

Nota van Beantwoording zienswijzen

**Bestemmingsplan Hamerstraatgebied
Exploitatieplan Hamerstraatgebied**

11 februari 2013

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan Hamerstraatgebied en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 11 april 2012 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten:

Van de volgende adressanten zijn met betrekking tot het bestemmingsplan en / of het exploitatieplan zienswijzen ontvangen:

| | |
|-----------------------|---|
| Adressant 1: | Woningstichting Eigen Haard, Postbus 67065, 1060 JB Amsterdam |
| Adressant 2: | Kamer van Koophandel, Postbus 2852, 1000 CW Amsterdam |
| Adressant 3: | Vereniging van bedrijven in Amsterdam-Noord (VEBAN), Postbus 37168, 1030 AD Amsterdam |
| Adressant 4: | Albemarle Catalysts Company b.v., Postbus 37650, 1030 BE Amsterdam |
| Adressant 5: | De heer G.J. Machiels, Vogelplantsoen 18, 1022 XG Amsterdam |
| Adressanten 6 en 7: | De heer W. Wortmann en mevrouw K. Leijten, Zesde Vogelstraat 1, 1020 XE Amsterdam |
| Adressanten 8 en 9: | De heer S. Bokhove en mevrouw M. Bokhove-Mester, Vogelplantsoen 20, 1022 XG Amsterdam |
| Adressant 10: | Mevrouw J. de Preijker, Zesde Vogelstraat 3, 1022 XE Amsterdam |
| Adressant 11: | Mevrouw D. Zolak, Vogelplantsoen 14, 1022 XG Amsterdam |
| Adressanten 12 en 13: | De heer A.J.H. Beunes en mevrouw J.A. Mackintosh, Vogelplantsoen 16, 1022 XG Amsterdam |
| Adressanten 14 en 15: | De heer R.P.J. Plemper en mevr. E.A.M. van Luijtelaar, Zesde Vogelstraat 5, 1022 XE Amsterdam |

De zienswijzen van adressante 1 hebben betrekking op zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan. De zienswijzen van adressanten 2 tot en met 15 hebben alleen betrekking op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is geen zienswijze naar voren gebracht. Hierbij wordt opgemerkt dat hoewel de brieven van adressanten hierboven genummerd onder 6 tot en met 15 het onderwerp "Zienswijze ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden" hebben, deze inhoudelijk uitsluitend betrekking hebben op het bestemmingsplan.

De door adressanten, hierboven genummerd onder 1, 2 en 4 tot en met 15, ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, dan wel binnen de daarvoor gestelde termijn aan uw vergadering gericht, zodat zij tijdig zijn ingediend. De door adressant nr. 3, ingediende zienswijzen zijn ingediend buiten de termijn die daarvoor heeft gegolden. Hierbij wordt opgemerkt dat een medewerker van de gemeente Amsterdam – tegen de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen in – een paar dagen respijt heeft gegeven voor het indienen van de zienswijze. In de hierna volgende beantwoording van de zienswijzen wordt ook ingegaan op deze zienswijze.

De zienswijzen van adressanten hierboven genummerd onder 6 tot en met 15 zijn identiek. Deze zienswijzen worden gezamenlijk behandeld.

Inhoudelijke behandeling:

Adressant 1: Woonstichting Eigen Haard

| Zienswijzen over het bestemmingsplan | | |
|---|---|---|
| a. | <p>Relatie bestemmingsplan en concept Investeringsbesluit 2010</p> <p>i. Adressant constateert dat belangrijke aandachtspunten die ze naar aanleiding van het concept-Investeringsbesluit in 2010 naar voren heeft gebracht niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan dan wel in het Investeringsbesluit.</p> <p>ii. Het bestemmingsplan volgt 2 jaar nadat inspraak over het concept-Investeringsbesluit heeft plaatsgevonden. Volgens de huidige tijdslijnen blijft dit bestemmingsplan tot 2022 van toepassing. Adressant was ervan uitgegaan dat al in 2020 een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dat woningbouw op haar terrein mogelijk maakt. Deze verschuiving is voor adressant een zeer onwenselijke situatie.</p> | <p>Beantwoording</p> <p>i. Opmerkingen m.b.t. het Investeringsbesluit zijn in kader van die procedure behandeld en zijn nu niet aan de orde. Die opmerkingen zijn beantwoord in de nota van beantwoording Investeringsbesluit. Inmiddels is het Investeringsbesluit door zowel de stadsdeelraad als door de gemeenteraad vastgesteld. De naar voren gebrachte opmerkingen van adressant zijn bij de besluitvorming betrokken. Met de vaststelling van het Investeringsbesluit zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan vastgelegd.</p> <p>ii. De gemeente heeft altijd gesteld dat verdere transformatie van het Hamerstraatgebied tot werk-woongebied eerst ná 2020 aan de orde kan komen. Dit is ook vastgelegd voor de Structuurvisie Amsterdam. Dit betekent dat woningbouw in dit deel van de Hamerstraat nu niet aan de orde is. Een exact jaartal wanneer dit wel het geval zal zijn, is daarbij nooit vastgelegd. Voor zover verwachtingen zijn gebaseerd op woningbouw in 2020 is dit de eigen invulling van adressant.</p> |
| b. | <p>Algemene inleiding over transformatie en toestaan functie wonen</p> <p>i. Door focus op de komende 10 jaar, worden wellicht ontwikkelingen gestimuleerd die straks een grootschalige transformatie in de weg zitten.</p> <p>ii. Adressant pleit voor een geleidelijke transformatie van het plangebied, waarbij ruimte wordt geboden ook op de zuidelijke kavels voor woningbouw. Wonen draagt bij aan het creëren van draagvlak voor de huidige voorzieningen en bedrijvigheid. Het noordelijke deel van het plangebied biedt onvoldoende mogelijkheden om de gewenste woningaantallen tot 2020 te</p> | <p>Beantwoording</p> <p>i. Er heeft een bestuurlijke afweging plaatsgevonden waarop is besloten om het primaat van een bedrijfsbestemming voor het Hamerstraatgebied voorsnog te handhaven. Transformatie van een bedrijventerrein naar een gemengd gebied is een langzaam en geleidelijk proces. Dat tussentijdse ontwikkelingen de op langere termijn mogelijke verdergaande transformatie naar werk-woongebied mogelijk vertragen is juist. Dit is echter onvermijdelijk bij transformatie; zowel bestaande als nieuwe belangen moeten worden afgewogen en voor zover gewenst geborgd.</p> <p>ii. Het standpunt dat de transformatie van het Hamerstraatgebied tot werk-woongebied</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | realiseren. | <p>een geleidelijk proces is wordt gedeeld. Als eerste stap van de transformatie, wordt de vestiging van de zwaarste milieucategorieën bedrijven uitgesloten. Hiermee worden eventuele belemmeringen voor woningbouw in de toekomst voorkomen. Dat wonen bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen kan niet worden ontkend. De huidige voorzieningen zijn echter niet gebaseerd op en afhankelijk van extra woningen in het Hamerstraatgebied. De mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om in het noordelijk deel van het Hamerstraatgebied ca. 150 woningen te realiseren houdt hiermee geen verband en is evenmin een wenselijk of (laat staan taakstellend) te realiseren aantal.</p> |
| c. | <p>Toestaan functie detailhandel Adressant verzoekt op het voormalig Storkterrein detailhandel en dan met name een zogenaamde Versmarkt toe te staan.</p> | <p>Beantwoording Adressant heeft voor het project De Overkant een bouwvergunning (oud) aangevraagd. Onderdeel van deze aanvraag is de genoemde versmarkt van ongeveer 3200 m2 bruto vloeroppervlak. Hiervoor is een projectbesluit Wro (oud) procedure doorlopen. Het projectbesluit en de bouwvergunning voor de versmarkt zijn inmiddels verleend. De versmarkt is overeenkomstig met de verleende beschikkingen overgenomen in het bestemmingsplan.</p> |
| d. | <p>Minimale bouwhoogte plint Adressant verzoekt om een uitzondering op het vereiste van de minimale bouwhoogte van 4,5 meter in de plint voor nieuwe gebouwen voor zover die ten behoeve van tijdelijke functies zijn.</p> | <p>Beantwoording Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt een uitzondering gemaakt voor tijdelijke functies voor zover die in tijdelijke gebouwen worden gehuisvest. Genoemde eis is immers bedoeld voor gebouwen die voor lange termijn zijn gebouwd. Het is onredelijk om voor tijdelijke gebouwen, die het straatbeeld slechts tijdelijk bepalen / beïnvloeden, dezelfde eisen te stellen als aan "permanente" gebouwen. De betreffende regels in het bestemmingsplan zijn zodanig aangepast dat dit vereiste alleen voor nieuwe permanente gebouwen van toepassing wordt, niet voor tijdelijke gebouwen. Onder tijdelijke gebouwen worden gebouwen verstaan die met een tijdelijke omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden gebouwd. Het ligt niet voor de hand om dezelfde uitzondering ook te maken voor nieuwe gebouwen die voor langere periode worden gebouwd, maar die in de eerste instantie een andere tijdelijke functie huisvesten dan op langere termijn beoogd. Bij (permanente) gebouwen gaat het om de ruimtelijke uitstraling</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | van het gebouw zelf, in dit geval los van de daarin aanwezige functie. |
| e. | Bouwen 20 meter uit de oever Adressant verzoekt om een uitzondering op te nemen op het vereiste dat tenminste 20 meter uit de oever onbebouwd moet blijven. Adressant stelt hierbij dat het stedenbouwkundig wenselijk is om nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de kopgevel van de Kromhouthal. | Beantwoording De gemeente deelt mening van adressant niet; het is wenselijk dat de Kromhouthal uit de gevellijn springt. Het markante karakter van dit gebouw wordt geaccentueerd door achterliggende gevel aan de zijkanen. De uitspringende Kromhouthal wordt als waardevol gezien. De gemeente ziet in de zienswijze van adressant geen aanleiding om voor het Storkterrein een uitzondering te maken op de regel dat langs het IJ een onbebouwde strook van 20 meter gewenst is. |
| f. | Ondergrondse bebouwing Adressant wenst een uitzondering op het verbod van ondergrondse bouwwerken. | Beantwoording In het bestemmingsplan zijn ondergrondse gebouwen als hoofdregel niet toegestaan vanwege de lokaal hoge grondwaterstanden in en rondom het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet wel in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid (omgevingsvergunning dan wel wabo-afwijkingbesluit) waarbij de gewenste uitzondering gemaakt kan worden. Voorwaarde hiervoor is dat ontwikkelaar een grondwateronderzoek laat uitvoeren en dat uit dat onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing geen (of slechts verwaarloosbaar) nadelige gevolgen heeft. Het onderzoek dient vooraf afgestemd te worden met de waterbeheerder (in dit geval Waternet). Mocht adressant een ondergronds parkeergarage willen realiseren, kan dit - mits voldaan aan de hierboven genoemde voorwaarde - gemakkelijk gefaciliteerd worden. |
| g. | Horecabeleid Adressant verzoekt om verduidelijking van de term "werkondersteunende" horeca. | Beantwoording De zinsnede in de toelichting over "werkondersteunende" horeca is abusievelijk opgenomen. Het horecabeleid van stadsdeel Noord noch het bestemmingsplan stelt dit vereiste aan het vestigen van horecafuncties. De toelichting is hierop aangepast. |
| h. | Beheer opengestelde routes Adressant onderstreept het belang dat over het beheer en aansprakelijkheid van de opengestelde routes over haar terrein goede afspraken moeten gemaakt worden. | Beantwoording De gemeente Amsterdam onderstreept ook het belang hiervan. In het kader van de anterieure overeenkomst tussen adressant en de gemeente is hierover reeds gesproken. De gemeente Amsterdam vertrouwt erop dat in goed overleg bevredigende afspraken gemaakt worden. Ten overvloede wordt hierbij opgemerkt dat het maken van deze afspraken een uitvoeringskwestie is, hetgeen niet in dit bestemmingsplan geregeld hoeft te worden. |
| i. | Maatschappelijk overleg | Beantwoording |

| | | |
|---|---|--|
| | Er is geen toelichting op de wijze waarop met de inspraakpunten op het ontwerp-Investeringsbesluit is omgegaan. | Zie de beantwoording onder a, i. |
| j | Overige opmerkingen over toestaan van wonen en detailhandel Adressant pleit op meerdere plaatsen in haar schrijven voor het toestaan van de functie wonen en detailhandel in dagelijkse goederen op haar terrein. | Beantwoording Zie de beantwoording onder b. en c. |
| k. | Investeringsbesluit Een deel van de zienswijzen heeft betrekking op het Investeringsbesluit dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. | Beantwoording Het Investeringsbesluit is inmiddels vastgesteld. De zienswijzen hierover kunnen niet meer tot aanpassing van dat besluit leiden. Voor zover de zienswijzen inhoudelijk betrekking hebben op aspecten die in het bestemmingsplan geregeld worden (zoals het al dan niet toestaan van de functies wonen en detailhandel in dagelijkse goederen) wordt opgemerkt dat deze punten reeds zijn behandeld onder b. en c. |
| Zienswijzen over het exploitatieplan | | |
| a. | Grondprijs detailhandel Adressant stelt de vraag of voor de categorie detailhandel gerekend is met een grondprijs die rekening houdt met het uitsluiten van niet-dagelijkse winkels. | Beantwoording In het grondprijsbeleid wordt geen onderscheid gemaakt tussen dagelijkse en niet-dagelijkse winkels. Uit de praktijk blijkt dat er geen verschil is in de stichtingskosten en in huurniveaus. |

Adressant 2: Kamer van Koophandel

| | | |
|---|--|---|
| Zienswijzen over het bestemmingsplan | | |
| a. | Verzoek overleg over Economische Effectrapportage Adressant is van mening dat het bestemmingsplan goed aansluit bij de conclusies en aanbevelingen van de Economische Effectrapportage en geeft aan dat ze graag in overleg gaat hoe dit instrument gebruikt kan worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan. | Beantwoording Adressant is een belangrijk partner voor de gemeente Amsterdam. Indien bij de uitvoering van dit bestemmingsplan nader overleg opportuun is, zal de gemeente adressant benaderen. De gemeente staat ook open voor voorstellen van de adressant. |
| b. | Kader voor geluidtoets Adressant verzoekt de deelraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met het bedrijfsleven een kader vast te stellen voor de individuele geluidstoets. Omdat de status van gezoneerd industrieterrein | Beantwoording De individuele geluidtoets speelt vooral een rol bij inrichtingen die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, onderdeel voormalige Wet milieubeheer). Bijna alle inrichtingen die in het Hamerstraatgebied zijn gevestigd, vallen |

| | | |
|-----------|---|---|
| | <p>voor het plangebied wordt opgeheven, vindt geen zonetoets meer plaats (toetsing gezamenlijke geluidbelasting van alle inrichtingen op het gezoneerd industrieterrein). De geluidbelasting van inrichtingen wordt voortaan afzonderlijk beoordeeld.</p> | <p>echter onder de algemene regels zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Deze inrichtingen kunnen (net als in de huidige situatie) volstaan met een zogenaamde melding bij het bevoegd gezag. Voor vergunningplichtige inrichtingen geldt inderdaad wel dat hun geluidbelasting individueel wordt getoetst. De verlening van omgevingsvergunningen (voorheen milieuvergunningen) is een uitvoeringskwestie. Het toetsingskader voor de verlening van omgevingsvergunningen (voorheen milieuvergunningen) ligt al grotendeels vast in de wetgeving (vooral in de Wabo) en in documenten die de beste beschikbare technieken (BBT) omschrijven (zoals de Handreiking vergunningverlening en industrielawaai). Bestemmingsplannen kunnen geen regels stellen voor dergelijke aspecten die ruimtelijk niet relevant zijn.</p> |
| c. | <p>Compensatieregeling Adressant stelt dat mogelijkerwijs sprake is van een waardedaling als gevolg van dezonering. Ze pleit daarom voor een compensatieregeling.</p> | <p>Beantwoording De gemeente deelt de mening van de adressant niet dat als gevolg van dezonering sprake kan zijn van mogelijke waardedaling. Zonering kan voor bedrijven juist belemmerend werken, zeker bij industrieterreinen waar de geluidruimte al vol is. Een compensatieregeling wordt niet noodzakelijk geacht.</p> |

Adressant 3: Vereniging van bedrijven in Amsterdam-Noord (VEBAN)

| Zienswijzen over het bestemmingsplan | | |
|--------------------------------------|--|---|
| a. | <p>Compensatieregeling De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van de adressant 2, zoals hierboven onder c. weergegeven.</p> | <p>Beantwoording Zie de beantwoording bij de adressant 2, onder c.</p> |
| b. | <p>Individuele geluidtoets De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van de adressant 2, zoals hierboven onder b. weergegeven.</p> | <p>Beantwoording Zie de beantwoording bij de adressant 2, onder b.</p> |
| c. | <p>Maxima voor functie wonen Adressant verzoekt om een bevestiging dat de beperkingen voor woningbouw (maximaal aantal en maximaal percentage per kavel) blijven bestaan, ook als de kantoorontwikkeling tegenvalt.</p> | <p>Beantwoording Dit bestemmingsplan voorziet in de eerste fase van de geleidelijke transformatie van het Hamerstraatgebied naar werk-woongebied in op langere termijn. Op grond van de huidige inzichten worden regels gesteld voor de komende 10 jaar om deze transformatie in gang te zetten. Grootschalige woningbouw wordt pas na 2020 toegestaan, conform de</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | | Structuurvisie. De primaat voor de komende 10 jaar blijft werken / bedrijvigheid. |
| d. | Parkeren i. Adressant verzoekt om een verduidelijking met betrekking tot het verschil in de getallen tussen het ontwerp-bestemmingsplan en het (op dat moment nog concept) Investeringsbesluit m.b.t. parkeerbehoefte. ii. Adressant verzoekt om overleg tussen de gemeente en ondernemers in het gebied bij het uitrollen van het parkeerprogramma. | Beantwoording i. In het ontwerp-bestemmingsplan is abusievelijk uitgegaan van parkeercijfers uit een oud concept van het Investeringsbesluit. Naar aanleiding van wijziging van het toegestane bouwprogramma zijn de parkeercijfers aangepast in (de definitieve versie van) het Investeringsbesluit. De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. ii. Voor zover adressant met het uitrollen van het parkeerprogramma het treffen van parkeermaatregelen bedoelt, wordt het volgende opgemerkt. Op dit moment verandert het parkeerregime niet. Het bestemmingsplan verplicht ontwikkelaars om bij nieuwbouw voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, maar in de huidige situatie is dat ook verplicht op grond van de Bouwverordening. De gemeente zal de parkeerdruk in het plangebied blijven monitoren en zal indien nodig parkeermaatregelen treffen (bv. invoering blauwe zone). Bij de voorbereiding van dergelijke maatregelen zullen bedrijven in het plangebied uiteraard betrokken worden. |

Adressant 4: Albemarle Catalysts Company b.v.

| Zienswijzen over het bestemmingsplan | | |
|--------------------------------------|---|---|
| a. | Algemeen Adressant geeft aan dat de eerder naar aanleiding van het concept Investeringsbesluit naar voren gebrachte zienswijzen tot uitdrukking zijn gekomen. | Beantwoording Wordt ter kennisname aangenomen. |
| b. | Restwarmte Adressant geeft aan dat zij als potentiële restwarmteproducent graag contact zoekt met de betrokken partijen. | Beantwoording De deelraad neemt de ambities en het verzoek van adressant ter kennisname aan. Het verzoek van adressant is neergelegd bij de betrokken medewerkers van Stadsdeel Noord die zich bezig houden met warmtenet en er heeft inmiddels een oriënterend gesprek plaatsgehad. Afsproken is dat de verder onderzoek naar de mogelijkheden voor Albemarle als restwarmteproducent, plaatsvindt op moment dat warmtenet in het Hamerstraatgebied concreet ontwikkeld wordt. |

Adressant 5: De heer G.J. Machiels

| Zienswijzen over het bestemmingsplan | | |
|---|--|---|
| a. | <p>Hoogbouw Adressant maakt – kort samengevat – bezwaar tegen het voorgenomen bouwvolume dat het bestemmingsplan mogelijk maakt wat niet in verhouding zou staan met de bestaande bebouwing langs de Zesde Vogelstraat. Verder vraagt bezwaarde zich af of er een bezonningstudie is gedaan en of het straatprofiel is uitgetekend.</p> | <p>Beantwoording Dit bestemmingsplan brengt qua bouwhoogte geen verandering met zich mee bij de Zesde Vogelstraat ten opzichte van de huidige bouw mogelijkheden. De Bouwverordening maakte dezelfde bouwhoogtes mogelijk.</p> <p>Schaalcontrasten tussen kleinschalige tuin- en nooddorpen en naastgelegen bedrijfsterreinen zijn eigen aan Amsterdam Noord; nu, in het verleden en in de toekomst. Evenals de plotselinge overgangen tussen bebouwing en groen. De gemeente Amsterdam ziet dit als een kenmerkende kwaliteit.</p> <p>Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met het straatprofiel en de bezonningsaspecten. Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullende bezonningstudie opgesteld, zie bijlage.</p> <p>In het geval van de Zesde Vogelstraat is de wegbreedte 15 meter, terwijl de afstand tussen de gevels varieert tussen de 15 en 18 meter. De maximale bouwhoogte in de rooilijn is (conform de Bouwverordening) op 12 meter gezet. In de terug liggende lijn, op 33 tot 36 meter uit de tegenovergelegen gevels van de woningen, is de maximale bouwhoogte 30 meter. Hiermee is de daglicht- en zonlichttoetreding gegarandeerd.</p> <p>De in de bijlage opgenomen bezonningsstudie geeft de schaduwwerking van eventuele hogere overburen gedetailleerder weer. De conclusie is dat de woningen aan de Zesde Vogelstraat op de kortste dag van het jaar tot circa 14:00 uur in de schaduw liggen, in het najaar en in de winter tot gemiddeld circa 12:00 uur en in de lente en in de zomer tot 09:00 á 10:00 uur.</p> <p>Daarbij kan aangetekend worden dat in de studie modelmatig is uitgegaan van een gesloten wand met een uniforme hoogte van 30 meter over de gehele lengte van de Zesde Vogelstraat. Zelfs als deze bouwhoogte gerealiseerd zal worden is een variatie in</p> |

| | |
|--|--|
| | bebouwde en onbebouwde delen aannemelijker. |
|--|--|

Adressant 6 t/m 14: Verschillende particulieren wonende in de Zesde Vogelstraat en Vogelplantsoen

| Zienswijzen over het bestemmingsplan | |
|--|--|
| <p>a.</p> <p>Hoogbouw</p> <p>Adressanten uiten hun bezwaar tegen het mogelijk maken van 30 meter hoge bebouwing langs de Zesde Vogelstraat, op nauwelijks meer dan tien meter afstand van de huizen in deze straat.</p> <p>Adressanten vrezen voor de aantasting van hun vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel, de vermindering van dag- en zonlicht bij hun woningen en voor de afname van hun woongenot als gevolg van nieuwe grote bebouwing langs de Zesde Vogelstraat.</p> | <p>Beantwoording</p> <p>Dit bestemmingsplan brengt qua bouwhoogte geen verandering met zich mee bij de Zesde Vogelstraat ten opzichte van de huidige bouwmogelijkheden. De Bouwverordening maakte dezelfde bouwhoogtes mogelijk.</p> <p>Anders dan bezwaarden stellen, is de maximale bouwhoogte in de rooilijn op de Zesde Vogelstraat is op 12 meter gezet. De afstand tussen de bestaande huizen en de nieuwe bebouwing varieert tussen de 15 en 18 meter.</p> <p>De verdichting van de stad is een belangrijke ruimtelijke ambitie van de gemeente Amsterdam. Met de intensivering van het grondgebruik van bestaande terreinen, vindt een duurzame (her)ontwikkeling plaats. Dit kan inderdaad gepaard gaan met de aantasting van het ruimte- en rustgevoel in enkele individuele gevallen. In het kader van de Structuurvisie Amsterdam en in het Investeringsbesluit Hamerstraatgebied is de keuze gemaakt dat het algemeen belang van de compacte stad voorrang heeft mits dit geen onaanvaardbare gevolgen voor de omgeving heeft. Daar is hier geen sprake van.</p> <p>Schaalcontrasten tussen kleinschalige tuinen nooddorpen en naastgelegen bedrijfsterreinen zijn eigen aan Amsterdam Noord; nu, in het verleden en in de toekomst. Evenals de plotselinge overgangen tussen bebouwing en groen. De gemeente Amsterdam ziet dit als een kenmerkende kwaliteit.</p> <p>Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met het straatprofiel en de bezonningsaspecten.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>In het geval van de Zesde Vogelstraat is de wegbreedte 15 meter, terwijl de afstand tussen de gevels varieert tussen de 15 en 18 meter. De maximale bouwhoogte in de rooilijn is (conform de Bouwverordening) op 12 meter gezet. In de terug liggende lijn, op 33 tot 36 meter uit de tegenovergelegen gevels van de woningen, is de maximale bouwhoogte 30 meter. Hiermee is de daglicht- en zonlichttoetreding gegarandeerd. De woningen aan de Zesde Vogelstraat zouden bij een laag staande zon maximaal tot circa twee uur in de middag schaduw hinder kunnen ondervinden van eventuele hogere overburen.</p> |
|--|--|---|

Bijlagen

Zienswijzen:

Adressant 1

Adressant 2

Adressant 3

Adressant 4

Adressant 5

Adressanten 6 en 7

Adressanten 8 en 9

Adressant 10

Adressant 11

Adressanten 12 en 13

Adressanten 14 en 15

Bezonningstudie Zesde Vogelstraat, augustus 2012



Deelraad van stadsdeel Noord
T.a.v. mw. N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM

Datum : 22 mei 2012
Betreft : Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Hamerstraatgebied d.d. 6 maart 2012 + zienswijze ontwerp-exploitatieplan d.d. 7 maart 2012
Onze referentie : GO – 120521 – 1

Geacht Stadsdeelbestuur,

U heeft het ontwerp-bestemmingsplan Hamerstraatgebied, met als bijlage het concept Investeringsbesluit d.d. 28 februari 2012, en het ontwerp-exploitatieplan ter visie gelegd. Gezien het belang van Eigen Haard in en rondom het Hamerstraatgebied, nu en in de toekomst, maken wij graag van de gelegenheid gebruik om u onze zienswijze voor te leggen.

Relatie ontwerp-bestemmingsplan Q2 2012 versus concept investeringsbesluit Q1 2010
In uw mail van 18 april jl. en brief van 23 april jl. geeft u aan dat het huidige concept bestemmingsplan gebaseerd is op het concept Investeringsbesluit Hamerstraatgebied. U vermeldt dat de laatste versie van het investeringsbesluit (d.d. 28 februari 2012) een bijlage vormt bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Op het concept investeringsbesluit van 4 februari 2010, dat in 2010 ter visie is gelegd, heeft Eigen Haard per brief van 12 mei 2010 gereageerd. In deze brief is uitgebreid toegelicht wat Eigen Haard als belangrijke aandachtspunten ziet voor de lange termijn ontwikkeling van het gebied. Wij constateren dat deze aandachtspunten slechts in beperkte mate zijn verwerkt in het huidige concept investeringsbesluit / ontwerp-bestemmingsplan. Graag vernemen wij uw reactie op de punten die niet zijn verwerkt. Dit betreft onder meer het opnemen van een uitwerkingsplicht. Doel daarvan is het inbouwen van voldoende flexibiliteit op de grote kavels langs het IJ om in te spelen op mogelijke veranderingen in de komende tien jaar. Voor de volledigheid is de brief van 12 mei 2010 toegevoegd als bijlage.

Het huidige ontwerp-bestemmingsplan volgt 2 jaar na het concept Investeringsbesluit (d.d. 4 februari 2010) dat toentertijd voor inspraak is vrijgegeven. Door het verschuiven van deze termijnen ontstaat voor Eigen Haard een zeer onwenselijke situatie. Op basis van de circulaire MG 2001-26 en MG 2001-04 wordt door het ministerie van Binnenlandse Zaken vereist dat de locatie binnen circa 10 jaar een woningbouwbestemming krijgt. In tegenstelling tot eerdere verwachtingen wordt deze tijdslijn nu overschreden. Vooralsnog werd uitgegaan van een bestemmingsplan met een geldigheidsduur tot 2020. Echter volgens de huidige tijdslijnen is het toekomstig bestemmingsplan van toepassing tot en met eind 2022.

Het verschuiven van deze tijdslijnen was geen probleem geweest, als voldoende flexibiliteit zou zijn ingebouwd, via een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht in het ontwerp-bestemmingsplan voor de woonfunctie. Een dergelijke aanpak maakt woningbouw in het zuidelijk deel van het Hamerstraatgebied reeds voor 2022 (enigszins) mogelijk.

Algemene inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan focust op de komende tien jaar met slechts een enkele doorkijk naar de verdere toekomst. Door nu een zwaar accent te leggen op de bedrijventerrein ontwikkeling tot 2020 worden er wellicht ontwikkelingen gestimuleerd die straks een grootschalige transformatie in de weg zitten. Door de lange afschrijvingsduur (tot soms 50 jaar) van dergelijk vastgoed, wordt de beoogde ontwikkeling naar een meer grootstedelijk milieu na 2020 vertraagd en bemoeilijkt. Eigen Haard is van mening dat er onvoldoende flexibiliteit wordt geboden, met name op de grote kavels langs het IJ, om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op mogelijke veranderingen in de komende tien jaar. Om die flexibiliteit wel te bieden pleit Eigen Haard voor het opnemen van een uitwerkingsplicht (en/of wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan, in ieder geval voor de woonfunctie, voor de genoemde zone langs het IJ.

Het creëren van een werk-woon gebied in het Hamerstraatgebied, zoals beoogd in de Structuurvisie Amsterdam 2040, kan niet van het één op het andere moment tot stand worden gebracht. Het vergt een geleidelijke aanpak waarbij ook nu al (zij het in beperkte mate) voldoende ruimte moet zijn voor de woonfunctie. Wonen draagt bij aan het creëren van voldoende draagvlak voor het behoud van de huidige voorzieningen en (tijdelijke) bedrijvigheid. Ons inziens, biedt het noordelijk deel van het Hamerstraatgebied onvoldoende mogelijkheden om de gewenste woningaantallen tot 2020 te realiseren. Het zuidelijk deel daarentegen en specifiek het Storkterrein biedt daartoe volop mogelijkheden en kan daarmee een belangrijke aanvullende bijdrage leveren aan de levendigheid van het Hamerstraatgebied.

Reactie per pagina ontwerp-bestemmingsplan 6 maart 2012

Plankaart

- Zie reactie op *regels* en *toelichting*.

Regels

Pagina 4

- Artikel 1.14 Detailhandel:
 - o Aan het voormalig Storkterrein is de bestemming Gemengd-2 toegekend. Deze indicatie staat detailhandel toe. De definitie van detailhandel zoals opgenomen in dit begrippenkader luidt: "*Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.*" Echter in tegenstelling tot deze definitie worden in artikel 14 (van de *Regels*) aanvullende beperkingen geïntroduceerd t.a.v. detailhandel. Detailhandel in dagelijkse goederen is niet toegestaan, evenmin als detailhandel in volumineuze goederen en de bruto oppervlakte per vestiging mag maximaal 500m² bedragen.
 - o Voor in het bijzonder de eerste beperking lijkt geen goede grond te bestaan. Een toevoeging van dagelijkse detailhandel (zoals een Versmarkt) kan immers wel degelijk gedragen worden door het Hamerstraatgebied (en omgeving). De belangrijkste concurrentie van de Versmarkt is het dagelijks aanbod in de directe omgeving. Ondanks dat de Versmarkt zich meer op verse producten

richt, zal er ook aanbod aanwezig zijn dat vergelijkbaar is met het supermarktaanbod elders. Het effect van de komst van een Versmarkt op de huidige winkelgebieden is matig. Met name het supermarktaanbod in de (verdere) omgeving zal te maken krijgen met concurrentie. Dit geldt vooral voor Albert Heijn aan het Mosveld en eventueel de markt op het Mosveld. Het dichtstbijzijnde winkelgebied op ca. 600 meter is de Meeuwenlaan, één van de verkooppunten wordt ingevuld door Dirk van den Broek. Dit is tevens de dichtstbijzijnde supermarkt van de toekomstige Versmarkt. Aangezien de Versmarkt zich richt op een andersoortige consument dan Dirk van de Broek wordt verwacht dat er voldoende marktruimte blijft voor het huidige dagelijkse aanbod in de omgeving. Er wordt geen afkalving van de detailhandelstructuur of toename van de leegstand in Amsterdam-Noord verwacht.

- o Graag zien wij de mogelijkheid opgenomen om commerciële functies, waaronder detailhandel in dagelijkse goederen (*de Versmarkt*), te realiseren. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat deze aanvullend zijn op het huidige aanbod in de Vogelbuurt en het IJ-plein.

NB. Het concept Versmarkt bestaat uit een brood- en banketbakkerij, een slagerij met een eigen worstenmakerij, een koffiebranderij, een visafdeling met verse sushi, een kaasafdeling en een bloemenafdeling. Daarnaast zal er een omvangrijk assortiment biologische en *fair trade* producten worden verkocht. Het assortiment van de Versmarkt zal voor 30% bestaan uit houdbare producten en 70% vers. Het aandeel vers ligt daarmee hoger dan in een gemiddelde supermarkt. In het concept van De Overkant is de wisselwerking tussen versmarkt, horeca, evenementen en verkoop van producten van aanwezige creatieve bedrijven van groot belang.

Pagina 14 - 16

- Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving:
 - o Aan het voormalig Storkterrein is de bestemming Gemengd-2 toegekend. Deze indicatie staat woningbouw toe, mits de aanduiding "wonen" op de Plankaart is weergegeven. Echter de aanduiding "wonen" ontbreekt op de Plankaart voor wat betreft het voormalig Storkterrein. De wijzigingsbevoegdheid, die enige flexibiliteit zou kunnen bieden, ziet enkel toe op onderwijs (zoals deze nu is opgenomen in paragraaf 5.7). Eigen Haard verzoekt met klem om hier op enigerlei wijze flexibiliteit t.a.v. woningbouw op te nemen bijvoorbeeld in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Zie ook de opmerkingen in de algemene inleiding op de tweede pagina.
- Artikel 5.2 Bouwregels:
 - o d. minimale bouwhoogte eerste bouwlaag van 4,5m voor nieuwe gebouwen – Eigen Haard verzoekt om een uitzondering voor bebouwing ten behoeve van tijdelijke functies. Gezien de beperkte investeringsruimte, de korte exploitatieperiode en de hoge afschrijving zal gezocht worden naar economische bouwmethoden die passend zijn voor een tijdelijke situatie. Graag nemen wij hier een uitzondering op voor (nieuwe gebouwen ten behoeve van) tijdelijke exploitaties in termen van dat waar mogelijk bovenstaande bepalingen worden gerealiseerd.
 - o h. voor bouwvlakken grenzend aan het IJ geldt dat nieuwe gebouwen op een afstand van tenminste 20 meter uit de oever moeten worden gebouwd. – met het oog op de toekomstige ontwikkelingen wenst Eigen Haard een uitzondering op te laten nemen voor het voormalig Storkterrein voor eventuele nieuwe bebouwing aan de IJ-zijde, grenzend aan de Kromhouthal: vanuit

stedenbouwkundig perspectief is het wenselijk de nieuwe bebouwing in ieder geval aan te kunnen laten sluiten op de kopgevel van de Kromhouthal.

- Artikel 5.4 Afwijken van bouwregels:
 - o c. er wordt verwezen naar lid 2 sub i – dit sublid lijkt niet beschreven; wordt sublid h bedoeld?
- Artikel 5.7 Wijzigingbevoegdheid:
 - o Er is geen wijzigingbevoegdheid opgenomen t.a.v. wonen (zie ook opmerking bij artikel 5.1);
 - o Er wordt verwezen naar lid 4.1 – wordt hier een verwijzing naar 5.1 bedoeld?

Pagina 25

- Artikel 13 Algemene bouwregels: Ondergrondse gebouwen zijn niet toegestaan in het gebied (m.u.v. een tweetal locaties) – daardoor is nu bij voorbaat ondergronds parkeren uitgesloten voor het voormalig Storkterrein; met het oog op de toekomstige ontwikkelingen wenst Eigen Haard een uitzondering op te laten nemen voor het voormalig Storkterrein i.v.m. eventuele aanleg van een parkeerkelder in lijn met artikel 13 lid c.

Pagina 26

- Artikel 14 Algemene gebruiksregels:
 - o d. U stelt dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden; Eigen Haard acht dit mogelijk mits daartoe op de langere termijn voldoende flexibiliteit wordt geboden, zie opmerking bij voorgaand artikel 13.
 - o m. De bepalingen ten aanzien van de functie detailhandel: zie de opmerking bij artikel 1.14 (*Regels* pagina 4). Graag zien wij de mogelijkheid opgenomen om commerciële functies, waaronder detailhandel in dagelijkse goederen, te realiseren. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat deze aanvullend zijn op het huidige aanbod in de Vogelbuurt en het IJ-plein.

Toelichting

Pagina 14

- Regionale Woonvisie: u stelt in deze alinea dat het bestemmingsplan Hamerstraatgebied ook in beperkte mate bijdraagt aan de woningbouwopdracht van Amsterdam. Waarbij u aangeeft dat het accent voor woningbouw echter ligt op de periode 2020-2030*. Eigen Haard juicht dit natuurlijk toe. Echter vooralsnog kunnen wij niet achterhalen op welke wijze het ontwerp- bestemmingsplan concrete mogelijkheden biedt om daadwerkelijk tot woningbouw over te gaan vanaf 2020. Graag uw toelichting.
- Gemeentelijk beleid; Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch Sterk en Duurzaam: in deze visie ligt het accent op intensivering van grondgebruik waarbij combinaties van woon- en werkruimten onder meer draagvlak betekenen voor voorzieningen, kortom (het behoud) van voorzieningen versterken. In de visie van de gemeente wordt het Hamerstraatgebied op de lange termijn (2040) een gemengd werk- en woongebied. Waarbij de transformatie naar werk-woongebied met name in de periode 2020-2030 plaatsvindt. Eigen Haard is daar groot voorstander van en onderstreept het belang van wonen voor het aanbod en behoud van voorzieningen. Echter vooralsnog kunnen wij niet achterhalen op welke wijze het ontwerp-bestemmingsplan concrete mogelijkheden biedt om daadwerkelijk tot woningbouw over te gaan vanaf 2020. Graag uw toelichting.
- (*) NB: hoewel 3030 wordt vermeld, gaan wij er van uit dat 2030 wordt bedoeld.

Pagina 17

- Horecabeleid: u stelt dat vestiging van nieuwe horeca wenselijk is in het Hamerstraatgebied, waarbij u het accent legt op werkgerelateerde horeca. Eigen Haard onderkent de belangrijke rol van horeca in vernieuwingsgebieden. Om ook 's avonds voldoende de sociale controle en ogen op straat te borgen is het van belang dat de horeca niet enkel werkgerelateerd is. Een voorbeeld van een concentratie van voornamelijk werkgerelateerde horeca is de Zuidas. De zakelijke doelgroep van de horeca aan de Zuidas / Gustav Mahlerplein, met bijbehorende openingstijden, draagt slechts in zeer beperkte mate bij aan de sociale controle gedurende de avonduren en in het weekend. Graag vernemen we wat u precies bedoelt met werkgerelateerde horeca.
- Detailhandel: zie onze opmerkingen in relatie tot artikel 1.14 en artikel 14 sublid m (*Regels* resp. pagina 4 en pagina 26).

Pagina 19

- Programmamix: u geeft aan dat de ambitie van de gemeente is om functiemenging te bereiken op kavelniveau waarbij u voorstander bent van het spreiden van de aantrekkelijke functies (wonen en kantoor) over het gebied. Echter u laat daarbij de grootste kavels volledig buiten beschouwing (alleen op de noordelijke kavels lijkt woningbouw te zijn toegestaan). Ons inziens ontstaat op deze wijze geen spreiding. Wij verzoeken u via een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid ook op de zuidelijke kavels wonen mogelijk te maken. Zie ook onze opmerking in de algemene inleiding.

Pagina 20

- Wonen: u geeft aan dat wonen vooral een functie heeft voor het verlevendigen van het gebied en het verhogen van de sociale veiligheid. Echter u merkt ook op dat wonen niet overal in het gebied mogelijk en wenselijk is. Uitgangspunt in de beoordeling t.b.v. de wijzigingsbevoegdheid is dat wonen voor het doorfunctioneren van zittende bedrijven geen bedreiging mag vormen. Het is de vraag óf het op de noordelijke kavels in het Hamerstraatgebied mogelijk is voldoende woningen te realiseren om de gewenste sociale controle te bereiken. Veel zittende functies verdragen nog altijd geen woningen in de directe omgeving. Bovendien is op een aantal plaatsen recentelijk geïnvesteerd in nieuwe bedrijfshuisvesting. Het realiseren van woningen op deze plekken is de komende tien jaar dan ook vrijwel uitgesloten. Op het voormalig Storkterrein in het zuidelijk deel is daarentegen nauwelijks sprake van zittende bedrijvigheid die belemmerend werkt voor woningbouw. Eigen Haard pleit dan ook voor het opnemen van een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid om ook op de zuidelijke kavels wonen mogelijk te maken. Zie ook onze opmerking in de algemene inleiding.
- Detailhandel: zie onze opmerkingen in relatie tot artikel 1.14 en artikel 14 sublid m (*Regels* resp. pagina 4 en pagina 26).

Pagina 89

- Artikel 5 Gemengd – 2: u geeft aan dat de wens bestaat het IJ en het Motorkanaal zo veel mogelijk openbaar toegankelijk te maken; wij begrijpen deze wens. Tegelijkertijd onderstrepen wij uw aandachtspunt dat over beheer en aansprakelijkheid van de opengestelde routes goede afspraken moeten worden gemaakt.

Pagina 101

- 20.2 Maatschappelijk overleg: er wordt weliswaar vermeld dat inspraak op het Investeringsbesluit heeft plaatsgevonden; echter er is geen toelichting op de wijze waarop met de inspraakpunten is omgegaan. Graag toelichten.

Reactie per pagina – bijlage I: concept investeringsbesluit 28 februari 2012

Pagina 2

- De richtlijnenkaart sluit woningbouw in het zuidelijk deel van het Hamerstraatgebied uit en biedt niet de gewenste flexibiliteit. Zie de opmerkingen en het voorstel in de algemene inleiding.
- Hoe is de doorsteek door de Kromhouthal bedoeld?
- Het kleine gebouwtje op de kade tussen de Kromhouthal en het Motorkanaal is hier als waardevol gebouw gemarkeerd en op andere plaatsen niet. Graag zien we de waardevolle gebouwen op het Storkterrein beperkt tot de Kromhouthal.
- De zichtlijn Boorstraat richting Gedempt Hamerkanaal ligt op de kavelgrens en is geknikt. Graag verschuiven we de zichtlijn naar het verlengde van de as van de Boorstraat.

Pagina 9

- Voorgeschiedenis: onder de derde bullet wordt vermeld dat op 25 juni 2009 door het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts is besloten om bij intensiveren en functiediversificatie van het Hamerstraatgebied ook in beperkte mate wonen mogelijk te maken. In het Raam Investeringsbesluit van 18 november 2009 is deze mogelijkheid voor wonen expliciet opgenomen voor zowel het noordelijk als zuidelijk deel van het Hamerstraatgebied (pagina 2). Het Investeringsbesluit van 4 februari 2010 is niet eenduidig over de mogelijkheid van wonen in het zuidelijk deel (zie o.a. pagina 2). In het laatste investeringsbesluit van 28 februari 2012 is expliciet opgenomen dat wonen niet is toegestaan in het zuidelijk deel van het Hamerstraatgebied. Ons inziens zijn dit forse wijzigingen in de opeenvolgende concept Investeringsbesluiten, met een grote impact voor de bedrijfsvoering van Eigen Haard zoals ook aangekaart in onze brief van 12 mei 2010. Eigen Haard heeft nimmer een toelichting ontvangen waarom ons advies (opnemen uitwerkingsplicht wonen) niet is overgenomen.
- Voorgeschiedenis: onder de vijfde bullet refereert u in algemene zin aan de inspraakreacties die zijn ontvangen op het concept van 4 februari 2010. Echter er ontbreekt een toelichting op welke reacties wel / niet zijn overgenomen, met een onderbouwing waarom in afwijking van adviezen (van o.a. Eigen Haard) bepaalde adviezen niet zijn overgenomen.

Pagina 14

- De wenselijkheid van kleine kavels tussen twee grote ontwikkelingen in het zuidelijk deel is niet onderbouwd. Een dergelijke verkaveling kan ongewenste beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van de zuidelijke kavels. U geeft aan (pagina 21) dat voor deze kavels afzonderlijke uitwerkingsregels worden geformuleerd. Zie ook onze algemene opmerking. Wij gaan er bovendien van uit dat deze verkaveling niet over het voormalig Storkterrein loopt.

Pagina 16

- Richtlijnenkaart Hamerstraat 2012-2022: zie opmerkingen bij pagina 2.

Pagina 21

- De Kromhouthal wordt zeker ingezet als katalysator. Echter of deze hal per definitie een strikte publieksfunctie kan krijgen is nog niet duidelijk. Wij verzoeken u de noodzakelijke nuancering aanbrengen bij de tweede bullet in de gestelde ambities.
- In de onderste figuur graag de markering van de twee voormalige woningen (de twee vierkantjes) verwijderen.

Pagina 23

- Hoewel intensivering van ruimtegebruik het streven is (Structuurvisie Amsterdam 2040, zie paragraaf 3.4 Toelichting Ontwerp-Bestemmingsplan), is dit slechts beperkt mogelijk door de restricties t.a.v. soort programma. Juist de functies die stapelbaar zijn zoals wonen kunnen slechts beperkt gerealiseerd worden. Eigen Haard pleit dan ook voor het opnemen van een uitwerkingsplicht en/of wijzigingsbevoegdheid om ook op de zuidelijke kavels wonen mogelijk te maken. Zie ook onze opmerkingen in de algemene inleiding.

Pagina 24

- In uw samenvatting (pagina 3) stelt u dat door toevoeging van functies de sociale veiligheid vergroot wordt. Echter het stapelen van functies waarbij wonen op laag drie of hoger ligt heeft voor extra 'ogen-op-straat' weinig effect.
- Bovendien is het de vraag of het mogelijk is op de noordelijke kavels in het Hamerstraatgebied voldoende woningen te realiseren om de gewenste sociale controle te bereiken. Eigen Haard heeft in bovenstaande opmerkingen meerdere suggesties gedaan voor het bewerkstelligen van voldoende sociale veiligheid overdag en 's avonds (zie ook de opmerking in relatie tot pagina 20 Toelichting op ontwerp bestemmingsplan).

Pagina 27

- Grote publieksgerichte functies op grote kavels aan het IJ worden waarschijnlijk gerealiseerd. Echter dergelijke functies vragen om commerciële tegenhangers. Dat is nu niet in evenwicht door de beperking in functies. Graag zien wij de mogelijkheid opgenomen om commerciële functies, waaronder detailhandel in dagelijkse goederen, te realiseren. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat deze aanvullend zijn op het huidige aanbod in de Vogelbuurt en het IJ-plein.

Pagina 28

- De kaart houdt geen rekening met mogelijk verschuivende eigendomssituaties in de komende tien jaar op de zuidelijke kavels, in dit geval Draka. Een nieuwe eigendomssituatie kan een totaal andere wending geven aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied en de snelheid waarmee deze gerealiseerd kunnen worden. Om deze kansen te kunnen benutten is het inbouwen van flexibiliteit in het ontwerp-bestemmingsplan essentieel. Zie ook onze opmerking in de algemene inleiding.

Pagina 29

- Op deze pagina gaat u in op het programma onderdeel wonen. U stelt in dit investeringsbesluit, en specifiek op pagina 29, dat juist straat- en kadewanden aan de randen van het gebied zich bij uitstek lenen voor een mix van werken en wonen. U stelt vervolgens dat bij integrale transformatie van grotere velden gemengd wonen en werken kan worden geïntroduceerd. Beide zinsneden lijken directe verwijzingen naar de zuidelijke kavels, de enige zone waar realisatie van wonen naar onze mening echt

realistisch is. Graag zien wij dan ook voldoende flexibiliteit in de vorm van een uitwerkingsplicht (of wijzigingsbevoegdheid) in het bestemmingsplan.

Pagina 35

- In de laatste alinea wordt voor wensprofielen van de straten verwezen naar bijlage 3. Bij herprofilering moet er voldoende ruimte blijven voor het verkeer. Het lijkt ons dat de vernauwing van veel wegvlakken (conform hetgeen is opgenomen in bijlage 2) daar niet goed bij aansluit, vooral niet in het licht van de gewenste publieksfuncties op de drie grotere kavels en het huidige gebruik door de zittende bedrijven. Wij vragen u rekening te houden met de deze publieksfuncties bij eventuele herprofilering.

Pagina 40

- De entree van het terrein is verplaatst naar het Gedempt Hamerkanaal. Echter het aantal ingetekende parkeerplaatsen lijkt ongewijzigd (t.o.v. het investeringsbesluit van 4 februari 2010) – graag rekening houden met bestaande / feitelijke situatie.

Pagina 43

- In de definitieve ontwikkeling is er veel aandacht voor duurzaamheid en milieu. In de tijdelijke exploitatie wordt daar waar mogelijk duurzaamheid meegenomen. Gezien de beperkte investeringsruimte, de korte exploitatieperiode en de hoge afschrijving zal dit beperkt en passend voor een tijdelijke situatie zijn. Graag nemen wij hier een uitzondering op voor tijdelijke exploitaties in lijn met de laatste zin op pagina 21.

Pagina 47

- Waar woningen moeten leiden tot meer sociale veiligheid, is het van belang dat er voldoende kritische massa is en dat er daadwerkelijk ogen op straat zijn. Zie onze eerdere opmerkingen bij pagina 24.

Pagina 51

- U geeft aan dat voorzover standpunten (voortgekomen uit de inspraak op het concept investeringsbesluit van 4 februari 2010) niet zijn verwerkt, deze worden meegenomen in de bestuurlijke besluitvorming over het investeringsbesluit. Graag vernemen we wat dit precies inhoudt.

Pagina 54

- Vaste punten Hamerstraat: zie onze eerdere opmerkingen bij pagina 2.

Reactie per pagina ontwerp-exploitatieplan Hamerstraatgebied 7 maart 2012

Pagina 17 – 18 en 24

- Stedenbouwkundig programma: in de tabel op pagina 17 is weergegeven dat het exploitatieplan uit gaat van een winkelprogramma van 4.950m² bvo. Daarbij is expliciet vermeld (zo ook op pagina 18) dat dit niet-dagelijkse winkelfuncties betreft. Op pagina 24 worden vervolgens op basis van het totaal programma (inclusief winkels) de grondopbrengsten berekend. Kunt u svp bevestigen dat voor de categorie detailhandel/winkels gerekend is met een grondprijs die rekening houdt met het uitsluiten van de niet-dagelijkse winkels?



EIGEN HAARD

Graag is Eigen Haard bereid om haar zienswijze mondeling nader toe te lichten, als daartoe behoefte bestaat bij de gemeente.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard

Chrétien Mommers
Directeur Zakelijke Markten

Bijlage(n):

- Brief Eigen Haard aan Projectbureau Noordwaarts van 12 mei 2010; betreft zienswijze concept Investeringsbesluit Hamerstraatgebied (d.d. 4 februari 2010)

Projectbureau Noordwaarts
T.a.v. de heer S. Poot
Postbus 37556
1030 AN AMSTERDAM

Datum : 12 mei 2010
Betreft : Zienswijze concept investeringsbesluit Hamerstraatgebied

Geachte Stadsdeelbestuur,

U heeft het concept investeringsbesluit Hamerstraatgebied vrijgegeven voor inspraak. Gezien ons belang in en rondom het Hamerstraatgebied, nu en in de toekomst, maken wij graag van de gelegenheid gebruik om u onze zienswijze voor te leggen.

Vooraf willen wij u complimenteren met het veelomvattende document dat is opgesteld. Uw faciliterende opstelling waarderen wij ten zeerste en u kunt onze zienswijze lezen als opbouwende kritiek om tot een voorspoedige ontwikkeling van het gebied te komen.

Algemeen

Het document is heel erg gericht op de aankomende tien jaar met slechts af en toe een beperkte doorkijk naar de toekomst. Door nu sterk te focussen op bedrijventerrein worden er wellicht ontwikkelingen gestimuleerd die straks een grootschalige ontwikkeling in de weg zitten of nog decennia lang een doorn in het oog zijn (zie bijvoorbeeld pagina 25, referentiebeeld Binck Twins). Door de lange afschrijvingsduur (tot soms 50 jaar) van dergelijk vastgoed, wordt de beoogde ontwikkeling, die toch al traag zal verlopen, naar een meer grootstedelijk milieu na 2020 vertraagd en bemoeilijkt. Ons inziens is er onvoldoende flexibiliteit, met name op de grote kavels langs het IJ, om in te spelen op mogelijke veranderingen in de komende tien jaar. Om die flexibiliteit wel te bieden, pleiten wij voor het opnemen van een uitwerkingsplicht in het op te stellen bestemmingsplan voor de genoemde zone langs het IJ. Dit is in lijn met de volgende citaten op respectievelijk pagina 7 en pagina 9 van de notitie 'Ontwikkelingsbeeld Amsterdam Noord 2040': *"Voor gebieden aan het oostelijk deel van de IJ-oever, zoals bijvoorbeeld het Hamerstraatgebied en het Gemboterrein, geldt wat ons betreft dat transformatiemogelijkheden die aansluiten op het wensbeeld voor de toekomst, benut moeten worden als deze zich voordoen"* en *"Voor de IJ-oever geldt bij uitstek dat zich bijzondere, gezichtsbepalende initiatieven kunnen voordoen die de ambitie van een kernstadontwikkeling inhoud kunnen geven. Het toetsingsinstrumentarium dient flexibel genoeg te zijn om interessante initiatieven te kunnen benutten. Toetsingsinstrumenten moeten gericht zijn op de bijdrage van plannen aan realisering van het totale ontwikkelingsbeeld dat de stad en stadsdelen voor ogen staat.*

Het moet zeker restrictief zijn waar nodig, maar waar het kan vooral ook faciliterend, stimulerend en uitnodigend voor de markt". Een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit.

Per pagina

Pagina 2

- De richtlijnenkaart is restrictief van aard en biedt niet de gewenste flexibiliteit. Zie hiervoor onze algemene opmerking.
- Hoe is de doorsteek door de Kromhouthal bedoeld?
- Het kleine gebouwtje op de kade tussen de Kromhouthal en het Motorkanaal is hier als waardevol gebouw aangegeven en op andere plaatsen niet. Het kleine gebouwtje is wellicht niet te handhaven. Wij willen graag de waardevolle gebouwen op het voormalig Storkterrein beperkt zien tot de Kromhouthal.
- De zichtlijn Boorstraat-Hamerkanaal ligt op de kavelgrens en is geknikt. Wij zien deze graag verschoven naar het verlengde van de as van de Boorstraat.

Pagina 3

De samenvatting ontbreekt, dus beoordeling is niet mogelijk.

Pagina 11

Als definitie voor kleinschalige bedrijvigheid stellen wij voor: "Kantoren met een maximale omvang van 250 m² worden geacht binnen de bestemming 'handel en nijverheid' te vallen. Bedrijven/kantoren groter dan 250 m² worden getoetst aan de 'ARRA-lijst' van de Dienst Onderzoek en Statistiek.

Pagina 12

De erfpachtkavels kloppen niet volledig. De kavels K6185 en K5544 zijn eigen grond van Eigen Haard.

Pagina 13

- Er wordt twee keer gesproken over ontwikkeldoelen, maar deze doelen zijn niet expliciet geformuleerd.
- Het adagium 'eerst verdienen, daarna uitgeven': Er is geen enkel beeld van verwachte investeringsruimte van het Stadsdeel/Noordwaarts.

Pagina 14

De wenselijkheid van kleine kavels tussen twee grote ontwikkelingen niet onderbouwd en kan ongewenste beperkingen opleveren voor de ontwikkeling van de zuidelijke kavels. Voor deze kavels zullen afzonderlijke uitwerkingsregels geformuleerd worden (pagina 21). Zie ook onze algemene opmerking. Wij gaan er bovendien vanuit dat deze verkaveling niet over het voormalig Storkterrein loopt.

Pagina 16

Zie opmerkingen bij pagina 2.

Pagina 21

- De Kromthouthal wordt zeker als katalysator ingezet, maar of deze per definitie een publieksfunctie kan krijgen is nog niet duidelijk. Dit hangt af van onder andere marktkansen, technische en financiële mogelijkheden. Wij zien graag een nuancering in deze voorwaarde.
- In de onderste figuur graag de markering van de twee voormalige woningen (de twee vierkantjes) verwijderen.

Pagina 23

Het programma bepalen aan de hand van verkeersbewegingen is ons inziens niet de juiste methode. Dit gaat niet uit van de kracht van de locatie, maar van een beperking waarin nog gestuurd kan worden. Zijn de verbinding over het IJ en de Noord/Zuidlijn hierin ook meegenomen? Bovendien wordt verder gesteld dat de luchtkwaliteit binnen de norm blijft, ongeacht het programma.

Pagina 24

- Het stapelen van functies waarbij wonen op laag drie of hoger ligt heeft voor 'ogen op straat' weinig zin. De op pagina 25 getoonde referentie van Stadshart Almere is daar een zeer goed voorbeeld van. Winkelcentrum en woonmilieu erboven hebben werkelijk geen enkele relatie met elkaar. Het zijn volledig gescheiden werelden. Wonen draagt hier ook weinig bij aan sociale controle.
- Het is de vraag of het op de noordelijke kavels in het Hamerstraatgebied mogelijk is voldoende woningen te realiseren om de gewenste sociale controle te bereiken. Veel zittende functies verdragen nog altijd geen woningen in de directe omgeving en op een aantal plaatsen is recentelijk geïnvesteerd in nieuwe bedrijfshuisvesting waardoor het realiseren woningen op die plekken in de komende tien jaar nagenoeg uitgesloten is. Graag verwijzen wij naar onze algemene opmerking over het inbouwen van flexibiliteit voor de zuidelijke kavels.

Pagina 27

Grote publieksgerichte functies op grote kavels aan het IJ zullen waarschijnlijk worden gerealiseerd, maar vragen wel ook zeer commerciële tegenhangers. Dat is nu niet in evenwicht door de beperking in functies. Graag zien wij de mogelijkheid opgenomen om commerciële functies, waaronder detailhandel, te realiseren. Uitgangspunt daarbij moet zijn dat deze aanvullend zijn op het huidige aanbod in de Vogelbuurt en het IJ-plein.

Pagina 28

De kaart houdt geen rekening met mogelijk verschuivende eigendomssituaties in de komende tien jaar op de zuidelijke kavels i.c. Draka. Een nieuwe eigendomssituatie kan een totaal andere wending geven aan de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied en de snelheid waarmee deze gerealiseerd kunnen worden. Zie ook onze algemene opmerking hierover.

Pagina 29

Er wordt gesproken over een beperkte toevoeging van wonen in het noordelijk deel van het gebied maar over het zuidelijk deel worden geen uitspraken gedaan. De beslissing om geen woningen in het zuidelijk deel toe te staan is niet expliciet gemaakt, laat staan onderbouwd terwijl dit in de komende tien jaar de enige zone is waar realisatie van woningen echt realistisch is. Graag zien wij hier dan ook voldoende flexibiliteit in de vorm van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan.

Pagina 31 en 34

Wij begrijpen de wens om het terrein meer openbaar te maken, dit heeft wat ons betreft ook vooral te maken met de in de toekomst te realiseren functies. Het voormalig Storkterrein zal daarbij vanaf het Gedempte Hamerkanaal toegankelijk moeten zijn. Over beheer en aansprakelijkheid van de opengestelde routes zullen goede afspraken gemaakt moeten worden.

Pagina 36

Zie onze eerdere opmerkingen bij pagina 2.

Pagina 37

Bij herprofilering moet er voldoende ruimte blijven voor het verkeer. Het lijkt ons dat de versmalling van veel wegvakken daar niet goed inpast. Zeker met het oog op de gewenste publiekfuncties op de drie grotere kavels en het huidige gebruik door een aantal zittende bedrijven.

Pagina 40

- Wij willen graag de entree van het terrein aan het Gedempte Hamerkanaal maken. Dit zal wellicht ten koste gaan van een aantal parkeerplaatsen. Graag rekening mee houden.
- Dit is de kaart van de huidige situatie. Graag duidelijk vermelden. De Hamerstraat wordt momenteel hergeprofileerd met parkeren langs één zijde.

Pagina 41

- Onze ervaring is dat de parkeerdruk zeer lokaal is en samenhangt met bedrijven die op bepaalde plekken gevestigd zijn. Verreweg het grootste deel van de wijk heeft ruim voldoende plekken.
- Bij het realiseren van collectieve parkeergebouwen is een zeer actieve rol van de gemeente noodzakelijk. Dit is niet in lijn met de faciliterende houding die wordt voorgestaan. Hoe realistisch is dit idee?

Pagina 43

Voor de komende tien jaar wordt hoogbouw beperkt mogelijk gemaakt. Echter, de functies die zich typisch lenen voor hoogbouw worden in de richtlijnenkaart niet toegestaan. Graag verwijzen wij naar onze algemene opmerking om voldoende flexibiliteit te garanderen.

Pagina 45

In de definitieve ontwikkeling is er veel aandacht voor duurzaamheid en milieu, in de tijdelijke exploitatie wordt daar waar mogelijk duurzaamheid meegenomen. Gezien de beperkte investeringsruimte, de korte exploitatieperiode en de hoge afschrijving zal dit beperkt en passend voor een tijdelijke situatie zijn. Graag zien wij hier een uitzondering voor tijdelijke exploitaties in de lijn van de laatste zin op pagina 21.

Pagina 49

Waar woningen ertoe moeten leiden tot meer sociale veiligheid, is het van belang dat er voldoende kritische massa is en dat er daadwerkelijk ogen op straat zijn. Zie onze opmerkingen bij pagina 24.

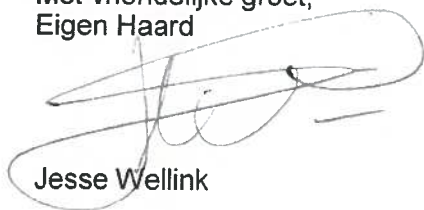
Pagina 56

Zie onze eerdere opmerkingen bij pagina 2.

Graag zijn wij bereid om onze zienswijze mondeling nader toe te lichten indien de behoefte hiertoe aan uw zijde mocht ontstaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Eigen Haard



Jesse Wellink

Meijs, Hanny van der

Van: Schrama, Nathalie [n.schrama@noord.amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2012 16:51
Aan: Overdijk, Yvonne
Onderwerp: KVK zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied

Van: ton.geuzendam@kvk.nl [mailto:ton.geuzendam@kvk.nl]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2012 16:51
Aan: Schrama, Nathalie
CC: Talens, Marc (Nedcoat Amsterdam)
Onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied

Geachte mevrouw Schrama,

Graag geven we onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied. We stemmen op hoofdlijnen in met het ontwerpbestemmingsplan. Het sluit goed aan bij de conclusies en aanbevelingen uit de Economische Effectrapportage (EER) die wij samen met de VEBAN voor drie bedrijventerreinen in Noord hebben opgesteld. Het Hamerstraatgebied heeft een boven gemiddelde score. Dit betekent dat dit bedrijventerrein het in vergelijking met andere Amsterdamse bedrijventerreinen goed doet.

De EER is een belangrijk instrument voor de invulling en uitwerking van het bestemmingsplan. Wij gaan daar over graag met u in overleg.

Gevolgen aanpassing milieucategorie

Het Hamerstraatgebied wordt gedezoneerd. In het bestemmingsplan wordt voorgesteld een maximale milieucategorie van 3.1 toe te staan.

Voor de geluidsbelasting zal een individuele toets worden gebruikt om te beoordelen over bedrijven binnen grenswaarden kunnen opereren.

Wij verzoeken u bij vaststelling van het bestemmingsplan in overleg met het bedrijfsleven een kader vast te stellen voor deze toets.

Het kan gebeuren dat bedrijven bij overname te maken krijgen met een waardedaling omdat het Hamerstraatgebied geen gezoneerd bedrijventerrein meer is.

Een bedrijf heeft recht op een marktconforme prijs. Wij pleiten daarom voor een compensatieregeling die het prijsverschil compenseert.

Wij verzoeken u onze aanbevelingen mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten,

Ton Geuzendam

Ton Geuzendam

Beleidsadviseur
 Regiostimulering
 t +31 20 531 46 61
 f +31 20 531 46 97
 m+31 652 505 960
 e ton.geuzendam@kvk.nl

Kamer van Koophandel Amsterdam

De Ruyterkade 5
 Postbus 2852
 1000 CW Amsterdam
www.kvk.nl



ma - vrij (oneven weken niet op vrijdag)

Denk aan het milieu. Print deze e-mail alleen als het noodzakelijk is.

Meijs, Hanny van der

Van: Talens, Marc (Nedcoat Amsterdam) [m.talens@nedcoat.nl]

Verzonden: dinsdag 29 mei 2012 17:12

Aan: Overdijk, Yvonne

Onderwerp: VEBAN Zienswijze bestemmingsplan Hamerstraatgebied

Geachte mevrouw Overdijk,

Ter informatie, hieronder bijgevoegd de reactie van de Veban op het ontwerp bestemmingsplan Hamerstraatgebied zoals vandaag verstuurd naar het stadsdeel.

Met vriendelijke groeten,

Marc Talens
Portefeuillehouder Economische Ontwikkeling



Veban Secretariaat

Postbus 37168
1030 AD Amsterdam

tel: 020-6368365

fax: 020-4920412

www.veban.nl / info@veban.nl

Volg ons ook op [Twitter](#) en [LinkedIn](#)

Ook lid worden van Veban....., [klik hier!](#)

Disclaimer De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken. Veban aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige danwel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen. Aan dit bericht kunnen geen rechten ontleend worden.

From: Talens, Marc (Nedcoat Amsterdam)

Sent: dinsdag 29 mei 2012 17:08

To: 'n.schrama@noord.amsterdam.nl'

Cc: 'ton.geuzendam@kvk.nl'; 'Secretariaat Veban'; Bert Bos

Subject: Zienswijze bestemmingsplan Hamerstraatgebied

Geachte mevrouw Schrama,

Na overleg met mevrouw Overdijk van projectbureau Noordwaarts, hebben we enige dagen meer respijt gekregen, om toch een gedegen reactie te kunnen geven op het ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Hierbij geven wij u onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied. Bij de oordeelsvorming over bedrijventerreinen maken wij inmiddels gebruik van EER model dat met ondersteuning van Veban door de KvK is ontwikkeld. Over het Hamerstraatgebied is een eerste rapportage verschenen met een bovengemiddelde uitkomst. Het materiaal is beschikbaar.

Wij stemmen in op hoofdlijnen met het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er enige onderdelen waar wij op willen reageren:

1. Het Hamerstraat gebied wordt gedezoneerd industrieterrein waarbij een maximale milieucategorie 3.1 wordt toegestaan. Dit kan echter als gevolg hebben dat een ondernemer welke wil vertrekken, geconfronteerd zou kunnen worden met een beperktere gebruikswaarde van zijn bedrijf. Wij pleiten daarom voor een compensatieregeling die het prijsverschil

- compenseert.
2. Door de dezonering zal voor de beoordeling van de geluidsbelasting van bedrijven voortaan een individuele toets worden gebruikt. Wij verzoeken u in overleg met het bedrijfsleven een kader vast te stellen hiervoor en er zorg voor te dragen dat er voldoende geluidsruimte blijft voor bestaande bedrijven voor uitbreiding van hun activiteiten.
 3. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd en het maximale percentage wonen per kavel is vastgelegd. Wij verzoeken u te bevestigen dat dit zo blijft vaststaan, ook indien de ontwikkeling in het beperkte kantoorprogramma nog verder tegenvalt.
 4. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een parkeerbehoefte in relatie tot het programma aangegeven. Graag verzoek ik u een verduidelijking m.b.t. het verschil in de getallen tussen het ontwerpbestemmingsplan en het onderliggende concept investeringsbesluit. Wij zien daarnaast graag dat het uitrollen van het parkeerprogramma in nauw overleg dient te gaan met de ondernemers gevestigd in het gebied.

Wij verzoeken u onze aanbevelingen mee te nemen in het definitieve bestemmingsplan.

Met vriendelijke groeten, namens de Veban,

Marc Talens
Portefeuillehouder Economische Ontwikkeling



Veban Secretariaat

Postbus 37168
1030 AD Amsterdam
tel: 020-6368365
fax: 020-4920412

www.veban.nl / info@veban.nl

Volg ons ook op [Twitter](#) en [LinkedIn](#)

Ook lid worden van Veban....., [klik hier!](#)

disclaimer De informatie in dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Wanneer u dit bericht per abuis ontvangt, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender per kerende e-mail. Verder verzoeken wij u in dat geval dit e-mailbericht te vernietigen en de inhoud ervan aan niemand openbaar te maken. Veban aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste, onvolledige danwel ontijdige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mailbericht, noch voor daarbij overgebrachte virussen. Aan dit bericht kunnen geen rechten ontleend worden.

Deelraad van stadsdeel Noord
T.a.v. mevr. N. Schrama
Postbus 37608
1030 BE Amsterdam

| | | | |
|-----------|----------|----------------|-------------|
| Your ref. | Our ref. | Direct dial | Date |
| | 4524FS | (020) 634 7002 | 16 mei 2012 |

Betreft: Albemarle zienswijze ontwerpbestemmingplan Hamerstraatgebied

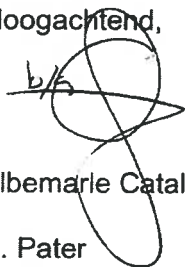
Geachte mevrouw Schrama,

Wij hebben kennis genomen van de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan met concept investeringsbesluit. Eerdergenoemde zienswijzen van Albemarle zijn hierin tot uitdrukking gekomen en onderstrepen het genoemde uitgangspunt dat bestaande bedrijven niet in hun functioneren, mogen worden belemmerd. Wij kijken dan ook met belangstelling uit naar de concrete invulling van dit bestemmingsplan door de diverse marktpartijen.

Albemarle werkt graag aan een duurzame relatie met haar omgeving. In dit kader werd onze aandacht getrokken door de ambities op het gebied van het gebruik van restwarmte zoals benoemd in het investeringsbesluit. Hiervoor geldt als uitgangspunt de realisatie en exploitatie van een groot warmtenet gevoed met duurzame restwarmte, waarbij nieuwe woningen en gebouwen worden aangesloten op dit warmtenet. Albemarle is potentiële restwarmteproducent in het stadsdeel Noord en heeft de ambitie de mogelijkheden te verkennen om haar restwarmte beschikbaar te stellen aan het te realiseren groot warmtenet.

Graag komen wij hiertoe in contact met betrokken partijen om de haalbaarheid hiervan nader vast te stellen. In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

b/v


Albemarle Catalysts Company b.v.

R. Pater
Managing Director

Albemarle Catalysts Company BV
Site-Amsterdam Noord
Nieuwendammerkade 1-3
P.O. Box 37650
1030 BE Amsterdam
The Netherlands
Tel. + 31 20 634 7000
Fax. + 31 20 634 7651

Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM

onderwerp: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hamerstraatgebied

Amsterdam, 22 mei 2012

Geacht bestuur,

Na het bestuderen van de plannen, vroeg ik me af of het mogelijke bouwvolume in verhouding is tot het bestaande ten plaatse van de Zesde Vogelstraat.

Mijn woning bestaat uit twee bouwlagen, de woningen aan de Zesde Vogelstraat bestaan alleen uit de begane grond.

Indien aan de andere zijde van de straat een mogelijk bouwvolume van in eerste instantie 12 meter komt, en terugliggend 30 meter, dan is dat vrij fors.

's Ochtends komt daar vandaan de zon. Ik vroeg me dan ook af of er een bezonningsstudie is gedaan, en of het straatprofiel is uitgetekend.

Ik heb niet alle hoogtematen, en het mogelijke nieuwe bouwvolume is er ook schematisch in geplaatst, maar desondanks geven bijgevoegde tekeningen een beeld dat het in mijn ogen redelijk uit verhouding is.

Vogeldorp is een gemeentemonument, en kleinschalig opgezet. Mijn achtertuin is bijvoorbeeld 2x4,5 meter, en vanwege de status als gemeentemonument mag ik bijvoorbeeld niet eens een vlaggenstokhouder aan mijn gevel schroeven. Als dan 'in de achtertuin' een 30 meter hoog gebouw zou kunnen komen, dan is dat enigszins tegenstrijdig.

Concluderend;

is er een bezonningsstudie gedaan?

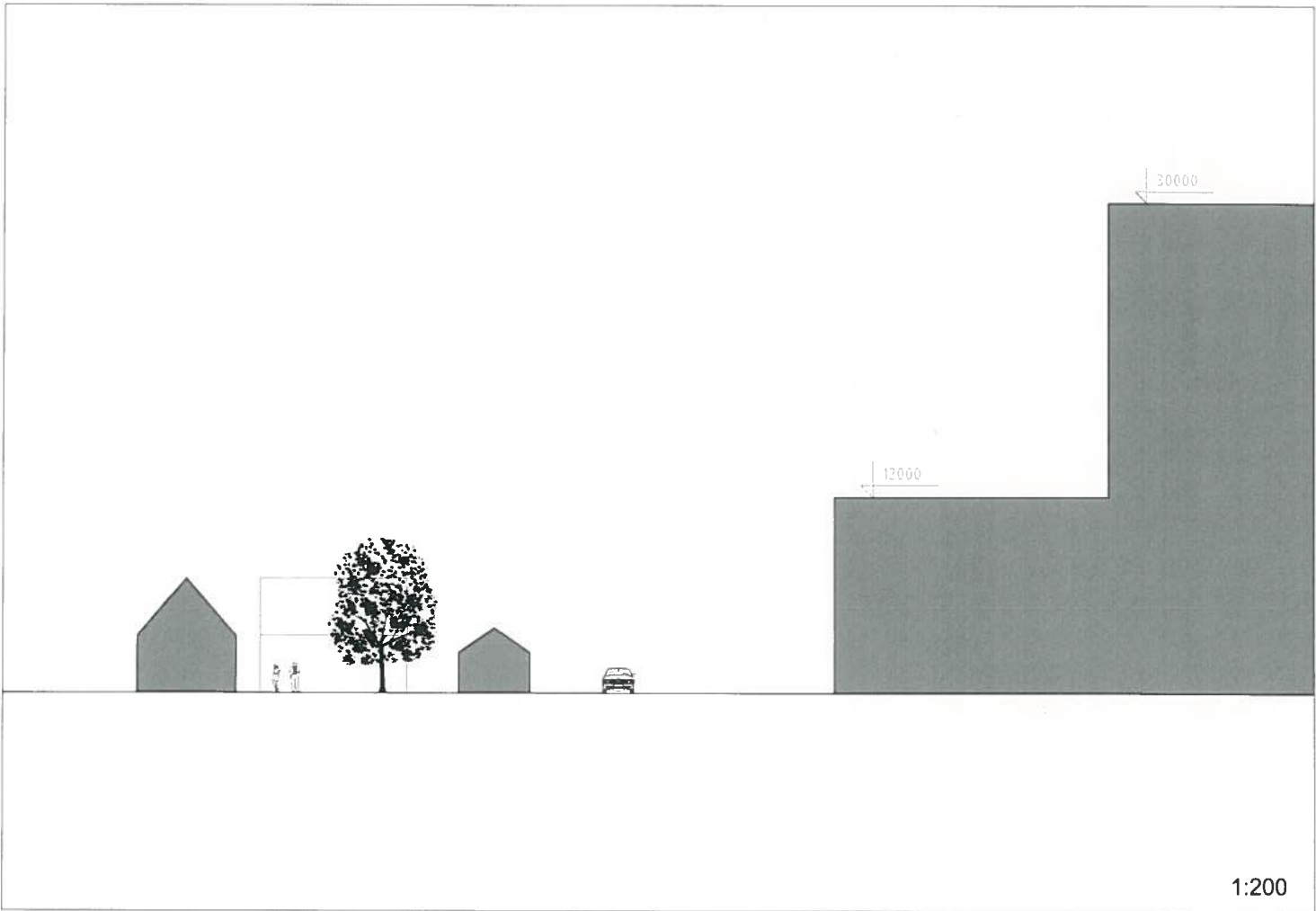
is het straatprofiel uitgetekend?

is het mogelijk om aan de Zesde Vogelstraat met een lagere goothoogte te beginnen, en de 30 meter hoge bebouwing zodanig naar achteren te plaatsen dat dit niet al teveel invloed heeft op het uitzicht en zonlicht?

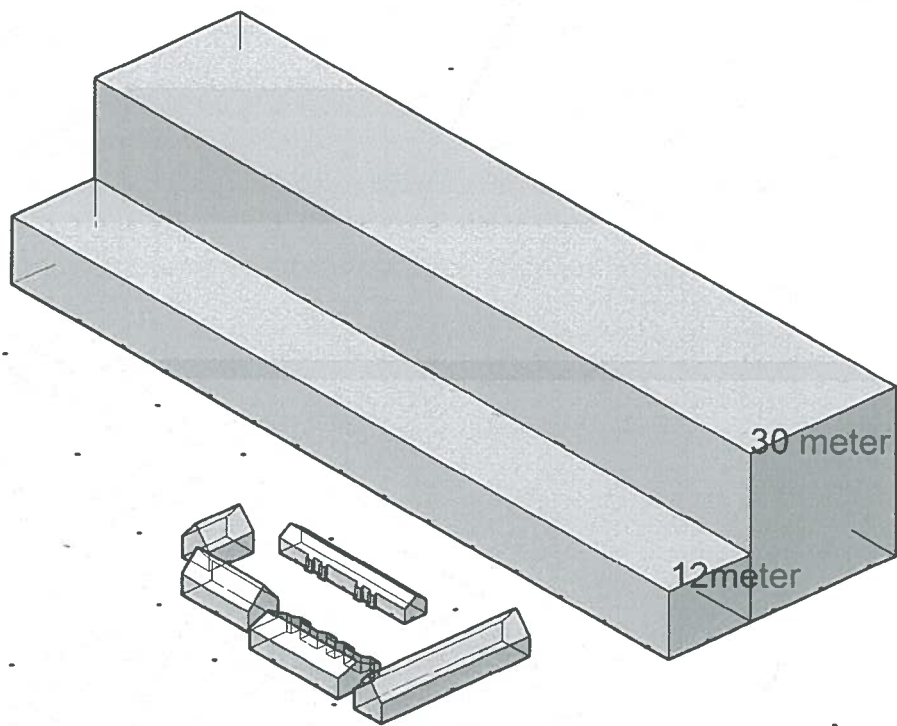
Graag uw reactie.

Alvast bedankt,
met vriendelijke groet,

Gerrit Jan Machiels
Vogelplantsoen 18
1022 XG AMSTERDAM
06-142 11 642



1:200



Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM
ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT TOT VASTSTELLING VAN HOGERE WAARDEN

Amsterdam, 20 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekenden, wonende aan de Zesde Vogelstraat 1, 1022 XE te Amsterdam, maken hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Ik verzoek u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. Ik heb mijn huidige woning gekocht omdat de maximale bouwhoogte in de Zesde Vogelstraat volgens het geldende bestemmingsplan 12 meter is. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat voor mij onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van mijn woongenot en zeer waarschijnlijk ook van mijn vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel.

Ik begrijp dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in de Zesde Vogelstraat komen staan. Ik begrijp echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat wij zeer dichtbij een pand komen te wonen met een hoogte die niet in een straat met meerdere woonhuizen en aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar mijn idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraatgebied maar bij de woonwijk Vogeldorp. Ik verzoek u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard wil ik mijn verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten.

Graag ontvangen ik een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvang ik hiervan graag eerst bericht.

Met vriendelijke groet,

Wouter Woortman en Kristel Leijten

Zesde Vogelstraat 1, Amsterdam
06 18190952

S Bokhove & MMC Bokhove-Meester
Vogelplantsoen 20
1022XG Amsterdam

Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Betreft: Zienswijze ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Hamerstraatgebied

Amsterdam, 22 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekenden, Steven Bokhove, geboren op 4 mei 1979 te Hoorn en Manon Bokhove-Meester, geboren op 25 juli 1982 te Medemblik, beide wonende aan het Vogelplantsoen 20, 1022XG te Amsterdam, maken hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Wij verzoeken u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. Wij hebben onze huidige woning gekocht omdat de maximale bouwhoogte in de Zesde Vogelstraat volgens het geldende bestemmingsplan 12 meter is. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat voor ons onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van ons woongenot en zeer waarschijnlijk ook van ons vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel.

Wij begrijpen dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in de Zesde Vogelstraat komen staan. Wij begrijpen echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat wij zeer dichtbij een pand komen te wonen met een hoogte die niet in een straat met meerdere woonhuizen en aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar ons idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraatgebied maar bij de woonwijk Vogeldorp. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard willen wij ons verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvangen wij hiervan graag eerst bericht.

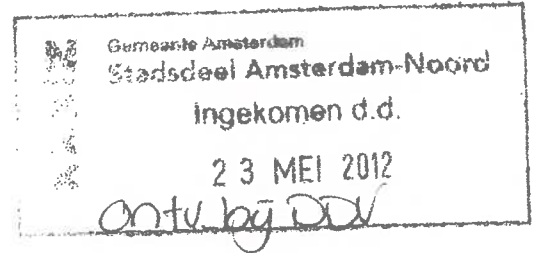
Met vriendelijke groet,



Steven Bokhove



Manon Bokhove-Meester



| | | | |
|---|--------------------------|-------|----|
| Gemeente Amsterdam Stadsdeel Amsterdam-Noord | | | |
| INGEKOMEN: | | | |
| 24 MEI 2012 | | | |
| Zaaknr.: | 212-42342 | | |
| Stuknr.: | A-39107 | | |
| Bestemd voor: | Noordwoboks | | |
| | <input type="checkbox"/> | FK | TK |
| | <input type="checkbox"/> | FK | |
| | <input type="checkbox"/> | FK | |
| Overboeken naar: | Se: | Afd.: | |

Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord

T.a.v. mevrouw N. Schrama

Postbus 37608

1030 BB AMSTERDAM

ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT TOT VASTSTELLING VAN HOGERE WAARDEN

Amsterdam, 20 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekende, J. de Preijker, wonende aan de Zesde Vogelstraat 3, 1022 XE te Amsterdam, maakt hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Ik verzoek u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat voor mij onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van mijn woongenot en zeer waarschijnlijk ook van mijn vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel.

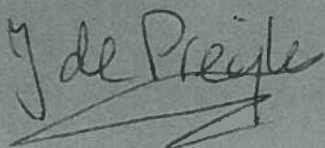
Ik begrijp dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in de Zesde Vogelstraat komen staan. Ik begrijp echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat ik zeer dichtbij een pand komen te wonen met een hoogte die niet in een straat met meerdere woonhuizen en aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar mijn idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraatgebied maar bij de woonwijk Vogeldorp. Ik verzoek u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard wil ik mijn verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten.

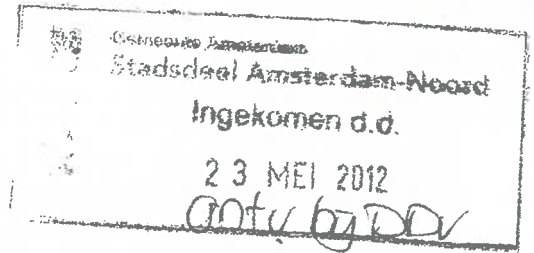
Graag ontvangen ik een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvang ik hiervan graag eerst bericht.

Met vriendelijke groet,

J. de Preijker



Zesde Vogelstraat 3
1022 XE AMSTERDAM



Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM
ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT TOT VASTSTELLING VAN HOGERE WAARDEN

Amsterdam, 22 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekende, Daniella Zolak, geboren op 19 juli 1979, wonende aan de Vogelplantsoen 14, 1022 XG te Amsterdam, maken hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Wij verzoeken u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. Ik heb mijn huidige woning gekocht omdat de maximale bouwhoogte in de Zesde Vogelstraat volgens het geldende bestemmingsplan 12 meter is. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van mijn woongenot, vrijheids- en rustgevoel.

Ik begrijp dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in de Zesde Vogelstraat komen staan. Ik begrijp echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat ik zeer dichtbij een pand kom te wonen met een hoogte die niet aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar mijn idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraatgebied maar bij de woonwijk Vogeldorp. Ik verzoek u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard wil ik mijn verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvang ik hiervan graag eerst bericht.

Met vriendelijke groet,

Daniella Zolak

Vogelplantsoen 14



Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM
ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT TOT VASTSTELLING VAN HOGERE WAARDEN

Amsterdam, 22 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekenden, ANTONIUS JOHANNES HENRICUS BEUNES, geboren op 27/12/1966 en JENNIFER ANNE MACKINTOSH, geboren op 23/10/1963, beide wonende aan de VOGELPLANTSOEN 16, 1022 XG te Amsterdam, maken hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Wij verzoeken u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. Wij hebben onze huidige woning gekocht omdat de maximale bouwhoogte in de Zesde Vogelstraat volgens het geldende bestemmingsplan 12 meter is. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat voor ons onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van ons woongenot en zeer waarschijnlijk ook van ons vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel.

Wij begrijpen dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in de Zesde Vogelstraat komen staan. Wij begrijpen echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat wij zeer dichtbij een pand komen te wonen met een hoogte die niet in een straat met meerdere woonhuizen en aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar ons idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraatgebied maar bij de woonwijk Vogeldorp. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard willen wij ons verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten. Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvangen wij hiervan graag eerst bericht.

Met vriendelijke groet,

A.J.H. BEUNES

J.A. MACKINTOSH

Toine Beunes

Jennifer Mackintosh

Adres
VOGELPLANTSOEN 16
1022 XG AMSTERDAM

Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
T.a.v. mevrouw N. Schrama
Postbus 37608
1030 BB AMSTERDAM
ZIENSWIJZE ONTWERPBESLUIT TOT VASTSTELLING VAN HOGERE WAARDEN

Amsterdam, 20 mei 2012

Geacht Bestuur,

Ondergetekenden, R.P.J. Plemper, geboren op 28 oktober 1967 en E.A.M. Plemper-van Lujtelaar, geboren 30 augustus 1970, beide wonende aan de Zesde Vogelstraat 5, 1022 XE te Amsterdam, maken hierbij bezwaar tegen het wijzigen van bestemmingsplan Hamerstraat.

Wij verzoeken u niet om het gehele bestemmingsplan te herzien maar slechts een gedeelte hiervan, te weten het gedeelte betreffende de Zesde Vogelstraat en de hierachter gelegen percelen/panden.

U wilt het mogelijk maken dat de bedrijfspanden in de Zesde Vogelstraat een hoogte mogen krijgen van 30 meter. Deze bedrijven staan op nauwelijks meer dan tien meter van de huizen in deze straat. In het huidige bestemmingsplan is aangegeven dat de bedrijfsmatige bebouwing tot 12 meter hoog mag worden. Wij hebben in 2009 onze huidige woning gekocht omdat de maximale bouwhoogte tegenover onze woning volgens het geldende bestemmingsplan 12 meter is. De hoogte uit het nieuwe bestemmingsplan gaat voor ons onder meer ten koste van dag- en zonlicht en daarmee ten koste van ons woongenot en zeer waarschijnlijk ook van ons vrijheids-, veiligheids- en rustgevoel.

Wij begrijpen dat een wijziging van het bestemmingsplan niet automatisch betekent dat er op korte of langere termijn hogere panden in onze straat komen staan. We begrijpen echter ook dat de mogelijkheid zich altijd kan voordoen dat wij tegenover een pand komen te wonen met een hoogte die niet in een straat met meerdere woonhuizen en aan de rand van het monumentale Vogeldorp thuis hoort. Naar ons idee hoort de Zesde Vogelstraat niet bij het industriegebied Hamerstraat maar bij de woonwijk Vogeldorp. Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om dit gedeelte van het bestemmingsplan ongewijzigd te laten.

Uiteraard willen wij ons verzoek mondeling of schriftelijk nader toelichten. Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van dit schrijven en afschriften van alle relevante stukken die op uw beslissing betrekking hebben. Mochten hier kosten aan verbonden zijn, dan ontvangen wij hiervan graag eerst bericht.

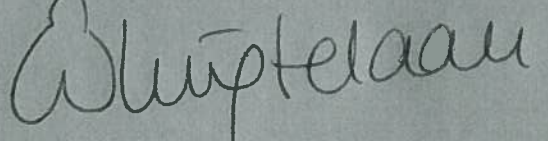
Met vriendelijke groet,

R.P.J. Plemper



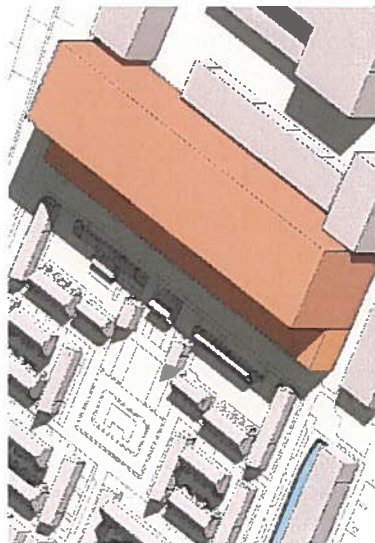
Zesde Vogelstraat 5
1022 XE AMSTERDAM
06 - 14243881
info@richardplemper.nl

E.A.M. van Lujtelaar

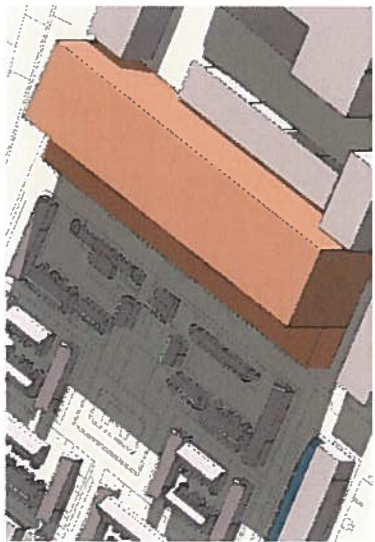


**Bezonningsstudie Zesde Vogelstraat
Voor bestemmingsplan Hamerstraatgebied**

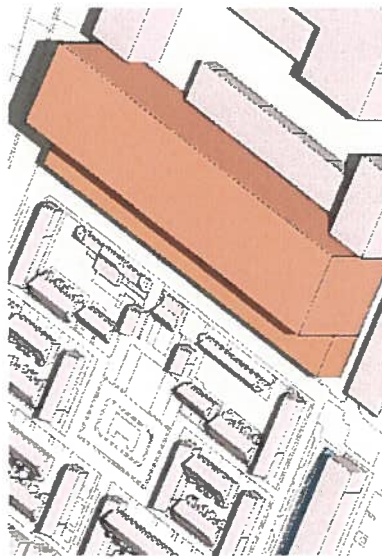
**Augustus 2012
DRO in opdracht van Noordwaarts**



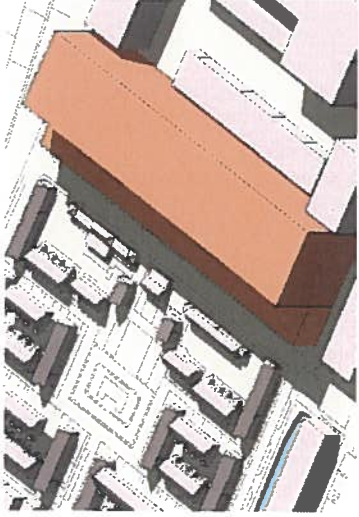
21 maart 11h00



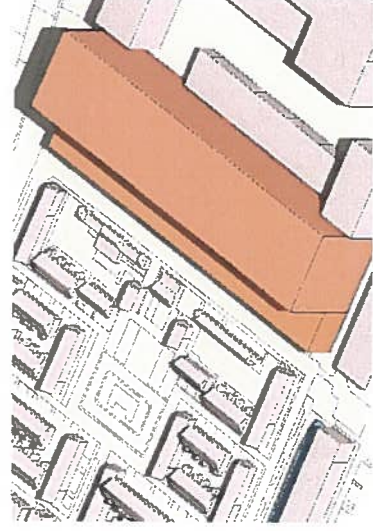
21 maart 09h00



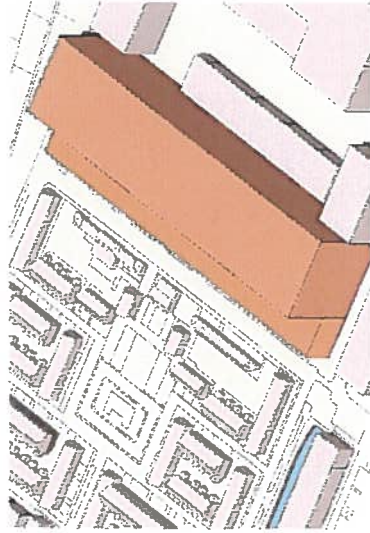
21 maart 13h00



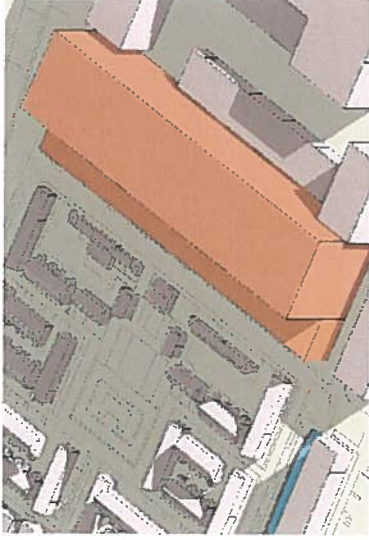
21 juni 09h00



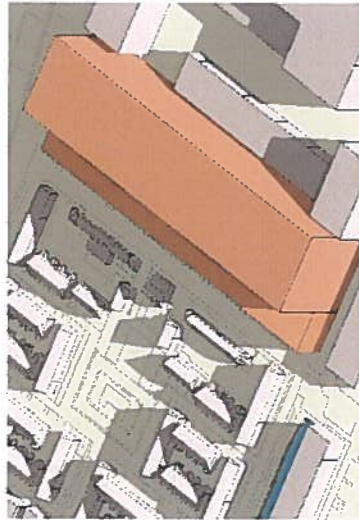
21 juni 11h00



21 juni 13h00



21 dec. 11h00



21 dec. 13h00

