving door de komst van het appartementengebouw, echter is er geen sprake van daglichtderving. Het daglicht kan namelijk nog steeds het gebouw van het Medisch Centrum bereiken.

Gezien het huidige woningtekort en de druk op de woningmarkt is het belangrijk om extra woningen te blijven realiseren om de druk op de woningmarkt terug te dringen. Het bestemmingsplan levert hierin een bijdrage door het mogelijk maken van de bouw van 38 sociale huurwoningen. Het bouwen van deze sociale huurwoningen voor 55+’ers zal leiden tot een doorstroming op de woningmarkt. Het realiseren van 38 appartementen is dan ook van belang om het woningtekort in de gemeente op te lossen. Het belang van woningen bouwen kan daarom zwaarder worden gewogen dan het realiseren van zonnepanelen op het dak van het Medisch Centrum.



Reclamant verwijst in de zienswijze naar de bezonningsstudie, die als bijlage 3 bij de zienswijze is toegevoegd, om aan te tonen dat er door de voorziene hoogbouw sprake zou zijn van 30% minder energieopbrengst uit zonnepanelen. Het is ons gemeentebestuur niet duidelijk op basis van welke gegevens uit bijlage 3 de conclusie kan worden getrokken dat het beoogde appartementengebouw ervoor zorgt dat 30% minder energie uit de nog te plaatsen zonnepanelen kan worden opgewekt. Derhalve kan niet nader worden ingegaan op dit aspect van de zienswijze.



4.1.2. Parkeren

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat met het voorziene plan de vrees bestaat dat er meer parkeerplaatsen zullen verdwijnen en dat er tegelijkertijd meer parkeerplaatsen gewenst zijn. Niet alleen de bewoners van de nieuwe te ontwikkelen 38 seniorenwoningen, maar ook mensen die daar werken of bezoekers zullen gebruik willen maken van de parkeermogelijkheden. En daar komen nog de bezoekers uit het voorziene buurthuis bij. Daarnaast biedt de nieuw te realiseren parkeergarage slechts ruimte voor 28 parkeerplaatsen (dus niet eens voor alle bewoners). Bovendien is de kans groot dat bij de realisatie van deze garage een deel van de huidige parkeerplaatsen wordt opgeslokt. Reclamant voorziet dan ook serieuze problemen met de (beschikbaarheid van de) parkeerplaatsen.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het programma en de parkeernorm is de parkeervraag berekend inclusief aanwezigheidspercentages. Deze berekening is opgenomen in de Parkeeronderbouwing, welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Uit de Parkeeronderbouwing blijkt dat op het hoogtepunt, tijdens een werkdagavond, 42,2 parkeerplaatsen benodigd zijn. In de berekening van de parkeeronderbouwing zijn de bewoners van de appartementen, de bezoekers en het buurthuis allemaal meegenomen. Op de begane grond van het gebouw wordt een parkeergarage met 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Uitgaande van de parkeervraag van 42,2 parkeerplaatsen zijn naast de 23 parkeerplaatsen in de parkeergarage nog 19,2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het nieuwe appartementengebouw nodig. Het huidige parkeerterrein aan de voorzijde van het gebouw wordt opnieuw ingericht en heeft in de toekomstige situatie 23 parkeerplaatsen. In **Figuur 7** is de

inrichtingstekening van de toekomstige situatie van het parkeerterrein en de parkeergarage weergegeven. In het bestemmingsplangebied zijn in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig om aan de parkeervraag van het nieuwe appartementengebouw te voldoen. Hieruit blijkt dat het, anders dan reclamant stelt, het niet nodig is nog meer parkeerplaatsen aan te leggen dan nu gepland zijn.



Figuur 7. Inrichtingstekening toekomstige situatie parkeerterrein en parkeergarage

Reclamant vreest dat bij de realisatie van de parkeergarage een deel van de huidige parkeerplaatsen wordt opgeslokt. De parkeergarage wordt op maaiveldniveau gerealiseerd en zal dezelfde afmeting hebben als het bestaande gebouw. Voor de parkeergarage zelf worden geen parkeerplaatsen opgeheven. Figuur 7 van deze nota toont de beoogde inrichting van het parkeerterrein voor het pand (d.m.v. de herinrichting van het bestaande parkeerterrein) en de parkeergarage. Hierop is te zien dat in totaal 46 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn in de toekomstige situatie. Ter plaatse van de inrit van de parkeergarage zullen geen parkeerplaatsen worden aangelegd. Het toekomstige parkeerterrein wordt groter dan het bestaande parkeerterrein, doordat de groenstrook eromheen ook opnieuw wordt aangelegd en wordt versmald. Met de herinrichting van het parkeerterrein worden voldoende parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd om aan de parkeervraag van het beoogde appartementengebouw te voldoen.

b. Samenvatting zienswijze

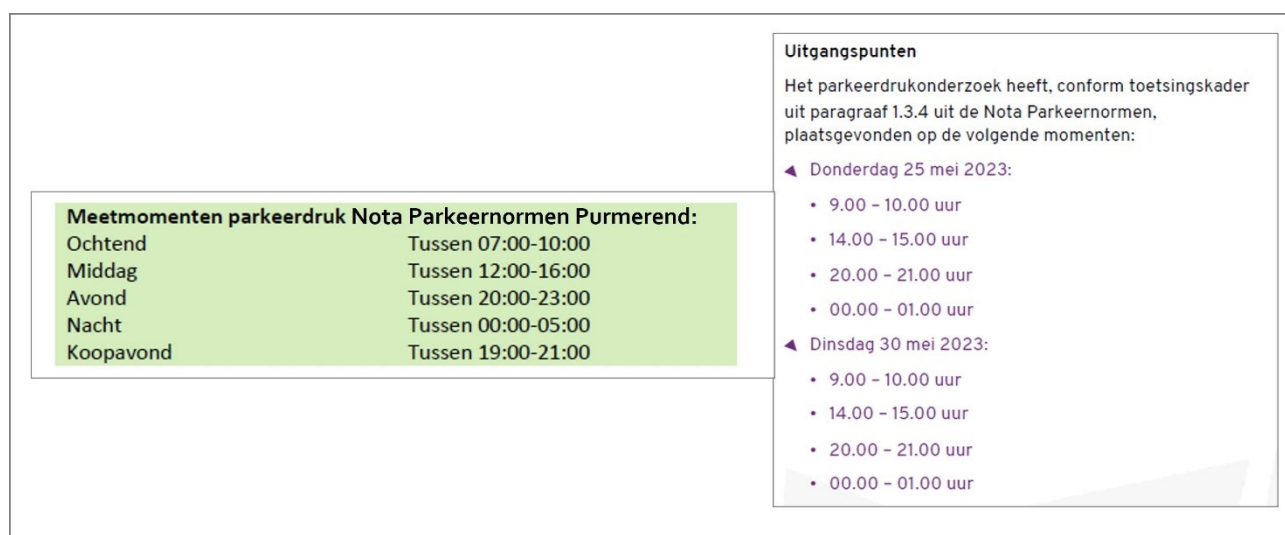
Reclamant kan zich niet vinden in de parkeeronderbouwing en de conclusies die hier uit zijn voortgekomen. Volgens de reclamant zijn de controles op 25 en 30 mei 2023 niet op de juiste (piek)momenten uitgevoerd. Hiermee zijn de uitgangspunten voor het onderzoek onjuist, althans onvolledig geweest. Het huidige

parkeerterrein is bijna altijd overvol en door de voorziene ontwikkeling zal dit alleen maar toenemen. Reclamant stelt dan ook dat als deze ontwikkeling doorgaat, er wel degelijk moet worden voorzien in meer parkeerplaatsen op deze locatie.

Gemeentelijke reactie

Het parkeerdrukonderzoek is uitgevoerd door een gerenommeerd verkeerskundig bureau, BonoTraffics. Het gemeentebestuur is van mening dat dit rapport juist is uitgevoerd is en geen reden geeft tot twijfel. Conform de toetsingscriteria uit de Nota Parkeernormen Purmerend (2x een meting op een maatgevend moment) heeft het parkeerdrukonderzoek plaatsgevonden op de maatgevende momenten. In Figuur 8, linker afbeelding, is te zien wat in de Nota Parkeernormen Purmerend de maatgevende momenten zijn voor een parkeeronderzoek. In Figuur 8, rechter afbeelding, zijn de tijdstippen te zien waarop het parkeeronderzoek voor onderhavige ontwikkeling is uitgevoerd. Hieruit kan worden opgemaakt dat het parkeeronderzoek wel degelijk voldoet aan de maatgevende momenten zoals die zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Purmerend.

Een tweede vereiste voor het parkeeronderzoek is dat er minimaal twee metingen in twee opeenvolgende weken en op verschillende dagen zijn uitgevoerd. Het onderzoek naar de parkeerdruk is uitgevoerd op donderdag 25 mei (week 21) en dinsdag 30 mei (week 22). Het parkeeronderzoek voor de ontwikkeling aan de Lisdoddestraat 40 voldoet hiermee ook aan de tweede vereiste. De veronderstelling van reclamant dat het onderzoek onjuist of onvolledig is, is dan ook onjuist.



Figuur 8. Maatgevende momenten voor een parkeerdrukonderzoek. Links de aangegeven meetmomenten in Nota Parkeernormen Purmerend. Rechts meetmomenten van het uitgevoerde parkeerdrukonderzoek.

De parkeerdrukmeting geeft geen aanleiding om aanvullende metingen uit te voeren, omdat er nog ruimte is in de aanwezige parkeercapaciteit op de maatgevende momenten. Hierom hoeven bij de ontwikkeling van het appartementengebouw niet meer parkeerplaatsen te worden ingepast dan nu gepland.

Daarnaast wordt door de toevoeging van woningbouw de parkeeroplossing voor het Medisch Centrum eigenlijk alleen maar beter, omdat het te realiseren appartementengebouw gedurende de dag een lagere parkeerdruk heeft dan een sportschool. Ook krijgen de parkeerplaatsen ruimere afmetingen waardoor de auto's op één parkeerplaats passen, ook de grotere auto's. Het in- en uitparkeren wordt hierdoor makkelijker, evenals het in- en uitstappen. Door de voorziene ontwikkeling zal de drukte op het huidige parkeerterrein juist niet toenemen.




c. Samenvatting zienswijze


Reclamant geeft aan dat er niet alleen een beperkt aantal parkeerplaatsen op het terrein aanwezig zijn, maar ook dat de parkeerplaatsen zelf te klein zijn. Het parkeerterrein stamt uit de jaren '80 en de auto's uit die tijd zijn kleiner dan de huidige auto's. Er is dan ook behoefte aan ruimere parkeerplaatsen op dit terrein.

Reclamant is van mening dat dit kan worden gerealiseerd door niet alleen het parkeerterrein voor Lisdoddestraat 40 te herinrichten, maar ook het terrein voor het Medisch Centrum. Daarbij kan worden overwogen om het deel van het parkeerterrein dat nu voorzien is om te worden bebouwd, maar ook een deel van het nieuwe pand, over te laten voor parkeerplaatsen. Het voorziene pand zal kleiner qua oppervlak moeten worden. Tot slot is er ook nog een optie om in plaats van één kleine parkeergarage een grotere parkeergarage te bouwen onder het huidige parkeerterrein.

Gemeentelijke reactie



Het parkeerterrein voor het gebouw, wat deel uitmaakt van het plangebied, zal opnieuw worden ingericht. De afmetingen van de parkeerplaatsen (5,13 m bij 2,50 m) zullen voldoen aan de minimale afmetingen die op dit moment voor een parkeerplaats worden vereist. Dit betekent dus dat de parkeerplaatsen op het parkeerterrein breder en langer worden dan dat zij nu zijn. Het is mogelijk grotere parkeerplaatsen te realiseren doordat de groenstrook rondom het parkeerterrein wordt versmald. Omdat deze groenstrook in de huidige situatie van slechte kwaliteit is, zal deze opnieuw worden ingericht met nieuw groen. Het parkeerterrein voor het Medisch Centrum maakt geen deel uit van het plangebied en is voor het voldoen aan de parkeervraag voor het nieuwe gebouw vanuit het bestemmingsplan ook niet nodig. Gebruikers en bezoekers van het Medisch Centrum kunnen ook gebruik maken van de ruimere, openbare parkeerplaatsen op het heringerichte deel van het parkeerterrein voor het beoogde nieuwe appartementengebouw. Bij de feitelijke herinrichting van het deel van het parkeerterrein bij het nieuwe gebouw, zal worden bekeken of het mogelijk is het gedeelte van het parkeerterrein bij het Medisch Centrum eveneens opnieuw in te richten.



Aangezien uit de parkeeronderbouwing blijkt dat de maximale parkeervraag voor het appartementengebouw 42,2 parkeerplaatsen bedraagt, kan de complete parkeervraag in het plangebied worden opgelost. Zoals toegelicht in de gemeentelijke reactie bij 4.1.1 onder a wordt het huidige parkeerterrein niet gebruikt om het toekomstige pand op te bouwen. Het is daarom ook om die reden niet nodig om het voorziene pand kleiner te maken qua oppervlak om op die manier meer parkeerplaatsen te kunnen realiseren. De nu beoogde herinrichting van het parkeerterrein volstaat om te voldoen aan het benodigde aantal parkeerplaatsen.

De optie om een (grotere) parkeergarage te bouwen onder het huidige parkeerterrein is wel bekeken, maar is uit financieel oogpunt niet uitvoerbaar.


4.1.3. Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de vrees dat de werkzaamheden schade aan haar pand zal veroorzaken, bijvoorbeeld waardevermindering of onveilige situaties. Het is reclamant onduidelijk op welke wijze deze aspecten worden ondervangen bij de ontwikkeling van het bouwplan. Het ontwerpbesluit kent volgens reclamant op dit punt dus gebreken, zowel in zorgvuldigheid als motivering.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de bouw van de planontwikkeling (tijdelijke situatie) kan het noodzakelijk zijn om verkeersmaatregelen te treffen in het plangebied of in de omliggende omgeving. Dit om ervoor te zorgen dat er tijdens de bouwwerkzaamheden de openbare ruimte voldoende (verkeers)veilig en toegankelijk is.



Deze situatie zal door de aannemer worden onderbouwd in het op stellen BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). In de omgevingsvergunning wordt als voorwaarde opgenomen dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het volledige BLVC-plan wordt ingediend via het Omgevingsloket.

Het gemeentebestuur acht het niet waarschijnlijk dat als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024' sprake zal zijn van een zodanige waardevermindering van het gebouw van reclamant dat hieraan bij de afweging van de belangen een groot gewicht had moeten worden toegekend. Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade geldt een aparte procedure, buiten het bereik van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.

De initiatiefnemer (Rochdale) heeft aangegeven dat de aannemer een vooropname van belendingen binnen een straal van 50 meter van de dichtstbijzijnde slooplijn gaat uitvoeren. Ook wordt van de aannemer verwacht dat een monitoringsplan wordt opgesteld en dat ze bijbehorende maatregelen, zoals hoogtemetingen en trillingsmeters, gaan treffen. De resultaten hiervan worden meegenomen in de beoordeling van eventuele planschade.



b. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het pand dat hij gebruikt meerdere medische eerstelijnsdisciplines huisvest. Zij moeten te allen tijde maximaal bereikbaar zijn voor bijvoorbeeld hulpdiensten. Het is onduidelijk hoe dit gedurende de werkzaamheden van de ontwikkeling geborgd gaat worden. Reclamant is van mening dat het ontwerpbesluit op dit punt gebreken kent in zowel zorgvuldigheid als motivering.

Gemeentelijke reactie

De bereikbaarheid van het Medisch Centrum zal gedurende de werkzaamheden worden geborgd in het BLVC-plan. Op dit moment is het nog niet duidelijk wat de feitelijke situatie in de Lisdoddestraat en omgeving zal zijn op het moment dat de bouw van het appartementengebouw van start gaat. Hierdoor kunnen er op dit moment geen concrete maatregelen ten behoeve van de bereikbaarheid van het Medisch Centrum voor hulpdiensten ten tijde van de werkzaamheden worden genoemd. Dit zal in het BLVC-plan moeten worden opgenomen. De aannemer dient het BLVC-plan uiterlijk drie weken voor de start van de bouwwerkzaamheden aan te leveren.




c. Samenvatting zienswijze

Reclamant was graag eerder betrokken bij deze ontwikkelplannen. Reclamant vernam van de plannen voor deze ontwerpbesluiten pas begin december 2023. Het verbaasde reclamant dan ook dat zij op geen enkele manier was betrokken bij de voorbereiding van deze ontwerpbesluiten. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt expliciet benoemd dat de aanwezigheid van het Medisch Centrum een relevante reden is om het seniorencomplex op deze locatie te realiseren. De senioren zouden dan gebruik kunnen maken van de faciliteiten van het Medisch Centrum. Maar op welke manieren dit zou moeten worden vormgegeven en of het Medisch Centrum hier wel ruimte en tijd voor heeft, is allemaal niet onderzocht. Reclamant stelt dat het Medisch Centrum hierover niet is benaderd.

Gemeentelijke reactie

Het Medisch Centrum is in een eerder stadium (dan begin december 2023) op de hoogte gesteld van de ontwikkelplannen. Rochdale heeft vier nieuwsbrieven (oktober 2022, maart 2023, juli 2023 en december 2023) naar de directe omgeving van de Lisdoddestraat 40 gestuurd. In de adressenlijst waar een nieuwsbrief naar toe is gestuurd, zit ook het Medisch Centrum. Daarnaast is het Medisch Centrum ook voor de drie inloopavonden uitgenodigd. Op ten minste één van deze inloopavonden was een van de



huisartsen van het Medisch Centrum aanwezig en is er ook uitgebreid met deze huisarts gesproken over het bouwplan.

Het gemeentebestuur is van mening dat aan het al dan niet kunnen aannemen van nieuwe patiënten door het Medisch Centrum niet een zodanig zwaar gewicht zou moeten worden toegerekend dat van het realiseren van extra woningen zou moeten worden afgezien. Overigens zal bij de toewijzing van de sociale huurappartementen door Rochdale voorrang worden gegeven aan mensen die op dit moment al in Purmerend wonen. Huurders die een sociale huurwoning in Purmerend achterlaten kunnen voorrang krijgen op de sociale huurappartementen aan de Lisdoddestraat 40. Hiervan uitgaande acht het gemeentebestuur het aannemelijk dat een (aanzienlijk) deel van de nieuwe bewoners afkomstig zal zijn uit Purmerend en dat (een deel van) deze nieuwe bewoners op dit moment reeds gebruik maken van het Medisch Centrum. Ook zonder een verhuizing naar het nieuwe gebouw aan de Lisdoddestraat 40 bestaat de kans dat bewoners van Purmerend in de (nabije) toekomst patiënt zullen worden bij het Medisch Centrum. Het realiseren van 38 sociale huurappartementen zal dus leiden tot een (zeer) beperkte toename van het aantal patiënten bij het Medisch Centrum.



4.1.4. Ontwerpomgevingsvergunning

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich niet vinden in de ontwerpomgevingsvergunning. De punten uit de ontwerp-omgevingsvergunning waar zij zich niet in kan vinden, hangen samen met het ontwerpbestemmingsplan. De standpunten over het ontwerpbestemmingsplan kunt u daarom hier als herhaald beschouwen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.1.1](#) Bouwvlak en bouwhoogte, onder [4.1.2](#) Parkeren en naar de gemeentelijke reactie onder [4.1.3](#) Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid bij Reclamant 1.


4.1.5. Ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder

a. Samenvatting zienswijze

Voor wat betreft het ontwerpbesluit hogere waarde geluidhinder, kan reclamant zich niet vinden in de hogere vastgestelde waarden. Er zullen woningen worden gerealiseerd voor een kwetsbare groep. Kwetsbare groepen hebben meer zorg en waarborgen nodig. Het afgeven van een ontheffing voor meer geluidshinder dan wettelijk is toegestaan, staat daar vanzelfsprekend haaks op. Reclamant stelt ook dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor deze hogere waarde. Op geen enkele wijze is rekening gehouden met het feit dat wordt gebouwd voor een kwetsbare groep. Reclamant is daarom van mening dat het ontwerpbesluit gebreken kent in zowel zorgvuldigheid als motivering. Ook is het ontwerpbesluit in strijd met de Wet geluidhinder.

Gemeentelijke reactie

De Wet geluidhinder beschermt geluidsgevoelige objecten. Eén van deze geluidsgevoelige objecten zijn woningen. Binnen deze geluidsgevoelige categorie wordt echter geen onderscheid gemaakt in wat voor bewoners in de woningen komen wonen. De Wet geluidhinder kent binnen de geluidsgevoelige objecten geen 'kwetsbare groepen' die nog zwaarder beschermd zouden moeten worden. Het is dan ook geen vereiste om rekening te houden met de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Zo lang de geluidbelasting niet boven de maximale ontheffingswaarde van 63 decibel (dB) uitkomt, kan er dus een ontheffing worden verleend om meer geluidshinder toe te staan dan wat de voorkeursgrenswaarde in een stedelijk gebied (48 dB) toestaat.



Naast de geluidseisen uit de Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai *op de gevel* van een (woon)gebouw, gelden ook eisen m.b.t. het geluidsniveau *in* het (woon)gebouw vanuit het Bouwbesluit. De eisen met betrekking tot de geluidisolatie van geluidgevoelige gebouwen zijn onder meer vastgesteld in het Bouwbesluit 2012. Voor woningen stelt het Bouwbesluit 2012 dat de geluidisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies (gevels / daken) van woningen zodanig moet zijn dat het binnenniveau in de woning (woonkamer, slaapkamers, etc.) niet groter mag zijn dan 33 dB. Dit aspect is voor het beoogde appartementengebouw getoetst en akkoord bevonden als onderdeel van de omgevingsvergunning voor bouwen.

4.1.6. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze van Reclamant 1 worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Toelichting. Paragraaf 4.2 Inpassing van het bouwplan in de bestaande omgeving wordt aangepast. De paragraaf zal worden uitgebreid met een beschrijving van de totstandkoming van het ontwerp van het gebouw en hoe dat zich verhoudt tot de Hoogbouwvisie.



4.2. Reclamanten 2

4.2.1. Bouwhoogte en inpassing in de omgeving

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn het niet eens met de bouwhoogte. In hoofdstuk 4 van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegelicht waarom de bouwhoogte zou passen in de omgeving. Hierin wordt toegelicht dat het hoogste gebouw in de omgeving een kantoorgebouw is van vijf lagen op het kruispunt Gorslaan/Waterlandlaan en vier lagen voor het ziekenhuis. Reclamanten zijn van mening dat er informatie ontbreekt in de tekst van het bestemmingsplan, want het in hoofdstuk 4 genoemde kantoorgebouw ligt in het gebied Gors-Noord en ligt hemelsbreed 500 meter van de beoogde projectlocatie. De projectlocatie ligt in een geheel andere wijk, namelijk Gors-Zuid, en heeft een meer groen karakter en laagbouw. De projecten richting de stad en Waterlandlaan waarnaar wordt verwezen, liggen ook nog verder van het projectgebied. Reclamanten menen dat het logischer zou zijn als er een opbouwende structuur zou zijn richting het ziekenhuis, de kantoorpanden, de toekomstige ontwikkeling in de Waterlandbuurt en de wijk Overwhere. Een zevenlaags gebouw aan de hoge vleugel zorgt juist voor een verhoging die niet past binnen de structuur van de aanliggende straten en de opbouw naar hoger liggende panden zoals het ziekenhuis.

Gemeentelijke reactie


In hoofdstuk 3 van deze nota van beantwoording zienswijze is ingegaan op de totstandkoming van het gebouw dat wordt mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Tevens is ingegaan op de Hoogbouwvisie. Derhalve wordt voor de gemeentelijke reactie op dit aspect van de zienswijze verwezen naar paragraaf 3.2 Hoogbouwvisie Purmerend, paragraaf 3.4 Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw en de gemeentelijke reactie onder 4.1.1 onder a bij Reclamant 1.

b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven ook aan dat er in de Hoogbouwvisie van de Gemeente Purmerend een kaart is opgenomen met daarin een uitsnede van de hoogbouwpotentie. Deze kaart is ook opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten vinden deze kaart vrij globaal en geeft geen duidelijkheid over de mogelijkheid om te bouwen tot maximaal acht lagen op wijkniveau op de betreffende projectlocatie.

Gemeentelijke reactie

De afbeelding waarnaar reclamanten verwijzen betreft Figuur 4.2: uitsnede kaart hoogbouwpotentie uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze afbeelding is afkomstig uit de gemeentelijke




Hoogbouwvisie en toont de 'hoogbouwpotentie op stedelijk niveau (>25 meter) gezien vanuit 1. ruimtelijk oogpunt in combinatie met 2. woonbehoefte'. Deze afbeelding is inderdaad vrij abstract en geeft geen concrete en objectief begrensde locaties aan. Dit is echter een opmerking op de Hoogbouwvisie en niet zozeer op onderhavig bestemmingsplan.

Voor de gemeentelijke reactie op dit aspect van de zienswijze verwezen naar paragraaf 3.2 Hoogbouwvisie Purmerend, paragraaf 3.4 Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw en de gemeentelijke reactie onder 4.1.1 onder a bij Reclamant 1.

c. Samenvatting zienswijze

Reclamanten vragen zich af waarom in het ontwerpbestemmingsplan niet terugkomt waarom niet lager gebouwd kan worden, met maximaal vijf bouwlagen en een accent op buurniveau. De maximale bouwhoogte van 22,5 meter wordt door reclamanten als buitenproportioneel gezien. Reclamanten vinden hierin aansluiting in paragraaf 4.2 van de Hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend. Het is voor reclamanten dan ook onbegrijpelijk dat het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met het eigen, gemeentelijke beleid.


Gemeentelijke reactie



In paragraaf 3.4 van deze nota is aangegeven op welke manier het beoogde bouwplan tot stand is gekomen en waarom niet is gekozen voor een gebouw met één bouwhoogte bestaande uit vijf bouwlagen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was dit niet opgenomen. In de toelichting van een (ontwerp)bestemmingsplan wordt het beoogde bouwplan onderbouwd. Het is van meerwaarde de achtergrond van de totstandkoming van het ontwerp van een gebouw te beschrijven. Naar aanleiding van de zienswijze zal daarom in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan een tekst worden toegevoegd waarin deze achtergrond wordt beschreven.

Op de inpasbaarheid van (de hoogte van) het gebouw is reeds in paragraaf 3.2 van deze nota ingegaan. Voor de gemeentelijke reactie op dat gedeelte van deze zienswijze wordt derhalve daarnaar verwezen. Ons gemeentebestuur deelt de mening van reclamanten dat het ontwerpbestemmingsplan niet in lijn is met het eigen, gemeentelijke beleid dan ook niet.

d. Samenvatting zienswijze



Reclamanten zijn in paragraaf 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan gestuit op figuur 4.3 waarin een toelichting wordt gegeven op de gekozen bouwhoogte. De afbeelding uit figuur 4.3 is echter niet in de Hoogbouwvisie terug te vinden. Ook bij navraag bij Rochdale en onlineonderzoek bij de gemeente Purmerend is de bron van dit figuur niet te vinden. Reclamanten twijfelen hierdoor aan de herkomst van de figuur en vragen zich af of er überhaupt wel een afweging over de hoogbouw door de gemeente is verricht. Reclamanten vragen zich af of de projectlocatie niet als laagbouwlocatie is aangemerkt in plaats van als middellocatie.

Gemeentelijke reactie

Figuur 4.3 uit paragraaf 4.2 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan betreft geen figuur dat afkomstig is uit de Hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend. Figuur 4.3 staat ook niet in een ander document, maar is als onderbouwing van het bouwplan door de stedenbouwkundige van de gemeente zelf opgesteld. Dit blijkt ook door de zin die boven de figuur staat: 'De onmiddellijke situatie in ogeschouw genomen levert het volgende beeld op'. Doordat de luchtfoto in de achtergrond van de desbetreffende figuur is geprojecteerd, is te zien dat de projectlocatie als middelhoogbouwlocatie wordt aangemerkt en niet als laagbouwlocatie.

Door ons gemeentebestuur is weldegelijk een afweging gemaakt over de hoogbouw, zoals beschreven in de paragrafen 3.2 en 3.4 van deze nota. Voor de beantwoording van dit aspect van de zienswijze wordt dan ook verwezen naar deze paragrafen. De thans voorliggende ontwikkeling is stedenbouwkundig aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar.



e. Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat figuur 4.2 uit paragraaf 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan wel is vermeld in de Hoogbouwvisie. Reclamant is van mening dat dit figuur onvoldoende aantoont dat de ontwikkellocatie onder middelhoge bouw valt.

Gemeentelijke reactie

Figuur 4.2 uit paragraaf 4.2 van het ontwerpbestemming betreft de 'kaart hoogbouwpotentie op stedelijk niveau (>25 meter) gezien vanuit 1. ruimtelijk oogpunt in combinatie met 2. woonbehoefte'. Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.1 onder b bij Reclamant 1.

f. Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan tijdens de inspraakavonden meerdere voorstellen voor alternatieve bouwplannen te hebben ingebracht, maar dat deze onvoldoende zijn behandeld en onderzocht. In deze alternatieve bouwplannen zouden even veel woningen worden gerealiseerd als in het huidige bouwplan. Reclamanten hebben hierdoor het gevoel gekregen dat er niet naar hen geluisterd wordt.



Gemeentelijke reactie

Ons gemeentebestuur betreurt het dat reclamanten het gevoel hebben gekregen dat niet naar hen geluisterd wordt. Ons gemeentebestuur is echter niet bekend met *concrete* alternatieve bouwplannen die door reclamanten zijn ingebracht tijdens de inspraakavonden. Daarnaast hebben reclamanten bij de zienswijze ook geen alternatieve bouwplannen opgenomen die kunnen worden beoordeeld.

4.2.2. Communicatie en participatie



a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat uit het ontwerpbestemmingsplan lijkt te blijken dat er in algemene termen positief wordt gereageerd op het bouwproject. Echter, is er niet meegenomen dat er wel daadwerkelijke zorgen bestaan onder buurtbewoners en bedrijven. Reclamanten stellen dat meerdere bewoners hebben aangegeven dat het bouwproject te hoog is, maar dat daar geen gehoor aan wordt gegeven. Er wordt niet met hen gesproken over het verminderen van de hoogte en het bespreken van de mogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Gezien de enorme woningbehoefte wordt het realiseren van 38 sociale huurappartementen als zeer nodig beschouwd. Ons gemeentebestuur is daarom van mening dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan woningen in Purmerend, stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is.

De veronderstelling dat geen gehoor wordt gegeven aan de omwonenden met betrekking tot de hoogte van het bouwproject deelt ons gemeentebestuur niet. In een eerdere versie van het bouwplan zou het appartementengebouw op het hoogste punt acht bouwlagen hoog worden. Zoals beschreven in de paragrafen 3.3 en 3.4 is mede naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden tijdens de inloopavonden ervoor gekozen om het bouwplan aan te passen naar maximaal zeven bouwlagen. Daarnaast heeft nog aanvullende communicatie per e-mail en telefonisch en een keukentafelgesprek plaatsgevonden met reclamanten die namens meerdere omwonenden zei te spreken. Met reclamanten is meermaals gemaïld en gebeld om zorgen, toelichting en mogelijkheden te bespreken. Ook tegenover andere omwonenden is op de informatiebijeenkomsten aangegeven dat de gemeente en Rochdale altijd open staat voor nadere gesprekken en/of toelichting van het plan.




b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat de opmerkingen over de offerte voor zonnepanelen van het Medisch Centrum, alsmede hun bezorgdheid over privacy, schaduwvorming, wind en parkeerdrukte werden afgedaan met de mededeling dat dit in het toekomstige bestemmingsplan zou worden behandeld. Reclamanten zijn van mening dat dit niet is gebeurd. Daarnaast vinden reclamanten dat dit ook onvoldoende is behandeld met de inloopbijeenkomsten en de communicatie via de nieuwsbrieven.

Gemeentelijke reactie


Voor de reactie op de opmerking met betrekking tot de zonnepanelen van het Medisch Centrum wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.1, onder c bij Reclamant 1.

Door de komst van het appartementengebouw verdwijnt de privacy niet. Aan de voorgevels van de woningen aan de Lisdoddestraat bevinden zich geen voortuinen. De woningen zijn direct aan de openbare stoep gelegen. In de huidige situatie kan direct vanaf de stoep in de woning worden gekeken. Ons gemeentebestuur acht het niet waarschijnlijk dat de komst van het appartementengebouw tot een onevenredige aantasting in de privacy leidt. De bezorgdheid van reclamanten over de privacy is niet gegrond. Op hetgeen reclamanten verder in hun zienswijze hebben geschreven over het aspect privacy wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.8.



Naar aanleiding van de zienswijze is een windhinderonderzoek uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd. In de gemeentelijke reactie onder 4.2.4, onder a wordt hierop inhoudelijk ingegaan.

Naar aanleiding van de opmerkingen in de zienswijze over de bezonningsstudie is de bezonningsstudie aangepast, waardoor alle maatgevende data en tijden van de lichte TNO-norm in het onderzoek terugkomen (zie de gemeentelijke reactie onder 4.2.3 Schaduwwerking en afname zonuren). De aangepaste bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.



Voor de reactie op de opmerking met betrekking tot parkeerdrukte wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren, onder a en b bij Reclamant 1.


c. Samenvatting zienswijze

Reclamanten vinden het opvallend dat meerdere bewoners en het Medisch Centrum (belangrijke belanghebbende) aanvankelijk niet zijn betrokken bij het proces van inloopavonden en communicatie. Bovendien betreuren reclamanten het dat bepaalde informatie via de media (RTV Purmerend) eerder is gecommuniceerd dan aan hen, als bewoners, was toegezegd m.b.t. de aanvang van de zienswijzentermijn en de procedurele gang van zaken.

Gemeentelijke reactie

Zowel het Medisch Centrum als de omwonenden van de Lisdoddestraat 40 zijn door Rochdale door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gebracht van de laatste ontwikkelingen van het bouwplan. Bovendien heeft Rochdale de omwonenden uitgenodigd voor alle drie de inloopavonden. In samenwerking met de gemeente is er een adressenlijst opgesteld. Omwonenden en het Medisch Centrum, die deel uitmaken van deze adressenlijst, hebben per post een uitnodiging gekregen voor alle inloopavonden. Op deze inloopavonden hebben de omwonenden de kans gekregen om hun zorgen over het bouwplan te delen met de aanwezige vertegenwoordigers van Rochdale, de architect en de gemeente Purmerend.

Het is altijd het streven van het gemeentebestuur om bewoners gelijktijdig met dat stukken online worden geplaatst te informeren over een ontwikkeling. Bij de communicatie omtrent de terinzagelegging van de




ontwerpdocumenten voor Lisdoddestraat 40 zijn de documenten abusievelijk eerder dan gebruikelijk op internet geplaatst én voordat de brief aan omwonenden is verstuurd. Op basis hiervan schreef een journalist er een artikel over. In dit artikel is door de journalist op eigen initiatief een verkeerde datum van de ter inzagelegging toegevoegd. Ons gemeentebestuur is niet verantwoordelijk voor hetgeen een journalist in een krantenartikel schrijft.

De omwonenden zijn door middel van een brief op donderdag 14 december 2023 op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten voor de Lisdoddestraat 40. De terinzagelegging van de ontwerpbesluiten liep van maandag 18 december 2023 tot en met maandag 29 januari 2024. Aangezien de brief voorafgaand aan de terinzagelegging bij de omwonenden is bezorgd, hebben de omwonenden de volledige zes weken de tijd gehad om een zienswijze in te dienen.

4.2.3. Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren

a. Samenvatting zienswijze



Reclamanten hebben geconstateerd dat de schaduwstudie uit hoofdstuk 5.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan beperkt is. Er ontbreken data en tijden ten opzichte van de lichte TNO-normen die de gemeente hanteert. Reclamanten stellen ook dat er een diagram ontbreekt waarin de oude en nieuwe situatie op heldere wijze worden vergeleken. Reclamanten maken bezwaar tegen de gebrekkige weergave van de TNO-normen in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij slechts het Medisch Centrum als schaduw ondervindende bebouwing wordt aangegeven. Uit figuur 5.1 van de schaduwstudie blijkt dat er ook schaduwwerking is op de woningen, wat volgens reclamanten haaks staat op de beweringen in de tekst dat dit alleen het geval is voor het Medisch Centrum. Reclamanten uiten hun bezorgdheid en verzoeken het gemeentebestuur om nader onderzoek door Rochdale te laten verrichten naar de te verwachten zonsvermindering. Reclamanten vinden het essentieel dat bij de goedkeuring van een bestemmingsplan voor nieuwe bebouwing wordt beoordeeld of deze bebouwing een onaanvaardbare impact heeft op de omgeving. Een heroverweging van de hoogte van de zevenlaagse vleugel zou mogelijk de gewenste effecten kunnen bewerkstelligen.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de bezonningsstudie aangepast en zijn alle maatgevende data en tijden van de lichte TNO-normen verwerkt in de bezonningsstudie. In deze aangepaste bezonningsstudie is op pagina 10 t/m 18 te zien wat het verlies aan zonuren is op drie verschillende data op drie verschillende adressen in de Lisdoddestraat (de meetwoningen). Hierin wordt de oude situatie vergeleken met de nieuwe situatie. In de Hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend is opgenomen dat het acceptabel is dat een bestaande woning ten opzichte van de uitgangssituatie per dag 3 uur (in de periode 1 april tot 1 september) bezonning op de gevel inlevert door de komst van hoogbouw. Uit de bezonningsstudie blijkt dat in de periode 1 april tot en met 1 september op geen van de gevels van de woningen aan de overkant van het projectgebied meer dan 3 zonuren verloren gaan ten opzichte van de bestaande situatie. Het bouwplan voldoet daarom aan dit gestelde uit de Hoogbouwvisie. Ondanks dat strikt genomen bij dit bouwplan geen sprake is van hoogbouw, wordt voor het nog acceptabele verlies van zonuren op de gevel van omliggende woningen en gebouwen wel aangesloten bij dit uitgangspunt.

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de tekst over bezonning in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangepast. In het bestemmingsplan zal dus worden aangegeven dat de woningen aan de Lisdoddestraat meer schaduw gaan ondervinden door het realiseren van het appartementengebouw. Het gemeentebestuur is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige schaduwwerking bij de omliggende woningen. Een heroverweging van de hoogte van de zevenlaagse vleugel is vanuit het oogpunt van bezonning en schaduwwerking dan ook niet noodzakelijk.



b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten betreuren het dat Rochdale verwijst naar het gebrek aan regelgeving voor niet-woonfuncties binnen het bestemmingsplan, met name betreffende het Medisch Centrum. Het Medisch Centrum, als maatschappelijke voorziening, heeft aanzienlijke gevolgen voor de omgeving, waaronder verhoogde kosten (stookkosten) en verminderde duurzaamheid (i.v.m. zonnepanelen).

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024' is enkel van toepassing op gronden die deel uitmaken van het plangebied. Aangezien het Medisch Centrum niet tot het plangebied behoort, wordt er ook geen regelgeving voor niet-woonfuncties meegenomen in het bestemmingsplan.

Voor het al dan niet toekennen van een eventueel verzoek om tegemoetkoming in planschade (verhoogde kosten door toenemende stookkosten en verminderde duurzaamheid) geldt een aparte procedure, buiten het bereik van de onderhavige bestemmingsplanprocedure.



4.2.4. Windhinder en geluidsoverlast

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten wensen een zienswijze te geven ten aanzien van de afwezigheid van een behoorlijk windhinderonderzoek in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst op geen enkele manier naar een windhinderonderzoek, wat een ernstige nalatigheid is. Reclamanten geven aan dat dit tijdens de inloopavonden herhaaldelijk is benadrukt. Reclamanten vinden het van cruciaal belang dat het gebouw aan een grondig windhinderonderzoek wordt onderworpen om overlast in de nabije omgeving te voorkomen. Het bezwaar concentreert zich daarom op het verzuim om deze normen in acht te nemen en op het ontbreken van de inzet van deskundige kennis, met daarbij de potentiële gevolgen voor de bestaande bebouwing. Reclamanten zijn voornamelijk bezorgd over de wijzigingen in het bestemmingsplan en de oprichting van een zeven verdiepingen tellende vleugel zonder behoorlijk onderzoek, wat kan resulteren in noodzakelijke aanpassingen aan daken en tuinen van de huidige bewoners in de Lisdoddestraat en Rietsingel. Dit brengt kosten voor de bewoners met zich mee.


Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan bevatte inderdaad geen windhinderonderzoek. In Nederland wordt de norm gehanteerd dat voor beschut liggende gebouwen tussen de 15 en 30 meter hoog en voor onbeschut liggende gebouwen tot 30 meter hoog de hulp van een deskundige vereist is om te beoordelen of wel of niet onderzoek moet worden verricht. Reclamanten stellen dus terecht dat het windklimaat in beeld moet worden gebracht. Naar aanleiding van de zienswijze is alsnog een quickscan naar eventuele windhinder uitgevoerd. Deze quickscan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit de quickscan naar het lokale windklimaat als gevolg van de ontwikkeling aan de Lisdoddestraat 40 is gebleken dat er op basis van de resultaten geen volledig en nader windhinderonderzoek noodzakelijk wordt geacht. Hiermee wordt er voldaan aan hetgeen over windhinder is aangegeven in de Hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend. De veronderstelling dat het appartementengebouw met zeven bouwlagen voor de huidige bewoners kosten met zich mee kan brengen als gevolg van windhinder is dan ook niet gegrond.

b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat de hoogbouw leidt tot geluidhinder door mogelijk valwinden langs het gebouw en de balkons, wat van impact is op de leefbaarheid van de omgeving van reclamanten. Niet alleen bewoners, maar ook bezoekers van het Medisch Centrum lopen mogelijk hinder door de effecten van de sterke wind.



Reclamanten halen ook aan dat er geen specifieke aandacht lijkt te zijn voor geluidsoverlast tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen. Het is volgens reclamanten mogelijk dat het geluid wat rondom het gebouw circuleert, fungeert als een potentiële klankkast tussen de bestaande en nieuw te bouwen hoogbouw. Vooral gezien het frequente verkeer op de Gorslaan dat nu al duidelijk hoorbaar is in de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie

Uit het windhinderonderzoek, dat naar aanleiding van de zienswijze is toegevoegd aan het bestemmingsplan, is gebleken dat er geen risico is op windgevaar rondom het beoogde gebouw. Ondanks de komst van het appartementengebouw, blijft het gebied zich goed te lenen voor alle activiteiten (doorlopen, slenteren en langdurig zitten). Zowel de bewoners van de omliggende woningen als de bezoekers van het Medisch Centrum lopen geen onevenredige hinder op als gevolg van de effecten van de wind. Ons gemeentebestuur is van mening dat er geen sprake is van een onevenredige verslechtering van het windklimaat als gevolg van de realisatie van het appartementengebouw.

Het te realiseren appartementengebouw fungeert voor de bestaande woningen aan de Lisdoddestraat als een barrière tegen de geluidsoverlast van het verkeer van de Gorslaan vanwege de afschermende werking van het gebouw en niet als potentiële klankkast. De beoogde situatie biedt geen aanleiding om een toename van geluid op de gevels van de woningen aan de Lisdoddestraat te verwachten. Een akoestisch onderzoek voor de bestaande woningen wordt niet nodig geacht.



4.2.5. Lichthinder

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat in het verleden lichtoverlast is ervaren van het Medisch Centrum, wat recentelijk is verholpen. Bij de inloopavonden hebben reclamanten de ontwikkelaar verzocht om hier ook rekening mee te houden bij het bouwplan. Helaas is dit aspect niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten verzoeken het gemeentebestuur om dit alsnog te overwegen en op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Het type lampen dat in een gebouw wordt toegepast is geen onderdeel van het bestemmingsplan. Rochdale zal rekening houden met lichtoverlast voor omwonenden. Op de galerijen van het appartementengebouw wordt met het oog op duurzaamheid LED-verlichting toegepast met een aanwezigheidsdetectie en schemerschakelaars. Deze maatregelen zullen ervoor zorgen dat de lichtoverlast voor omwonenden wordt beperkt.



4.2.6. Parkeeradvies en overlast

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten uiten hun bezwaar tegen de uitvoering en uitwerking van het toegevoegd parkeeradvies. Het bezwaar richt zich met name op de parkeerdruk die wordt veroorzaakt door het Medisch Centrum met 10 adressen en een gebruiksdoel als gezondheidszorgfuncties, met in totaal ongeveer 1157 m² oppervlakte aan bebouwing. In het ontwerpbestemmingsplan wordt er alleen naar de bouwlocatie gekeken en het Medisch Centrum wordt buiten beschouwing gelaten, terwijl reclamanten van mening zijn dat dit niet los van elkaar kan worden gezien aangezien ze dezelfde toegang delen.

Gemeentelijke reactie

Het parkeerdrukonderzoek dat is uitgevoerd, heeft ook gekeken naar de parkeerdruk op het parkeerterrein bij het Medisch Centrum. Het onderzoeksgebied is, in overleg met de gemeente Purmerend, door de uitvoerder van het onderzoek bepaald op basis van een loopafstand van 150 meter rondom de ontwikkellocatie. Het volledige onderzoeksgebied is hieronder in Figuur 9 te zien. Deze figuur is afkomstig uit het parkeerdrukonderzoek 'Parkeeradvies ontwikkeling Lisdoddestraat 40 | Purmerend', welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is bijgesloten.



Figuur 9. Onderzoeksgebied van het parkeerdrukonderzoek. De blauwe lijnen in de kaart geven weer welke delen van de buurt in het onderzoek zijn meegenomen.

In Figuur 9 is te zien dat ook het parkeerterrein aan de voorzijde van het Medisch Centrum (de blauwe lijn bij 6A) is meegenomen in het parkeerdrukonderzoek. De veronderstelling dat er in het bestemmingsplan alleen naar de bouwlocatie wordt gekeken en niet naar het Medisch Centrum is ongegrond.


b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten schrijven in hun zienswijze dat in het parkeeradvies alleen is gemeten met momenten in de middag tussen 14:00 uur en 15:00 uur, terwijl de norm voorschrijft dit in de middag tussen 12:00 uur en 16:00 uur te meten. Reclamanten stellen dat de parkeerdruk juist rond de middag hoog is, tussen 11:00 uur en 14:00 uur, maar dit komt niet overeen met de parkeerdrukmeting die is toegevoegd bij het ontwerp-bestemmingsplan. Daarnaast geven reclamanten aan dat Rochdale geen contact heeft gehad met het Medisch Centrum waardoor in het parkeerdrukonderzoek de piekmomenten van het Medisch Centrum niet zijn meegenomen.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 1.3.4 van de Nota Parkeernormen Purmerend is aangegeven welke meetmomenten kunnen worden gehanteerd voor een parkeerdrukonderzoek. Deze meetmomenten geven de tijden aan *waarbinnen* het onderzoek moet plaatsvinden en zijn richtlijnen. Het meetmoment voor de middag moet tussen 12:00 uur en 16:00 uur liggen. Het betekent niet dat gedurende vier uur lang gekeken wordt naar de parkeerdruk. Tussen 14:00 uur en 15:00 uur volstaat dus.

Zoals in Figuur 8 (zie de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren onder b bij Reclamant 1) is te zien voldoet het parkeerdrukonderzoek aan de meetmomenten uit de Nota Parkeernormen Purmerend.



Aangezien het parkeerdrukonderzoek voldoet aan de eisen uit de Nota Parkeernormen Purmerend, is het voor het onderzoek niet noodzakelijk dat de piekmomenten van het Medisch Centrum zijn meegenomen.

c. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat het gebruikte aantal parkeerplekken door het Medisch Centrum in dit onderzoek onduidelijk is. Een te hoge parkeerdruk kan leiden tot het niet adequaat bereiken van nood- en hulpdiensten bij de huisartsen of andere gezondheidsbedrijven. Reclamanten zijn daarom van mening dat dit onvoldoende is meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het Medisch Centrum gebruikt namelijk dezelfde uitrit en hetzelfde parkeerterrein als het nieuwe appartementengebouw.

Gemeentelijke reactie

Met het parkeerdrukonderzoek wordt bepaald of de extra parkeeropgave ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen kan worden ingepast in de openbare ruimte en dat daarmee een passende parkeeroplossing voor deze ontwikkeling kan worden geboden. In het parkeerdrukonderzoek wordt geen rekening gehouden met het theoretische aantal parkeerplaatsen dat door een bepaalde voorziening kan worden gebruikt. Het parkeerdrukonderzoek heeft de feitelijke situatie op de aangegeven momenten onderzocht. Daaruit is gebleken dat in de directe omgeving van de ontwikkellocatie voldoende restcapaciteit is om de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling te verwerken.

Bovendien kunnen de nood- en hulpdiensten te allen tijde het Medisch Centrum bereiken wanneer de auto's gewoon in de parkeervakken worden geparkeerd. Aangezien de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling kan worden opgevangen in de beschikbare parkeerplaatsen, wordt dat op deze locatie ook voorstelbaar geacht. Hierdoor kunnen de nood- en hulpdiensten het Medisch Centrum bereiken. De veronderstelling dat een te hoge parkeerdruk kan leiden tot het niet adequaat bereiken van het Medisch Centrum door nood- en hulpdiensten is niet gegrond.

d. Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat de parkeernorm van het Medisch Centrum (o.b.v. de Nota Parkeernormen Purmerend) niet is meegenomen, waardoor het inpassen van deze parkeerplekken leidt tot een verhoogde parkeerdruk in de openbare ruimte voor bewoners. Reclamanten zijn bezorgd dat het voor hen waarschijnlijk niet langer mogelijk is om te parkeren nabij hun woning.

Gemeentelijke reactie

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen van een nieuwe ontwikkeling wordt gekeken naar de nieuw te realiseren functie, in dit geval het appartementengebouw met 38 sociale huurwoningen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend o.b.v. de parkeernorm voor de betreffende categorie uit de Nota Parkeernormen Purmerend met toepassing van de aanwezigheidspercentages. Vervolgens wordt gekeken of het benodigd aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk kan worden gerealiseerd in het plangebied. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lisdoddestraat 40 – 2024' betreft het perceel Lisdoddestraat 40 en het parkeerterrein direct ervoor. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om het benodigd aantal parkeerplaatsen te realiseren. Het is derhalve niet nodig om de parkeernorm van het Medisch Centrum mee te nemen in het berekenen van het te realiseren aantal parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling van de Lisdoddestraat 40. Daarnaast heeft het parkeerdrukonderzoek de feitelijke situatie in beeld gebracht, wat veel effectiever is en een realistischer beeld geeft van de situatie dan een berekend aantal parkeerplaatsen voor het Medisch Centrum te hanteren gebaseerd op de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen Purmerend.



e. Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn bezorgd dat er tijdens de sloop van het bestaande gebouw en de bouw van het appartementengebouw de druk op de wijk zal toenemen. Reclamanten stellen dat dit kan leiden tot een ongewenst verkeerssituatie, slecht bereikbare parkeerplekken voor nood- en hulpdiensten, parkeerdruk en overlast voor bestaande omliggende bewoners en wellicht zelfs in omliggende straten. Volgens reclamanten is dit bij eerdere bouwprojecten in de Lisdoddestraat ook voorgekomen en dit is ook bekend bij de gemeente door het maken van onlinemeldingen tijdens die overlastmeldingen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op dit deel van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, Bereikbaarheid en Betrokkenheid onder a en b bij Reclamant 1.



f. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat er in het parkeerdrukonderzoek geen rekening is gehouden met de vorige eigenaar van de sportschool. Op de meetdatum was deze sportschool al verdwenen. Op het moment van meten zit er wel een kleine tijdelijke sportschool in het pand en een tijdelijk buurtcentrum, maar reclamanten geven aan dat zij niet dezelfde impact hebben op het parkeren als dat het geval was bij de vorige eigenaar.

Gemeentelijke reactie

In het parkeerdrukonderzoek is onderzocht wat de *huidige* parkeerdruk is in het plangebied en in de 150 meter daar omheen. Het is dan ook niet relevant wat de parkeerdruk was in het gebied ten tijde van de vorige eigenaar van de sportschool, aangezien dat nu niet meer relevant is.



g. Samenvatting zienswijze

Reclamanten doen een dringend verzoek om bij de afweging van het ontwerpbestemmingsplan een grondig parkeeronderzoek uit te voeren waarin de belangen en de cijfers vanuit de parkeernormen van de gemeente Purmerend zijn meegenomen. Reclamanten stellen dat het verminderen van het aantal woningen of het realiseren van meer parkeerplaatsen in de parkeergarage op de begane grond van het beoogde pand de parkeerdruk in de openbare ruimte kan verminderen.

Gemeentelijke reactie


Bij het bestemmingsplan is een parkeeronderzoek gevoegd dat voldoet aan alle vereisten. Bij de berekeningen in dit parkeeronderzoek zijn ook de cijfers uit de Nota Parkeernormen Purmerend gebruikt. Uit dit onderzoek is gebleken dat de parkeervraag op het hoogtepunt 42,2 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeergarage (23 parkeerplaatsen) en het parkeerterrein (23 parkeerplaatsen) zullen bestaan uit 46 parkeerplaatsen. Dit zijn genoeg parkeerplaatsen om te voldoen aan de parkeervraag van het bouwplan.

Ons gemeentebestuur is van mening dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de grote behoefte aan woningen in Purmerend, stedenbouwkundig inpasbaar en ruimtelijk aanvaardbaar is. Het verminderen van het aantal woningen is daarom niet wenselijk. Daarnaast kunnen er niet meer parkeerplaatsen in de parkeergarage worden gerealiseerd, omdat er voldaan moet worden aan de minimale afmetingen die van een parkeerplaats worden vereist. Hierdoor is het niet mogelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren in de parkeergarage.

4.2.7. Verkeershinder en overlast

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat de Lisdoddestraat een smalle straat is waarbij het lastig en onoverzichtelijk is om elkaar te passeren. Vrachtwagens en passerende auto's hebben momenteel al moeite om langs elkaar heen te



gaan. Reclamanten hebben dit zelf ook ervaren door het oplopen van schade aan hun eigen auto. Daarnaast is het ook voorgekomen dat grote trailers vastliepen in de straat waardoor het laden en lossen in andere straten moest plaatsvinden. Aangezien er in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er als gevolg van het gegenereerde verkeer en de benodigde parkeerplaatsen, het omliggende wegennetwerk niet onevenredig mag worden beïnvloed en dat het daarbij ook moet worden voldaan aan de parkeernormen. Reclamanten verzoeken de gemeente om verder onderzoek te verrichten naar de afwikkeling van verkeer en bouwtransport, met mogelijke alternatieven om de leefbaarheid en veiligheid van de Lisdoddestraat te waarborgen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op de opmerkingen met betrekking tot de afwikkeling van verkeer en bouwtransport wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1.

Daarnaast blijkt dat in de huidige situatie (met de sportschool) het aantal verkeersbewegingen per dag neerkomt op circa 290 verkeersbewegingen, terwijl de toekomstige verkeersbewegingen circa 162 verkeersbewegingen per dag zullen bedragen. Dit betekent dat door de inpassing van de 38 sociale huurappartementen planologisch gezien het aantal verkeersbewegingen met circa 128 verkeersbewegingen per dag zal afnemen, wat zal leiden tot vermindering van de verkeersintensiteit in de Lisdoddestraat en het aansluitende wegennet.

4.2.8. Onevenredige aantasting privacy

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat de kwestie van privacy in de tuinen en slaapkamers onbeschreven blijft in het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf de balkons die geplaatst zullen worden aan de Lisdoddestraat en de Rietsingel bestaat een directe inkijk in de slaapkamer en de tuin van reclamanten. Reclamanten voelen zich hierdoor onevenredig aangetast in hun privacy, waardoor zij de plaatsing van privacyschermen zeer op prijs zouden stellen.

Gemeentelijke reactie

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijsbiedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object (o.a. woning van derden) ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. De kortste afstand tussen een balkon in het beoogde gebouw tot aan de voorgevel van de woning van reclamanten is circa 47 meter.

Dat sprake is van inkijk in de tuinen vanaf de balkons van de appartementen is gezien de afstand en de ligging aan de achterzijde van de eigen woning van reclamanten niet aannemelijk. Indien de slaapkamer aan de voorkant (straatzijde) van de woning zit, heeft men vanaf de balkons van het beoogde gebouw enigszins zicht op de voorkant van de woning van reclamanten. Echter kan men vanwege de afstand en de schuine hoek waaronder men vanaf het nieuwe gebouw naar de woning van reclamanten dient te kijken, vanaf de balkons van het beoogde nieuwe gebouw niet goed zien wat zich in de woning van reclamanten afspeelt. Van significante aantasting van de privacy van de bestaande bewoners aan de zuid- en oostzijde van het plangebied als gevolg van de nieuwbouw is dan ook geen sprake. Het plaatsen van privacyschermen op de balkons van het beoogde gebouw wordt dan ook niet nodig geacht.

Verder merkt ons gemeentebestuur op dat een (vermeende) schending van privacy op zichzelf niet vol doende is om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan. Binnen stedelijk gebied kan een



woonsituatie zonder enige inkijk niet worden gegarandeerd¹. Immers is in een dergelijke omgeving een bepaalde mate van inbreuk op de privacy van bewoners onvermijdbaar, hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook heeft bevestigd in een uitspraak.² Derhalve is het acceptabel in een stedelijke omgeving dat er sprake is van inkijk in de woonsituatie en leidt dit niet tot een aantasting van privacy.

4.2.9. Planschade

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat de planologische wijziging zal leiden tot waardevermindering van hun woning. Zo zal de te verwachten verkeersstromen en parkeerdruk tijdens de bouwphase potentiële kopers ontmoedigen, waardoor de interesse in woningen in dit gebied zal afnemen. Reclamanten halen ook aan dat het verminderen van de bezonning op hun gevel in het voor- en najaar resulteert in hogere stook- en energiekosten. Ook potentiële geluidsoverlast door de langdurige bouw- en sloopactiviteiten, evenals windhinder zullen volgens reclamanten invloed hebben op de waarde en de verkoopbaarheid van hun woning.




Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot de waardevermindering wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1.

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot de parkeerdruk wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren onder a en b bij Reclamant 1.

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot de verkeersstromen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.7 Verkeershinder en -overlast.



Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot het verminderen van de bezonning wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.3 Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren onder a en b.

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot windhinder wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.4 Windhinder en geluidsoverlast onder a en b.

b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten zijn van mening dat het karakter en aanzicht van de omgeving een aanzienlijke verandering ondergaat wat van invloed is op de potentiële kopers en de woningwaarde van hun woning. Reclamanten stellen dat het wegnemen van groen en het verstedelijken van de omgeving zal resulteren in een uitzicht op dorre struiken en een nieuw ontwikkeld stenen gebouw. Het feit dat het andere gedeelte van het parkeerterrein voor het Medisch Centrum niet wordt betrokken bij de ontwikkeling draagt volgens reclamanten bij aan het verlies van leefbaarheid. Een redelijk denkend en handelend koper zal als gevolg van de planologische wijziging zijn koopbereidheid en biedprijs neerwaarts bijstellen, waardoor reclamanten zich genoodzaakt zien om na de vaststelling van het bestemmingsplan een planschade verzoek in te dienen.

¹ ABRvS 2 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1163, r.o. 15.2.; ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1285, r.o. 7.2.; ABRvS 29 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1816, r.o. 7.2.;

ABRvS 9 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2926, r.o. 7.3. zie ook recentelijk: Rechtbank Midden-Nederland 9 februari 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:477, r.o. 15.3.

² ABRvS 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:490, r.o. 9.1.; ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2204, r.o. 7.2.; ABRvS, 15 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:115, r.o. 4.1.



Gemeentelijke reactie

De groenstrook die op dit moment aanwezig is tussen het parkeerterrein en de Lisdoddestraat komt in de toekomstige situatie terug. In Figuur 7. Inrichtingstekening toekomstige situatie parkeerterrein en parkeergarage (paragraaf 4.1.2.) is ook te zien dat in het nieuwe ontwerp van het parkeerterrein sprake is van een groenstrook tussen het parkeerterrein en de Lisdoddestraat. De groenstrook wordt opnieuw ingericht met nieuwe planten en struiken. De groenstrook ondergaat hiermee een kwaliteitsslag en zal daarmee juist bijdragen aan een verbetering van het aanzicht van het openbaar gebied.

Voor de reactie op deze opmerking over het niet meenemen van het parkeerterrein van het Medisch Centrum wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren onder c bij Reclamant 1.

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot planschade en afname van de woningwaarde wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1.



4.2.10. Zorgen om vertrek Medisch Centrum door impact bouw

a. Samenvatting zienswijze

Reclamanten willen hun zorgen uiten aangaande een mogelijk vertrek van het Medisch Centrum. De overlast die de omvang van de bouw van het bouwproject en de impact op de omgeving met zich meebrengt, kan echter ook andere gevolgen hebben. Reclamanten geven aan dat het Medisch Centrum hierdoor zou kunnen besluiten om het pand te verkopen, waardoor het plan van het ontwerp en de mooi omschreven teksten die op deze voorzieningen aansluiten teniet worden gedaan, met als gevolg een groot gemis voor de huidige wijk en buurtbewoners.



Gemeentelijke reactie

In het BLVC-plan dat door de aannemer van het appartementengebouw wordt opgesteld, zal worden geborgd hoe het Medisch Centrum bereikbaar zal blijven tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ons gemeentebestuur ziet dan ook geen reden waarom het Medisch Centrum zal vertrekken als gevolg van de bouw- en sloopwerkzaamheden van het bouwplan.

b. Samenvatting zienswijze

Reclamanten stellen dat naar aanleiding van de komst van het nieuwe appartementengebouw een grote druk op huisartsen ontstaat, terwijl deze soms al geen nieuwe patiënten meer aannemen. De huidige huisartsenpraktijk zal dit ook overwegen gezien de beperkte betrokkenheid bij het project. Reclamanten verzoeken Rochdale dan ook om meer aandacht te besteden aan deze kwesties voordat er wordt overgegaan tot wijziging. Tevens wordt de gemeenteraad verzocht het belang van goede voorzieningen in balans met het aantal te bouwen woningen te erkennen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder c bij Reclamant 1.

c. Samenvatting zienswijze

Reclamanten verzoeken de gemeenteraad om maatregelen in te voeren die de overlast gedurende de bouwwerkzaamheden reduceren. Als voorbeeld noemen reclamanten dat in de stikstofberekening van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat men voornemens is om te gaan heien. Reclamanten geven aan dat de gemeente aan Rochdale en de aannemer de verplichting kan opleggen om trillingsarm te heien, bijvoorbeeld door schroefpalen te gebruiken in plaats van traditionele heipalen.

Gemeentelijke reactie

Met het oog op trillinghinder is het onderstaande in de (ontwerp)omgevingsvergunning (zie [Figuur 10](#)) opgenomen. Op welke manier de aannemer van het te realiseren gebouw gaat heien wordt niet vastgelegd in de omgevingsvergunning. De aannemer mag dit zelf bepalen zolang maar aan deze voorwaarden voor trillinghinder wordt voldaan.

Trillinghinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B hinder voor personen in gebouwen 2006.
2. De Gemeente Purmerend kan ontheffing verlenen van het eerste lid. De hiervoor geldende regels zijn vastgelegd in de "Beleidsregel geluidsbelasting en optredende trillingen door hei, bouw- en sloopwerkzaamheden Gemeente Purmerend 2014". Een verzoek om buiten de dagperiode te mogen werken, kan worden ingediend bij het team Vergunningen via vergunning@purmerend.nl

Figuur 10. Tekst uit de omgevingsvergunning m.b.t. trillinghinder gedurende bouw- of sloopwerkzaamheden

Daarnaast moet er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden (waaronder heien) ook worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot geluidhinder. In de omgevingsvergunning staat opgenomen welke geluidswaarden zijn toegestaan tijdens het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden (zie [Figuur 11](#)). Deze voorwaarden zorgen ervoor dat omwonenden zo min mogelijk hinder zullen ondervinden van het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden.

Door deze voorwaarden in de beschikking op te nemen, kan de overlast van omwonenden als gevolg van bouw- en sloopwerkzaamheden worden gereduceerd.

Geluidhinder


1. Bedrijfsmatige bouw en/of sloopwerkzaamheden worden op werk- en op zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.]

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Figuur 11. Tekst uit de omgevingsvergunning m.b.t. geluidhinder gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden

4.2.11. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

- Naar aanleiding van de zienswijzen zal in hoofdstuk 4 van de toelichting op het bestemmingsplan een tekst worden toegevoegd waarin de achtergrond van de totstandkoming van het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt beschreven.
- Naar aanleiding van de zienswijze van [Reclamanten 2](#) is een quickscan voor een windhinderonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een volledig en nader windhinderonderzoek niet noodzakelijk wordt




geacht. De quickscan windhinderonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.

- Naar aanleiding van de zienswijze is de bezonningsstudie aangepast. De aangepaste versie van de bezonningsstudie bevat alle vereiste data en tijden voor toetsing aan de lichte TNO-norm. De vernieuwde bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd.
- Naar aanleiding van de zienswijze zal de tekst in de toelichting in de paragraaf 'Bezonnig' worden aangepast. Er wordt aangegeven dat niet alleen het Medisch Centrum meer schaduw ervaart door de komst van het appartementengebouw, maar dat de woningen aan de Lisdoddestraat ook schaduw gaan ervaren.

4.3. Reclamant 3

4.3.1. Hoogbouw

a. Samenvatting zienswijze




Reclamant stelt dat hem is verteld dat het gebouw maximaal vier bouwlagen hoog zou zijn. Reclamant is daarom van mening dat het gebouw te hoog wordt.

Gemeentelijke reactie

Zoals beschreven in paragraaf 3.4 Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw heeft het bouwplan gedurende het voorbereidingstraject altijd als hoogste punt minimaal zeven bouwlagen gekend. Ook tijdens de drie inloopavonden is er met de omwonenden gecommuniceerd dat de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw minimaal zeven bouwlagen is. De veronderstelling van de reclamant dat hem is verteld dat het bouwplan maximaal vier bouwlagen hoog zou zijn, klopt dus niet.

4.3.2. Lichthinder en inkijk

a. Samenvatting zienswijze



Reclamant stelt dat de verlichting van de galerijen van het appartementengebouw bij zijn woning naar binnen schijnt. Daarnaast geeft reclamant aan dat men gemakkelijk in de slaap- en badkamer naar binnen kan kijken.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op de opmerking over de verlichting van de galerijen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.5 Lichthinder bij [Reclamanten 2](#).

Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende bebouwing op een zodanige afstand, dat van daaruit een *goed onderscheidend, onbelemmerd zicht* in een risicogevoelig object (o.a. woning van derden) ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters. De kortste afstand tussen een balkon in het beoogde gebouw tot aan de voorgevel van de woning van reclamant, met daarin de ramen van de slaap- en badkamer, is circa 32 meter. Op een dergelijke afstand is een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht vanaf het nieuwe appartementengebouw in de slaap- en badkamer van de woning van reclamant niet aannemelijk. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat binnen stedelijk gebied een woonsituatie zonder enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Immers is in een dergelijke omgeving een bepaalde mate van inbreuk op de privacy van omwonenden onvermijdbaar, hetgeen de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook heeft bevestigd in een uitspraak, zie hiervoor ook de gemeentelijke reactie onder 4.2.8. In een stedelijke omgeving is het dan ook acceptabel dat er sprake is van inkijk in de woonsituatie en leidt dit niet tot een aantasting van privacy.



4.3.3. Parkeren

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de parkeergelegenheid in de straat nu al een probleem is en dat dit nog erger zal worden.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2. Parkeren bij Reclamant 1.

4.3.4. Planschade

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de waarde van zijn huis zal dalen, omdat het nieuwe gebouw pal voor zijn huis komt te staan.



Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1.

4.3.5. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze van Reclamant 3 worden GEEN WIJZIGINGEN doorgevoerd in het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluidhinder.



4.4. Reclamant 4

4.4.1. Planschade

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning zal verminderen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid, onder a bij Reclamant 1.

4.4.2. Hoogbouw, schaduwwerking en privacy


a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de hoogbouw van zeven verdiepingen schaduwwerking geeft en dat het leidt tot de aantasting van de privacy in zijn slaapkamer en tuin. Reclamant is van mening dat de hoogbouw van zeven verdiepingen te dicht op de bestaande huizen zit.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking over de schaduwwerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie 4.2.3 Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren, onder a en b bij **Reclamanten 2**.

Voor de reactie op deze opmerking over de aantasting van de privacy in de tuin wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.8 Onevenredige aantasting privacy, onder a bij **Reclamanten 2**.



De balkons van de appartementen aan de lage zijde van het appartementengebouw zullen op ongeveer 32 meter afstand van de voorgevel van de woningen aan de Lisdoddestraat gerealiseerd worden. Op een afstand van 32 meter kan je niet goed zien wat er in de woning aan de overzijde afspeelt. Daarnaast kan een woonsituatie die vrij van inkijk is in een binnenstedelijk gebied niet worden gegarandeerd. Niet alleen vanaf de balkons, maar ook vanaf de galerijen van de hoge zijde van het appartementengebouw is er zicht op de voorgevels van de woningen. Deze afstand is echter nog groter (circa 13 meter) dan die vanaf de balkons van het lage bouwdeel. Daarnaast dient een galerij niet als verblijfsgebied en is het niet aannemelijk dat personen zich gedurende langere tijd op de galerij zullen bevinden en naar de woning van reclamant zullen kijken. Hierom is ons gemeentebestuur van mening dat het bouwplan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant.

4.4.3. Parkeren en verkeersveiligheid

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er een verhoogde parkeerdruk in de straat is en dat dit nu al is omdat er een dokterspost zit, maar dat dit alleen maar vele malen erger wordt. Reclamant meent dat de verkeersveiligheid minder wordt.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op het aspect parkeerdruk wordt verwezen naar de gemeentelijke reacties onder 4.1.2 Parkeren bij Reclamant 1.

Voor de reactie met betrekking tot verkeersveiligheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1 en onder 4.2.7 Verkeershinder en overlast bij [Reclamanten 2](#).

4.4.4. Geluidsoverlast

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat zij geluidsoverlast zullen krijgen van de bouw en de sloop.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.10 Zorgen om vertrek Medisch Centrum door impact van de bouw onder c bij [Reclamanten 2](#).

4.4.5. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze


Naar aanleiding van de zienswijze van Reclamant 4 worden GEEN WIJZIGINGEN doorgevoerd in het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluidhinder.

4.5. Reclamant 5

4.5.1. Bouwhoogte

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de hoogte van het gebouw. Tijdens de inloopavonden is er vanuit een schetsontwerp gesproken waardoor het voor reclamant in eerste instantie niet duidelijk werd dat de achterliggende vleugel van het complex zeven verdiepingen hoog zou worden. Het leken voor de reclamant slechts vier bouwdeelen. Reclamant stelt dat tijdens diezelfde inloopavond ook door een aantal mensen werd



gesproken over een hoogteaccent aan de zijde van de Rietsingel. Bij de terinzagelegging blijkt nu dat het gebouw zeven verdiepingen telt en dat het hoogteaccent gelijk is getrokken met de rest van het gebouw. Rochdale benoemt dat er in goed overleg met bewoners tot deze hoogte is gekomen. Reclamant kan zich niet vinden in deze opmerking van Rochdale.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot het ontwerp van het gebouw en de communicatie daarover tijdens de informatiebijeenkomsten wordt verwezen naar paragraaf 3.4 Achtergrond totstandkoming ontwerp gebouw.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat in paragraaf 6.3.2 dat “*het bouwplan meerdere malen is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van bewoners tijdens de inloophmomenten*”. In deze formulering is niet te lezen dat “*in goed overleg met bewoners tot deze hoogte is gekomen*”. Evenmin heeft ons gemeentebestuur de intentie gehad te vermelden dat in goed overleg met de bewoners tot deze hoogte is gekomen. Mede naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden over het hoogteaccent van ±25 meter op de zuidwestelijke hoek van het gebouw, is dat deel van het gebouw verlaagd. De woningen die daar zijn komen te vervallen zijn elders in het gebouw geplaatst. Daarnaast is het ontwerp aangepast naar aanleiding van de blijvend stijgende bouw- en materiaalkosten en de optimalisering van de plattegronden van de appartementen.



b. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het inpassen van een gebouw met zeven lagen niet past in de wijk. Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar het ziekenhuis (vier lagen) en een verder gelegen kantoorgebouw (vijf lagen), terwijl in het gedeelte van de woonwijk waar het gebouw wordt gerealiseerd de bebouwing grotendeels uit twee lagen en een dak bestaat, met enkele uitschieters tot drie lagen met een dak. Door het inpassen van een gebouw met zeven lagen versteent de wijk en vermindert de leefbaarheid in de Lisdoddestraat en Rietsingel. Het toevoegen van twee tot zeven lagen, gebaseerd op het hoogste kantoorgebouw ver van de locatie, past volgens reclamant niet binnen deze context.

Gemeentelijke reactie

Voor de gemeentelijke reactie wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Hoogbouwvisie Purmerend van deze nota.




c. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de bouwlocatie een specifieke plek is die buiten het bestaande hoogbouwplan van de gemeente Purmerend valt. Het inpassen van een hoog gebouw, dat niet aansluit op het gemeentebestuur om laagbouw wijken meer op buurniveau te bouwen, lijkt volgens reclamant niet in lijn te zijn met het beleid van de gemeente Purmerend. De noodzaak van het bouwen van woningen, mag volgens reclamant niet ten koste gaan van het woongenot van de huidige bewoners. Reclamant doet daarom een beroep op de gemeenteraad, samen met Rochdale, om de hoogte en mogelijkheden van het bouwproject opnieuw te onderzoeken in overleg met de buurt. Dit zou volgens reclamant moeten plaatsvinden alvorens het bestemmingsplan te wijzigen.

Gemeentelijke reactie


Zoals hiervoor beschreven in paragraaf 3.2 is in de Hoogbouwvisie Purmerend aangegeven dat hoogbouw op wijkniveau tot 25 meter ook mogelijk is. Waar hoogbouwlocaties op wijkniveau toe te passen zijn, blijft maatwerk. Gezien de ligging van het plangebied langs het voorkeursgebied voor hoogbouw ‘Noord-Zuidroute’ uit de Hoogbouwvisie is een hoger accent zoals voorliggend bouwplan passend.



Reclamant stelt dat de noodzaak van het bouwen van woningen niet ten koste mag gaan van het woongenot van de huidige bewoners. Het gegeven dat niet aan alle belangen van omwonenden of in het algemeen volledig kan worden toegekomen is gebruikelijk bij een belangenafweging van deze aard. Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat in een belangenafweging tussen enerzijds een woningbelang en anderzijds een verandering van het woon- en leefklimaat van omwonenden, het niet getuigt van onevenredigheid wanneer de gemeenteraad een zwaarder gewicht toekent aan het woningbelang³. Ons gemeentebestuur begrijpt dat het bouwplan voor individuele omwonenden een (overwegend) nadelige impact kan hebben op bepaalde belangen. Het betaamt een goed bestuursorgaan echter om deze impact met inachtneming van de evenredigheid af te wegen tegen het maatschappelijk belang bestaande uit de woningbehoefte. Uit de onderzoeken uitgevoerd in dit kader blijkt dat de nadelige impact op omwonenden gering is en de woningnood daarentegen prangend. Ons gemeentebestuur ziet derhalve geen aanleiding om samen met Rochdale en omwonenden de hoogte en mogelijkheden van het bouwproject opnieuw te onderzoeken.

4.5.2. Schaduw en daglicht

a. Samenvatting zienswijze




Reclamant maakt zich zorgen over de schaduwvorming op hun gevel, waarbij het niet duidelijk is of dit aan alle TNO-normen voldoet. In het ontwerpbestemmingsplan zijn kleine 3D-schaduwfiguren toegevoegd, maar deze geven volgens de reclamant onvoldoende uitsluitsel over de effecten op onze woningen. Reclamant stelt dat de huidige tekst in het ontwerpbestemmingsplan geen duidelijkheid geeft over de impact van de schaduwwerking op hun gevel en of dit voldoet aan de TNO-norm, en dit baart de reclamant zorgen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking over het voldoen aan de lichte TNO-norm wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.3](#) Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren, onder [a](#) bij [Reclamanten 2](#).

b. Samenvatting zienswijze



Reclamant uit zijn twijfels over de bewering dat alleen het Medisch Centrum last zou hebben van de schaduwvorming. Reclamant is dan ook van mening dat er een gedegen onderzoek en transparante communicatie nodig is, met betrekking tot de gevolgen van de schaduwwerking, om eventuele zorgen bij de bewoners weg te nemen nadelige effecten te minimaliseren. Reclamant verzoekt de gemeenteraad en Rochdale dan ook om nader onderzoek te doen naar schaduwwerking op hun gevels en de publicatie van de resultaten hiervan in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie


Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.3](#) Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren, onder [a](#) bij [Reclamanten 2](#).

4.5.3. Verkeershinder en parkeeroverlast

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat de beoogde bouwlocatie zich midden in een woonwijk bevindt die zeer druk bereden wordt, voornamelijk vanwege het Medisch Centrum. Het Medisch Centrum deelt dezelfde uitrit en het aaneengesloten parkeerterrein, wat de verkeerssituatie compliceert. Reclamant geeft aan dat talloze

³ ABRvS 5 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2869, r.o. 8.2



voertuigen schade hebben opgelopen door de vele verkeersbewegingen in de krappe straat. In drukke tijden ontstaan er bij het Medisch Centrum vaak problemen, aangezien vrachtwagens en auto's elkaar niet kunnen passeren. Reclamant stelt dat de bouw van het nieuwe appartementengebouw deze overlast tijdens de beoogde bouwtijd van 18 maanden alleen maar meer nadelig zal beïnvloeden voor bewoners van de Lisdoddestraat.

Gemeentelijke reactie

Voor de gemeentelijke reactie op dit aspect van de zienswijze wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.1.3](#) onder [a](#) bij Reclamant 1.

b. Samenvatting zienswijzen

Reclamant is van mening dat in het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan de huidige, tijdens en na de bouw optredende verkeersstromen onvoldoende tot uiting komen, met name met betrekking tot de krappe 30 km/u ontsluiting in de wijk. Het beoogde project in de Lisdoddestraat sluit niet aan op een brede ontsluitingsweg. Reclamant maakt zich dan ook zorgen over de verkeersafwikkeling in verband met de beoogde wijziging van het ontwerpbestemmingsplan zoals nu is voorgelegd. Reclamant verzoekt de gemeenteraad en Rochdale om een grondig onderzoek uit te voeren en het ontwerp aan te passen naar een haalbaarheid die rekening houdt met de bezorgdheid van reclamant.



Gemeentelijke reactie

In de toelichting van het bestemmingsplan is ook een paragraaf opgenomen over Verkeersaantrekkende werking. Uit de analyse van de verkeersaantrekkende werking is gebleken dat de nieuwe ontwikkeling (woningbouw) een lagere verkeersgeneratie heeft dan de huidige functie van de sportschool. Dit is op basis van de uitgangspunten van de CROW (publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie"). Door de ontwikkeling zal de hoeveelheid verkeersbewegingen afnemen van 290 naar 162 per dag, wat leidt tot een vermindering van de aanwezige verkeersintensiteit. De planontwikkeling geeft geen aanleiding voor aanvullende verkeersmaatregelen, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer, op de omliggende verkeersstructuur. De zorgen van de reclamant met betrekking tot de verkeersafwikkeling in de straat is daarom ongegrond.

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.7](#) Verkeershinder en overlast, onder [a](#) bij [Reclamanten 2](#).



c. Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over het tekort aan parkeerplaatsen en de gevolgen van de voorgestelde uitbreiding met 19 plekken in de openbare ruimte. Het huidige parkeerterrein wordt frequent bezocht door bezoekers van het Medisch Centrum, waarvan volgens de reclamant de parkeernormen niet adequaat zijn meegenomen in het geldende bestemmingsplan. De normen in het ontwerpbestemmingsplan zijn enkel gebaseerd op het terrein van voormalig Sporting de Gors, waarbij wordt verondersteld dat de benodigde parkeerplaatsen voor de sportschool gecompenseerd zullen worden. Echter, tijdens de terinzagelegging van dit bestemmingsplan is de drukbezochte Sporting de Gors al uit het pand vertrokken, en is de huidige drukte volgens reclamant voornamelijk afkomstig van het Medisch Centrum.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking met betrekking tot de parkeerdruk en waarom het Medisch Centrum niet is meegenomen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.1.2](#) Parkeren onder [a](#), [b](#) en [c](#) bij Reclamant 1 en naar [4.2.6](#) Parkeeradvies en overlast onder [a](#), [b](#), [c](#), en [d](#) bij [Reclamanten 2](#).



d. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er tijdens piekmoment bij het Medisch Centrum regelmatig files ontstaan bij de toegang van het parkeerterrein, waarbij er onvoldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Reclamant is van mening dat het inpassen van 19 plekken, naast de 23 plekken in de parkeergarage, onvermijdelijk zal leiden tot problemen op het gebied van verkeersveiligheid, parkeergelegenheid voor bewoners en de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten bij het Medisch Centrum.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op de opmerking met betrekking tot verkeersveiligheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.7 Verkeershinder en overlast onder a bij **Reclamanten 2**.

Voor de reactie op de opmerking met betrekking tot parkeergelegenheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren onder a, b, c bij Reclamant 1.

Voor de reactie op de opmerking met betrekking tot de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten bij het Medisch Centrum wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.6 Parkeeradvies en overlast onder c en e bij **Reclamanten 2**.



4.5.4. Daling woningwaarde en planschade

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat het weghalen van het uitzicht op de Gorssloot een aanzienlijk verlies betekent. De Gorssloot heeft niet alleen een esthetische waarde, maar het draagt volgens reclamant ook bij aan het welzijn en de kwaliteit van de leefomgeving. De geplande bouwactiviteiten zullen resulteren in een directe afname van de levenskwaliteit.

Gemeentelijke reactie

Vanaf zijn perceel aan de Lisdoddestraat heeft reclamant in de huidige situatie al geen (uit)zicht op de Gorssloot door de aanwezigheid van het bestaande pand op het perceel Lisdoddestraat 40 en het naastgelegen Medisch Centrum. De komst van het appartementengebouw zal er daarom ook niet voor zorgen dat reclamant geen uitzicht meer heeft op de Gorssloot. Ons gemeentebestuur acht het daarom niet waarschijnlijk dat dit aspect van invloed is op de levenskwaliteit van reclamant.

b. Samenvatting zienswijze

Reclamant is van mening dat de vermindering van het wooncomfort en het aantasten van het vrije uitzicht negatieve invloed hebben op de woningwaarde, zowel tijdens de bouwfase als na de voltooiing van het project.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.3 Schade, bereikbaarheid en betrokkenheid onder a bij Reclamant 1.

4.5.5. Wind-, geluid-, en lichthinder

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat er geen gedegen windonderzoek is uitgevoerd bij het ontwerpbestemmingsplan. Het ontbreken van een dergelijk windonderzoek wekt bezorgdheid op bij reclamant over de juistheid van de voorgestelde veranderingen en de mogelijke gevolgen ervan voor de directe omgeving en bewoners.



Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.4](#) Windhinder en geluidsoverlast onder [a](#) bij [Reclamanten 2](#).

b. Samenvatting zienswijze

Reclamant vindt het potentiële risico op schade aan omliggende gebouwen als gevolg van onvoldoende inzicht in de windimpact een punt van grote zorg. Windkrachten kunnen aanzienlijke schade toebrengen en de veiligheid van bewoners en bezoekers in gevaar brengen.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.4](#) Windhinder en geluidsoverlast bij [Reclamanten 2](#).

c. Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke geluidshinder die kan ontstaan als gevolg van de voorgestelde veranderingen. Alle mogelijke geluidseffecten moeten volgens reclamant zorgvuldig worden overwogen en gemitigeerd om de levenskwaliteit van bewoners, het Medisch Centrum en diens bezoekers te waarborgen.



Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.4](#) Windhinder en geluidsoverlast bij [Reclamanten 2](#) en naar [4.2.10](#) Zorgen om vertrek Medisch Centrum door impact van de bouw onder [a](#) bij [Reclamanten 2](#).

d. Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke lichthinder die door de galerijen van het toekomstige gebouw kunnen worden veroorzaakt. Reclamant stelt dat dit aspect niet volledig lijkt te zijn meegenomen in het huidige ontwerpbestemmingsplan. Hierom is reclamant bezorgd over de lichtoverlast die kan ontstaan en over de mogelijke aantasting van de privacy en leefbaarheid in zijn woning.



Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op de opmerking over de verlichting van de galerijen wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder [4.2.5](#) Lichthinder bij [Reclamanten 2](#).

4.5.6. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze worden er GEEN WIJZIGINGEN doorgevoerd in het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluidhinder.

4.6. Reclamant 6

Reclamant 6 heeft eenzelfde zienswijze ingediend als Reclamant 5. Zie derhalve de samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie bij [Reclamant 5](#).



4.7. Reclamant 7

4.7.1. Bouwhoogte, privacy en verminderde lichtinval

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant schrijft dat de te realiseren nieuwbouw met zeven verdiepingen veel te hoog is. Reclamant stelt dat naast de privacy die verdwijnt door de hoogbouw, ook de lichtval in de woning zeer beperkt wordt, wat het woongenot sterk vermindert.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording van het gedeelte van de zienswijze over de bouwhoogte wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze nota van beantwoording zienswijzen. In dat hoofdstuk is nader ingegaan op de bouwhoogte van het beoogde gebouw.

Voor de gemeentelijke reactie op de opmerking over het verdwijnen van de privacy wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.2.2 Communicatie en participatie, onder b en onder 4.2.8 Onevenredige aantasting privacy bij [Reclamanten 2](#).

Voor de gemeentelijke reactie op de opmerking over verminderde lichtinval in de woning wordt verwezen naar hetgeen is geschreven over bezonning en schaduwwerking in de gemeentelijke reactie onder 4.2.3 Schaduwwerking en onevenredige afname zonuren bij [Reclamanten 2](#).

4.7.2. Parkeren

a. Samenvatting zienswijze

Reclamant verwacht dat er parkeerproblemen zullen ontstaan met zoveel woningen op een kleine locatie.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op deze opmerking wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 4.1.2 Parkeren bij Reclamant 1.

4.7.3. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van de zienswijze worden GEEN WIJZIGINGEN doorgevoerd in het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluidhinder.



5. Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

De ingekomen zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluidhinder.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden een aantal wijzigingen doorgevoerd in de toelichting op het bestemmingsplan en in de bijlagen behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

- Toelichting. Paragraaf 4.2 Inpassing van het bouwplan in de bestaande omgeving wordt aangepast. Tevens wordt aan deze paragraaf een tekst toegevoegd waarin de achtergrond van de totstandkoming van het ontwerp van het nieuwe gebouw wordt beschreven.
- Een quickscan naar effecten op het windklimaat is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een volledig en nader windhinderonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De quickscan windhinderonderzoek wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd. Aan de toelichting op het bestemmingsplan wordt een paragraaf over windklimaat toegevoegd.
- Naar aanleiding van de zienswijze is de bezonningsstudie aangepast. De aangepaste versie van de bezonningsstudie bevat alle vereiste data en tijden voor toetsing aan de lichte TNO-norm. De vernieuwde bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan toegevoegd. De tekst in de toelichting in de paragraaf over bezonning wordt hierop aangepast.



6. Bijlagen

- A. Nieuwsbrief d.d. 13 december 2023 van initiatiefnemer aan omwonenden over terinzagelegging
- B. Overzicht persoonsgegevens reclamanten
- C. Uitnodigingen van initiatiefnemer aan omwonenden over informatiebijeenkomsten
- D. Overzicht ambtshalve wijzigingen

