



Stadsdeel Amsterdam-Noord

Ontwerp bestemmingsplan Twiske Zuid

Stadsdeel Amsterdam-Noord
Gemeente Amsterdam

Ontwerp bestemmingsplan Twiske Zuid

Stadsdeel Amsterdam-Noord
Gemeente Amsterdam

Toelichting

In ontwerp ter inzage gelegd	d.d. 24 oktober 2007
Ongewijzigd/gewijzigd vastgesteld door de Stadsdeelraad	d.d.
Geheel/gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten	d.d.

Ontwerp bestemmingsplan Twiske Zuid

Stadsdeel Amsterdam-Noord, Gemeente Amsterdam

Toelichting

februari 2008

Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsregelingen	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	
2.1	Inleiding	8
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Wonen	8
2.4	Verkeer	9
2.5	Groen, water, ecologie en milieu	10
2.6	Milieu (aspecten)	12
3	Beschrijving van het plan	
3.1	De huidige situatie	16
3.2	Stedenbouwkundig Plan Twiske Zuid	18
4	Milieuhinderaspecten	
4.1	Bodem	22
4.2	Geluidbelasting	23
4.3	Water	24
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Duurzaamheid	26
4.6	Flora en fauna	26
4.7	Veiligheid en technische aspecten	28
4.8	Monumenten en archeologie	29
5	Bestemmingsregeling	
5.1	De planvorm	32
5.2	Toelichting op de voorschriften	32
6	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Handhaving	38
7	Inspraak	
7.1	Inspraak n.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan	40
7.2	Resultaat van het overleg ex artikel 10 Bro	40

Bijlage 1: Bodemonderzoek (los bijgevoegd)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek (los bijgevoegd)

Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit (los bijgevoegd)

Bijlage 4: Natuurtoets (los bijgevoegd)

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek (los bijgevoegd)

Bijlage 6: Toelichting Staat van Inrichtingen

Bijlage 7: Nota van Beantwoording inspraak en artikel 10 Bro, bestemmingsplan Twiske Zuid

Ontwerp bestemmingsplan Twiske Zuid

Stadsdeel Amsterdam-Noord, Gemeente Amsterdam

Toelichting

februari 2008

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De voornaamste aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan vormt het Stedenbouwkundig Plan Twiske Zuid, welke op 7 september 2004 door de stadsdeelraad is vastgesteld. Dit stedenbouwkundig plan gaat uit van de realisatie van 157 woningen ter plaatse van een tweetal voormalige bedrijventerreinen (bedrijventerrein 'Industrie' en het Tiemstraterrein). De voorziene ontwikkelingen passen niet binnen de huidige bestemmingsplannen. Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Een andere aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is dat de huidige bestemmingsplannen (vastgesteld in 1993 en 1999) gezien de leeftijd (bijna) toe zijn aan vervanging.

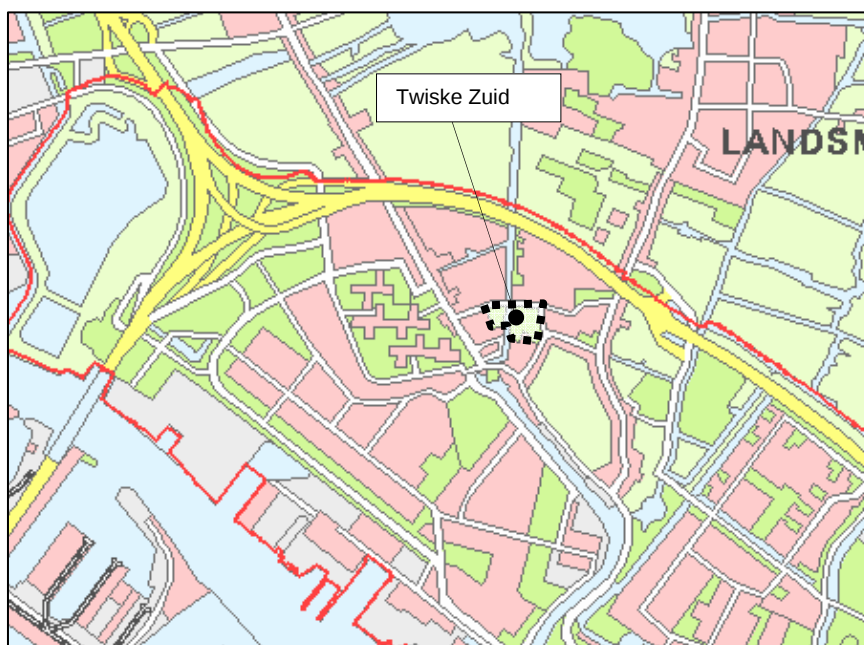
In de inspraakprocedure is voor het plangebied van dit bestemmingsplan uitgegaan van twee verschillende plangebieden: Twiske Zuid-Industrie Kadoelen en Twiske Zuid-Tiemstraterrein. Omdat het planologisch niet noodzakelijk is om twee aparte bestemmingsplannen voor deze gebieden op te stellen is alsnog besloten om de beide gebieden onder te brengen in één bestemmingsplan voor Twiske Zuid.

Doel

Het nieuw op te stellen bestemmingsplan heeft tot doel om de voorgenomen ontwikkelingen uit het stedenbouwkundig plan voor Twiske Zuid mogelijk te maken. Daardoor kunnen er in de toekomst bouwvergunningen worden verleend voor de voorgenomen bebouwing.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Twiske Zuid is gelegen in het noordwesten van stadsdeel Amsterdam-Noord, aan weerszijden van de veenstroom Twiske. Het gedeelte dat ten oosten van het Twiske behoort tot Kadoelen, het gebied ten westen van het Twiske is gelegen in Oostzanerwerf.

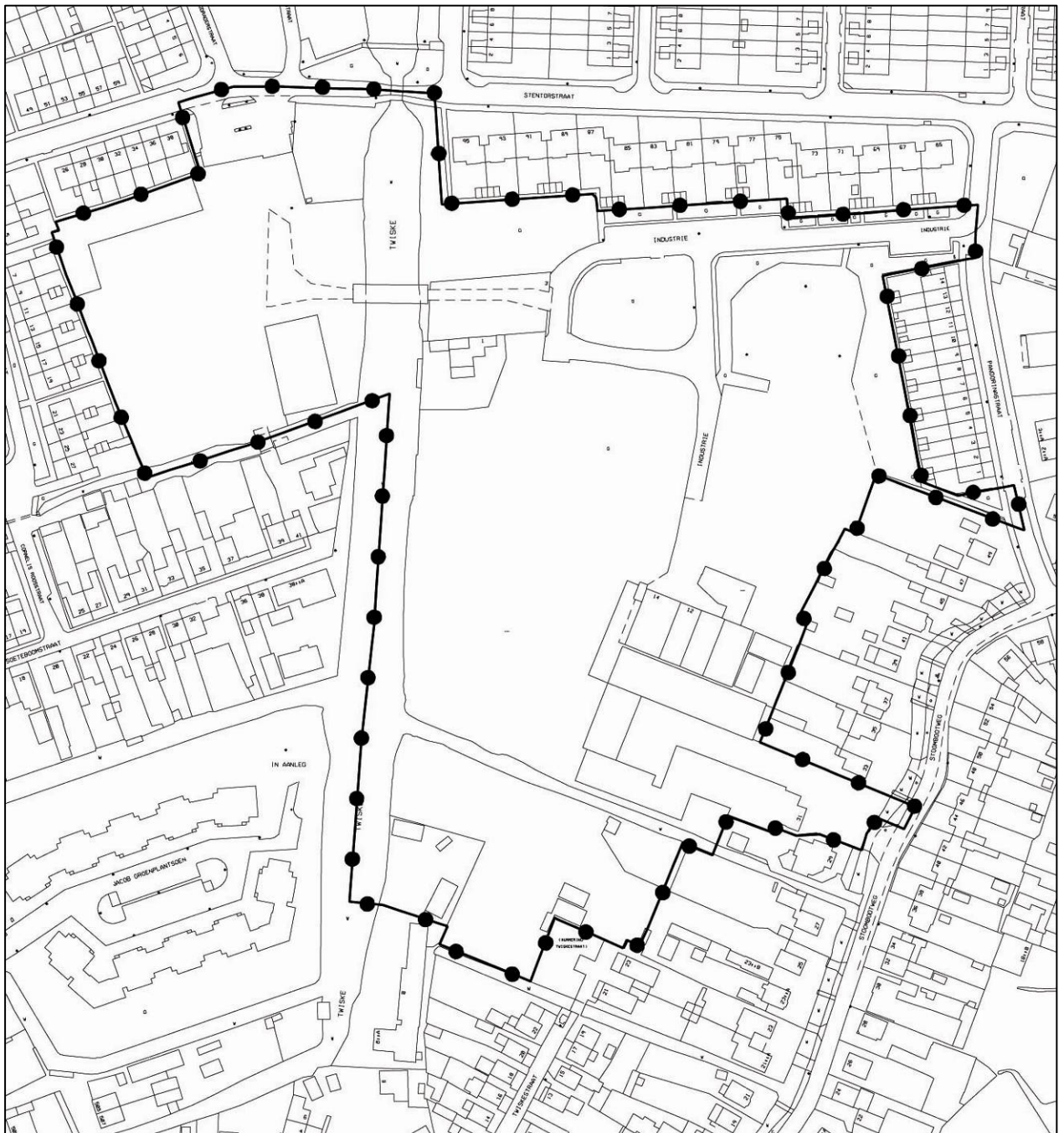


Afbeelding: ligging van "Twiske Zuid"
(bron www.Amsterdam.nl)

Het plangebied van het bestemmingsplan "Twiske Zuid" wordt als volgt begrensd:

aan de noordkant: het voetpad achter de woningen Adriaan Loosjesstraat 26-38, het hart van de Adriaan Loosjesstraat, het hart van de brug over het Twiske, het hart van de Stentorstraat en het voetpad achter de woningen Stentorstraat 65-95;

- aan de oostkant: het hart van de Pandorinastraat, het voetpad achter de woningen Pandorinastraat 1-14, de achterperceelgrenzen Stoombootweg 33-49, het hart van de Stoombootweg, het perceel Stoombootweg 31, de achterperceelgrenzen Stoombootweg 23A-29 en de westelijke perceelgrenzen Twiskestraat 21-23;
- aan de zuidkant: de watergang ten noorden van Twiskestraat 22 en de noordelijke perceelgrens Twiskestraat 8-8A;
- aan de westkant: het hart van de veenstroom Twiske, het hart van de watergang ten noorden van Hendrik Soeteboomstraat 35-41, het voetpad achter de woningen Cornelis Roosstraat 7-27 en het voetpad achter de woningen Adriaan Loosjesstraat 26-38.



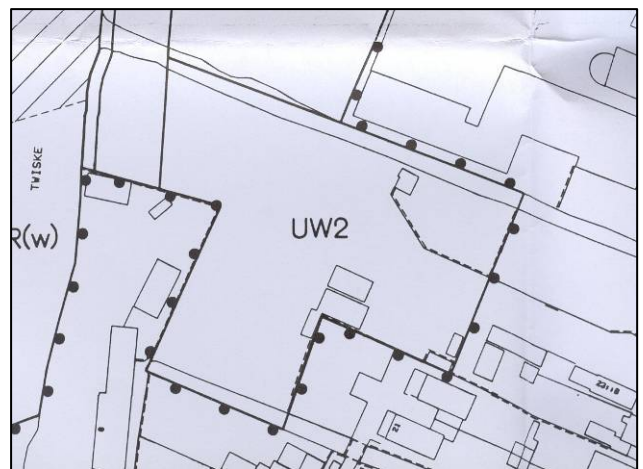
Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan "Twiske Zuid"

1.3 Vigerende bestemmingsregelingen

In het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan “Twiske Zuid” gelden momenteel twee bestemmingsplannen: “Twiske-Zuid I” en “Kadoelen-Oostzanerwerf II”.

bestemmingsplan “Twiske-Zuid I”

Het bestemmingsplan “Twiske-Zuid I” is op 9 juni 1993 door de Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord vastgesteld en op 25 januari 1994 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. Het bestemmingsplan omvat gronden aan weerszijden van het Twiske en is gericht op herontwikkeling van de gronden tot woningbouw.



Afbeelding: uitsnedes plankaart bestemmingsplan “Twiske Zuid I”

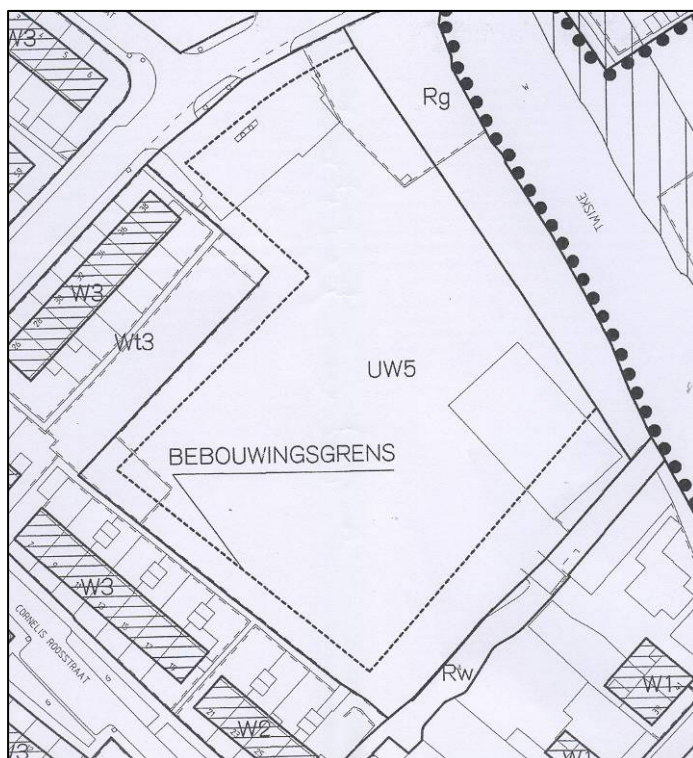
Het plangebied is grotendeels bestemd als “Uit te werken Woongebied 2” (UW2) en “Uit te werken Woongebied 3” (UW3). Gronden met deze bestemmingen mogen worden gebruikt voor al dan niet aaneengesloten woningen met de daarbij behorende bergingen, gebouwde parkeervoorzieningen, tuinen, erven, openbaar groen, voet- en fietspaden, rij wegen, ongebouwde parkeervoorzieningen, verkeersareaal en water. Daarbij geldt een aantal maxima, zoals een maximum bebouwingspercentage van 30% dan wel 25% voor het bestemmingsvlak en een bouwhoogte van 9 meter.

De bestemming dient te worden uitgewerkt volgens een aantal uitwerkingsregels. Zo dient er in het uitwerkingsplan te worden uitgegaan van een parkeernorm van tenminste 1,0 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte en een zodanig inrichting en ontsluiting van het plangebied dat doorgaand autoverkeer wordt uitgesloten. De nieuwe bebouwing mag volgens de uitwerkingsregels niet binnen een afstand van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens worden gerealiseerd. Bebouwing is niet eerder toegestaan dan nadat er een rechtsgeldig uitwerkingsplan is.

Verder is de bestaande woning (met adres ‘Industrie 1’) als zodanig bestemd. Langs het Twiske is een zone met een breedte van gemiddeld 15 m aangewezen tot “openbaar groen”. Direct langs het water is nog een smalle strook bestemd tot “waterkering”.

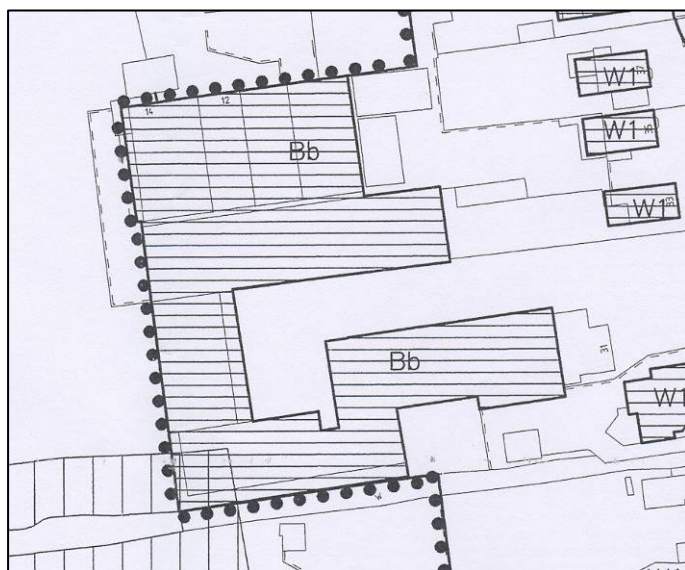
bestemmingsplan “Kadoelen-Oostzanerwerf II”

Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II heeft betrekking op het voormalig bedrijventerrein aan de westzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan en de voormalige bedrijfsbebouwing achter de Stoombootweg 29-37. Het bestemmingsplan is op 16 juni 1999 door de Stadsdeelraad van Amsterdam-Noord vastgesteld en op 25 januari 2000 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het bedrijventerrein aan de westzijde van het plangebied gericht op herontwikkeling tot woningbouw. De bedrijfspcelen achter de Stoombootweg zijn bestemd ten behoeve van bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan
"Kadoelen-Oostzanerwerf II"

Het voormalig bedrijfsterrein in het westen van het plangebied is bestemd als "Uit te werken Woongebied 5" (UW5). Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen, erven, woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en water. De bestemming dient te worden uitgewerkt volgens een aantal uitwerkingsregels. Op de gronden zijn zowel grondgebonden als gestapelde woningen toegestaan. Woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen worden gerealiseerd en het aantal woningen bedraagt minimaal 35 en maximaal 45 woningen. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Tevens is er een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning opgenomen en dient doorgaand autoverkeer te worden uitgesloten.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan
"Kadoelen-Oostzanerwerf II"

De bedrijfsterreinen achter de Stoombootweg 29-37 zijn bestemd als "Bedrijven" (Bb). De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor bedrijven, zakelijke dienstverlening, kantoren en

maatschappelijke voorzieningen. De gronden mogen volledig worden bebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte 8 meter bedraagt en de maximale goothoogte 6 meter.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften en wordt vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het juridische deel van het bestemmingsplan en regelen tezamen het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden. De toelichting bij het bestemmingsplan geeft achtergrond- en aanvullende informatie.

De toelichting is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader weergegeven. Er wordt per thema ingegaan op het relevante beleid op rijks-, provinciaal, gemeentelijk en stadsdeelniveau.

In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie en vervolgens wordt het Stedenbouwkundige Plan voor Twiske Zuid beschreven.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht geschonken aan allerlei milieuaspecten, zoals bodem, water en duurzaamheid.

In hoofdstuk 5 komt de bestemmingsregeling aan de orde. Er wordt uitleg gegeven over de planvorm en de voorschriften. Per bestemming wordt uiteen gezet hoe de bestemmingsregeling werkt.

De economische uitvoerbaarheid en handhaving komen in hoofdstuk 6 aan bod.

Hoofdstuk 7, tenslotte, behelst de inspraak en het artikel 10-overleg Bro (Besluit op de ruimtelijke ordening).

2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In het vigerend beleid van het rijk, de provincie Noord-Holland, de gemeente Amsterdam en het stadsdeel Amsterdam-Noord zijn verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen die ten grondslag liggen aan de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierna op hoofdlijnen per thema weergegeven. Aan de orde komen de thema's ruimtelijke structuur (§ 2.2), detailhandel (§ 2.3), wonen (§ 2.4), verkeer (§ 2.5), groen, water en ecologie (§ 2.6) en milieuhinderaspecten (§ 2.7).

2.2 Ruimtelijke structuur

Het beleid van zowel het rijk, de provincie, de gemeente als het stadsdeel is gericht op geconcentreerde stedelijke ontwikkeling (Nota Ruimte, VROM; Streekplan Noord-Holland Zuid, Provincie Noord-Holland, 2003; Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003; Panorama Noord, SDAN, 2001).

Het gemeentelijk en stadsdeelbeleid is gericht op:

- het uitbreiden van de waterstructuur van de stad (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003);
- het versterken van de attractiviteit van Amsterdam-Noord door de water- en groenstructuur te verbeteren (Panorama Noord, SDAN, 2001);
- concentreren van de afwikkeling van het autoverkeer in de stad op een aantal hoofdroutes (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003);
- het verbeteren en uitbreiden van diverse vervoersnetwerken (Panorama Noord, SDAN, 2001);
- het ontwikkelen van een reeks stedelijke knooppunten, die op lange termijn de positie van Amsterdam-Noord in de regio kunnen versterken (Panorama Noord, SDAN, 2001).

Het plangebied is in het Structuurplan Amsterdam aangewezen als milieutype "Stedelijk wonen / werken". Onder dergelijke milieutypes worden de gebieden verstaan waar de woonfunctie domineert, maar menging met kleinschalige functies aanwezig is of moet worden nagestreefd. In het naoorlogs woongebied waar stedelijke herstructurering zal plaatsvinden behelst de functiemenging het toevoegen van kleinschalige functies op goed bereikbare plekken en in aansluiting op bestaande concentraties.

De geplande ontwikkeling van Twiske Zuid past binnen het beleid van de diverse overheden. De herontwikkeling van het gebied leidt er toe dat de woonfunctie wordt versterkt.

Ten aanzien van de toegankelijkheid van de openbare ruimte onderschrijft het stadsdeel de landelijke toegankelijkheidsrichtlijnen. Eventuele (nieuw)bouw- en (her)inrichtingsplannen dienen aan deze richtlijnen te worden getoetst (Beleidskader toegankelijkheid openbare ruimte, SDAN, 2006).

2.3 Wonen

Het stadsdeel hanteert een aantal doelstellingen voor haar woonbeleid (beleidsnotitie Amsterdam-Noord Wonen voor iedereen, SDAN, 2002):

- het bieden van voldoende mogelijkheden voor de huisvesting van de primaire doelgroep (huishoudens met een laag inkomen);
- het scheppen van condities waarbij bewoners binnen het stadsdeel een wooncarrière kunnen maken;
- het vergroten van de verscheidenheid van de bevolking van het stadsdeel;
- het bijdragen aan een rijk geschakeerd palet van woonbuurten.

Op stedelijk niveau zijn tussen gemeente, stadsdelen, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afspraken gemaakt over de woonopgaven in de stad: o.a. over bestaande woningvoorraad en huurprijsbeleid, nieuwbouwproductie van verschillende woningtypen, leefbaarheid en woonruimtebemiddeling. (Beleidsovereenkomst Wonen, Amsterdam, 2001)

Het beleid van de gemeente Amsterdam en het stadsdeel Amsterdam-Noord is erop gericht om de kwaliteitstekorten in de woningvoorraad op te heffen. Tot 2010 zullen er in Amsterdam ongeveer 35.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Daarnaast moeten er nog ongeveer 15.000 worden vervangen. Na 2010 is er behoefte aan 50.000 woningen. De gemeente Amsterdam wil graag voldoen aan de groeiende vraag naar stedelijk en zeer stedelijk (metropolitaan) wonen. Met het creëren van dichte stedelijke milieus kan een zo groot mogelijk deel van de woningbehoefte in de stad zelf worden opgelost (Streekplan Noord-Holland Zuid, provincie Noord-Holland, 2003). Een voorwaarde bij binnenstedelijke woningbouw en verdichting is dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu.

Het rijksbeleid is gericht op het creëren van een meer gedifferentieerde woningmarkt, waarbinnen mensen meer keuzevrijheid krijgen (Mensen, wensen, wonen, VROM, 2000). Het aanbod in Noord is nu niet geheel in balans. Er bestaat vooral behoefte aan betere, grotere (duurdere) woningen (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003). Ook het beleid van het stadsdeel is gericht op het bijdragen aan een rijk geschakeerd palet aan woonbuurten.

Het beleid van Amsterdam-Noord gaat voor nieuwbouw uit van 30% woningen in het sociale segment en 70% woningen in het segment dure huur/koop. Met het oog op doorstroming (wooncarrière) wordt binnen de 70% vrije sector gestreefd naar 25% voor het starterssegment, 25% middensegment en 20% in het duurste segment (beleidsovereenkomst wonen 2003-2006). Doel is om gevarieerd samengestelde nieuwbouwwijken te creëren.

De bouw van nieuwe woningen in Twiske Zuid voegt kwaliteit toe aan de woningvoorraad in Amsterdam-Noord en draagt daarmee bij aan het bereiken van een balans op de woningmarkt in Noord. Binnen het project wordt voor nieuwbouw de verhouding 30% woningen in het sociale segment en 70% woningen in het segment dure huur/koop aangehouden.

Bovenop de wettelijke kwaliteitseisen (zoals opgenomen in het bouwbesluit) stelt de gemeente Amsterdam eisen aan nieuwbouw. Deze eisen zijn vastgelegd in de Basiskwaliteit Woningbouw 2005 en 2006. Ze maken integraal deel uit van het grondbeleid. In de Basiskwaliteit 2006 is een aantal richtlijnen voor duurzaam bouwen en aanpasbaar bouwen opgenomen. Deze richtlijnen zijn aangepast aan het Amsterdamse Milieubeleid, Waterplan en Klimaatconvenant.

De geplande herontwikkeling van Twiske Zuid past binnen het beleid van de diverse overheden. Door de nieuwbouw wordt er een differentiatie aangebracht in de woningvoorraad en kan voldaan worden aan de doelstellingen ten aanzien van wonen.

2.4 Verkeer

Bereikbaarheid en leefbaarheid zijn essentieel voor het functioneren van de steden, stadsgewesten en stadsdelen. De sterk groeiende automobiliteit vormt een bedreiging voor deze bereikbaarheid en leefbaarheid.

De rijksoverheid hanteert het locatiebeleid om de groei van de automobiliteit te beteugelen en in goede banen te leiden. De uitgangspunten van dit beleid zijn drieledig:

- beperken van het aantal verplaatsingen en de afstand daarvan;
- stimuleren van (het gebruik van) openbaar vervoer en langzaam verkeer;
- beïnvloeden van verkeersstromen door onder meer een strikt parkeerbeleid.

Het voormalige ABC-locatiebeleid wordt vervangen door een integraal locatiebeleid dat verschillende doeleinden dient: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid (Nota Ruimte, 2006).

De Nota Mobiliteit (2006) van het Rijk geeft de volgende beleidsdoelen aan:

- het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden,
- een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling,

- het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

Als Amsterdam zich wil blijven profileren als belangrijk knooppunt voor regionale, nationale en internationale verbindingen zal het vergroten van de bereikbaarheid noodzakelijk zijn. De stad zal goed bereikbaar moeten blijven voor automobilisten, maar uitbreiding van autowegen wordt zo veel mogelijk beperkt ten gunste van de leefbaarheid. Een gedifferentieerde inzet van verschillende vervoerswijzen is essentieel. Sturing op zowel uitbreiding als een betere inzet van het openbaar vervoer in combinatie met de fiets is hierbij van belang (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003). Uitbreiding van het openbaar vervoer zal uiteindelijk leiden tot een regionaal systeem (Regionet), waarbij de verschillende stadsgewestelijke openbaarvervoerssystemen aan elkaar worden gekoppeld.

De Adriaan Loosjesstraat en de Stentorstraat behoren tot het netwerk recreatieve fietsroutes.

De gemeente Amsterdam geeft een hoge prioriteit aan de fiets als vervoersalternatief. Het Amsterdams Verkeers & Vervoersplan (dIVV, 2001) reikt hiervoor zes speerpunten aan waardoor de positie van de fiets verbeterd wordt. Eén van de punten is een duidelijk fietsbeleid met de dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV) als coördinator. Onderdeel van het beleid is het Hoofdnet Fiets met bijbehorende kwaliteitseisen ten aanzien van compleetheid, comfort, veiligheid en helderheid. In Amsterdam-Noord wordt dit net gevormd door paden die de stedelijke centra op de meest directe manier verbinden. Het fietsnetwerk is onderverdeeld in drie categorieën: bestaande, geplande en nieuw toe te voegen routes. Door de herontwikkeling van het plangebied zullen er nieuwe fietsroutes ontstaan.

In het verkeersveiligheidsbeleid, zoals vastgelegd in het Verkeers Veiligheids Plan (dIVV, 2003), praktiseert stadsdeel Amsterdam-Noord de principes van Duurzaam Veilig. Het gebruik van weginfrastructuur dient functioneel, homogeen en voorspelbaar te zijn. Binnen de bebouwde kom worden gebiedsontsluitingswegen, wijkontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden. Deze onderscheiden zich in functie en toegestaan snelheidsregime. De verschillende wegen zijn zodanig op elkaar aangesloten dat vanaf een willekeurige categorie alleen aansluitingen mogelijk zijn op wegen van één categorie hoger of lager. Dit bevordert de verkeersveiligheid. Binnen het plangebied kunnen de Adriaan Loosjesstraat en de Stentorstraat worden aangemerkt als wijkontsluitingsweg en de overige (zowel bestaande als nieuwe) wegen als erftoegangsweg.

Andere maatregelen die gericht zijn op het verbeteren van de verkeersveiligheid zijn 'Vorrang fietser van rechts', 'Bromfiets op de rijbaan' en de inrichting van de verblijfsgebieden als 30 km/u-zones. In het Meerjarenbeleidsplan Verkeersveiligheid 2000-2005 streeft Amsterdam verder naar een strengere handhaving van de verkeersregels, een succesvolle aanpak van zogeheten 'black spots' en het verbeteren van verkeerseducatie.

Voor nieuw te ontwikkelen, te transformeren of sterk te intensiveren gebieden wordt een zogenaamde parkeerbalans opgesteld. Doel van de parkeerbalans is om meer flexibiliteit te bieden aan functies en de ruimte efficiënt te gebruiken, door uitwisseling en dubbelgebruik van parkeerplaatsen (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003).

2.5 Groen, water, ecologie en milieu

Groen

Amsterdam moet een balans vinden tussen het beschermen van waardevolle elementen van water, groen en openbare ruimte én het ontwikkelen van kwaliteiten die het voortdurend veranderende leven in de stad faciliteren. Daar waar ontwikkelingen ten koste gaan van groen, water en openbare ruimte is de opgave om nieuwe of aangepaste structuren op hun kwaliteiten te onderzoeken en het verlies aan groen of water te compenseren door een hogere kwaliteit te bieden (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003).

Verbeteringen aan de groen- en waterstructuur kunnen de attractiviteit van Amsterdam-Noord vergroten (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003). In de Beleidsnota Groen op de kaart (SDAN, 21 juni 2005) zijn de volgende (relevante) doelstellingen ten aanzien van groen en ecologie geformuleerd:

- behoud zoveel mogelijk groenoppervlak met grote landschappelijke en cultuurhistorische, ecologische en/of recreatieve waarden en compenseer het verlies daarvan kwantitatief of kwalitatief (conform Structuurschema Groene Ruimte, VROM, 1995);

- versterk de diversiteit en het eigen karakter van de Groene Scheg Kadoelen in zowel landschappelijk, cultuurhistorisch, ecologisch en recreatief opzicht;
- vergroot de samenhang tussen en binnen afzonderlijke deelgebieden.

Het stadsdeel streeft in het gehele stadsdeel naar 16 m² openbaar groen per bewoner. In de herontwikkeling van Twiske Zuid speelt het groen een belangrijke rol. Zo zal er op de oevers van het Twiske een oeverpark worden gerealiseerd waar gespeeld en gewandeld kan worden. Tevens zal er een groen hof worden gerealiseerd aan de westkant van het Twiske (Tiemstraterrein). Verder zullen er diverse bomen in het plangebied worden geplant.

Water

In de 4e Nota Waterhuishouding (V&W, 1998) zijn als belangrijke elementen van duurzaam stedelijk waterbeheer genoemd: herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) stedelijke gebieden, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem en waterbesparende maatregelen in bedrijven en woningen.

In het kader van het kabinetsstandpunt *WB21* (Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21ste eeuw; V&W, 2000) wordt onder meer ingezet op het creëren van voldoende ruimte voor water. Ter vermindering van de wateroverlast in natte perioden is het van belang neerslagwater lokaal in het oppervlaktewater op te vangen en tijdelijk vast te houden. Lokaal vasthouden staat voorop in de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' en wordt beschouwd als een duurzame manier van met water omgaan.

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht om de *watertoets* uit te voeren om de effecten van de plannen voor de waterhuishoudkundige situatie in beeld te krijgen en negatieve gevolgen zo veel mogelijk te vermijden¹. De watertoets is een procesinstrument. Het is op te vatten als een set van spelregels voor het zorgvuldig en vroegtijdig meenemen van water in de afweging en besluitvorming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is gericht op het creëren van een gesloten circulatiecircuit en een goede doorstroming door het voorkomen van doodlopende sloten (zogenoeten 'kopsloten'). Daarnaast hecht zij belang aan een goede bereikbaarheid van de watergangen voor onderhoud (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, november 2000).

Om de stedenbouwkundige kwaliteit van water in de toekomst te beschermen zijn de volgende inrichtingsprincipes nodig die als uitgangspunt dienen voor het opstellen van ontwerpen en inrichtingsplannen:

- gevarieerde wateren en oevers (behoud diversiteit en versterking ruimtelijke kenmerken watertypes);
- meer prominente plek voor water (versterking van de plaats van water in het publieke domein);
- meer oog voor water (verhoging van de belevingswaarde van water);
- een eenheid van water en groen (uitbreiding ecologisch netwerk en natuurvriendelijke oevers) (Structuurplan Amsterdam, dRO, 2003).

Het stadsdeel heeft in samenwerking met de waterbeheerders het Waterplan Amsterdam-Noord 2005-2010 opgesteld. Het doel van het Waterplan Amsterdam-Noord is om aan te geven welke initiatieven en acties er in de komende jaren in Amsterdam-Noord in gang gezet worden om de waterkwaliteit te verbeteren en de waterstructuur toekomstbestendig te maken. Speciaal aandachtsgebied is de relatie tussen water en de geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Het grondgebied van Amsterdam-Noord bestaat uit acht waterstaatkundige eenheden. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt in de Waterlandse boezem (voor wat betreft het gedeelte ten oosten van het Twiske) en de Polder Oostzaan (voor wat betreft het gedeelte ten westen van het Twiske). In het Waterplan is aangegeven dat de oevers van het Twiske mogelijk worden ingericht als nieuwe ecologische oevers.

In het kader van het project Twiske Zuid is overleg gaande tussen het stadsdeel en de waterbeheerder (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier). In het plangebied Twiske Zuid worden nieuwe sloten gegraven en is nieuwe waterbergingscapaciteit gevonden. De openbare ruimte is zodanig ingericht dat de

¹ Deze verplichting is per november 2003 juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

belevingswaarde van het water wordt verhoogd (onder meer door de toegankelijke oevers van het Twiske).

Ecologie

Natuurbescherming in Nederland geschiedt via twee sporen:

- soortenbescherming: de bescherming van dier- en plantensoorten, onafhankelijk van de status van het gebied waar ze voorkomen. Dit is geregeld in de Flora- en faunawet. In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen die erop neerkomt dat er voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving (artikel 2). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ook als ze niet beschermd zijn. Bij de beschermde soorten dient er een ontheffing of vrijstelling verleend te worden.
- gebiedsbescherming: de bescherming van de belangrijkste natuurgebieden door aanwijzing als 'beschermd natuurmonument' of 'Staatsnatuurmonument' (Natuurbeschermingswet) of 'speciale beschermingszone' (Europese Habitat- of Vogelrichtlijn). Ook via de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) worden natuurgebieden en ecologische verbindingzones beschermd.

De gronden van het bestemmingsplan behoren niet tot een natuurgebied of de Ecologische Hoofdstructuur. Wel is het Twiske onderdeel van de ecologische structuur Amsterdam-Noord (ESAN), waarbij het Twiske is aangemerkt als ontwikkelingszone in en langs waterlopen voor levensgemeenschappen van zoet water en oevers (Ontwikkelingsplan Natuur in de stad, SDAN). Over het Twiske is het volgende vermeld:

- Huidige waarde: het Twiske heeft een verbindingfunctie voor aan water en oevers gebonden soorten;
- Ecologische potenties: verdere versterking van de verbindingfunctie door ontwikkeling van oevervegetaties, rietoevers, moerasvogelgezelschappen, gemeenschappen van ondergedoken waterplanten. De bermen langs de fietspaden bieden mogelijkheden voor ontwikkeling van bloemrijke schrale bermen en bloemrijke ruige bermen van het Glanshaververbond;
- Gewenste maatregelen: Extensief beheer oevers en bermen, aanpassen onderdoorgang A10 en inventarisatie waterspitsmuis en Noordse woelmuis.

Het voormalige knelpunt A10 (barrière) is, evenals het knelpunt Adriaan Loosjesstraat/Stentorstraat, al opgelost. De inventarisatie naar de waterspitsmuis en de Noordse woelmuis heeft in het plangebied plaatsgevonden. Deze soorten zijn in het plangebied niet aangetroffen (zie ook paragraaf 4.6).

Milieu

Het stadsdeel streeft naast een CO₂-reductie door besparing ook naar het stimuleren van de toepassing van Duurzame Energie, Duurzaam Bouwen en Duurzame Mobiliteit (Klimaatplan 'Energie op Koers', SDAN, 2003).

2.7 Milieu (aspecten)

Bodem

Voor bodem in is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming worden een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. Daarnaast wordt in de Wet bodembescherming aangegeven hoe met verontreinigingen en saneringen moet worden omgegaan.

Voor hergebruik van grond wordt nu gebruik gemaakt van het Bouwstoffenbesluit. Begin 2008 zal het besluit Bodemkwaliteit het deel van het Bouwstoffenbesluit dat hergebruik van grond behelst vervangen.

Het bodembeleid van de gemeente Amsterdam is verwoordt in het Amsterdams Uitvoeringskader Bodemsanering 2004 (AUB). Hierin is het functiegericht en kosteneffectief saneren opgenomen en zijn de regels ten aanzien van het omgaan met asbest in de bodem toegevoegd.

Op landelijk niveau is het saneringsbeleid in beweging, waarbij duurzaam bodemgebruik meer centraal komt te staan. Het bodemsaneringsbeleid van het ministerie van VROM is op dit moment volledig opgenomen in het AUB.

Geluidhinder

Bij het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen, scholen en medische voorzieningen met een nachtfunctie) dient rekening te worden gehouden met de doelstelling uit de Wet geluidhinder (Wgh): het beperken van de geluidsbelasting op alle buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen tot ten hoogste de voorkeurgrenswaarde. In dat kader wordt aan iedere weg waarop met een snelheid van 50 km/uur of meer mag worden gereden, iedere spoorbaan en ieder industrieterrein een zone toegekend. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevel onder of hoogstens gelijk aan de voorkeurgrenswaarde is. Ontheffing van de voorkeurgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De gemeente Amsterdam heeft op het gebied van geluidhinder beleid vastgesteld (beleidsvrijheid hogere waarden-procedures Wet geluidhinder, dRO, 2000). Een verzoek om vaststelling van hogere waarden wordt door de gemeente getoetst aan een aantal uitgangspunten. Het gaat daarbij o.a. om:

1. Woningbouwprojecten die van verschillende zijden een zware geluidsbelasting ondervinden dienen compensatie te krijgen, zoals extra serres of afsluitbare balkons;
2. Woningen dienen een stille zijde (ook wel geluidsluwe gevel genoemd) te krijgen. Dergelijke zijden zijn gevels die niet rechtstreeks worden belast met een geluidsniveau boven de voorkeurgrenswaarde. Afwijking is alleen mogelijk op basis een zwaarwegende motivatie. Bij woningen met een dove gevel dient altijd een geluidsluwe gevel aanwezig te zijn.

Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Dit besluit vervangt het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. In het besluit worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Er is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in het Besluit Luchtkwaliteit opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden moet bij het besluiten over (onder meer) bestemmingsplannen getoetst worden aan de grenswaarden voor de stoffen uit het Besluit Luchtkwaliteit. De toetsing dient te worden verricht aan de hand van het meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit.

De gemeente Amsterdam heeft het Actieplan Luchtkwaliteit opgesteld waarin diverse maatregelen zijn aangegeven om de lokale luchtkwaliteit te verbeteren. Voor het onderhavige plangebied worden geen specifieke ingrepen nagestreefd.

Duurzaamheid

Voor nieuwe woningen geldt de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam 2005. Dit is een richtlijn die is overeengekomen tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam, waarin afspraken ten aanzien van milieuambities zijn vastgelegd. Verder is voor de manier van bouwen en de keuze van bouwmaterialen het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen voor nieuwbouwwoningen opgesteld.

In de stadsdeelnotitie duurzaam materiaalgebruik wordt een aantal voorstellen gedaan om het gebruik van duurzame materialen in grote ruimtelijke projecten in Amsterdam-Noord te waarborgen:

- beslisdocumenten voor ruimtelijke projecten worden getoetst aan de 3 stappen strategie (voorkom onnodig gebruik van materialen, gebruik zo veel mogelijk duurzame/eindeloze materialen en gebruik eindige bronnen verstandig);
- in projecten zal 100% van de vaste maatregelen zoals aangegeven in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen worden toegepast.

- in de projecten worden bij alle werken in de openbare ruimte de materialen toegepast zoals beschreven in de milieuvoorkeurslijst openbare ruimte.

Energiebesparing is een speerpunt in het milieuprogramma van Amsterdam-Noord. In dat kader is in het klimaatplan van het stadsdeel een drie-stappenstrategie als uitgangspunt gehanteerd: eerst verminderen van de energievraag, dan zoveel mogelijk duurzame energie inzetten en vervolgens voor de nog overblijvende vraag een zeer energie-efficiënte opwekking van energie verzorgen.

In het Bouwbesluit van 2002 is de EPC-norm (energie-prestatie-coëfficiënt) voor woningen 1,0. Vanaf 1 januari 2006 wordt deze norm verder aangescherpt naar 0,8.

Externe veiligheid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van activiteiten die risico, bijvoorbeeld ontploffingsgevaar, met zich meebrengen. Bij risicovolle activiteiten gaat het om LPG-installaties en -depots, bedrijven die één of meer bij wet bepaalde gevaarlijke stoffen in opslag of in bewerking kunnen hebben (de zogenaamde Externe Veiligheids Rapportage-plichtige bedrijven), gevaarlijke stoffenroutes (over weg, water of spoor), hoofdgasleidingen en landelijke/regionale leidingstroken.

Luchthaven Indelingsbesluit Schiphol

Vanaf 2003 is de Wet Luchtvaart van kracht. Deze wet heeft betrekking op milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, te weten het Luchthavenindelingbesluit en het luchthavenverkeersbesluit. Het Luchthavenindelingbesluit bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is hoofdzakelijk het Luchthavenindelingbesluit van belang. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. De beperkingen hebben betrekking op:

- a. maximale bouwhoogten;
- b. vogelaantrekkende functies;
- c. toegestane functies (zoals woningen).

Hoogbouw

De gemeente Amsterdam heeft in aanvulling op het Structuurplan een toetsingskader vastgesteld voor hoogbouw. Het doel is een zorgvuldige inpassing van hoogbouwinitiatieven in de bestaande structuren van de stad. Indien een hoogbouwplan buiten de Singelgracht 60 meter of hoger is, dient er een landsschapsstudie te worden voorgelegd aan de centrale raadscommissie.

Door het stadsdeel zijn richtlijnen voor hoogbouw in Amsterdam-Noord opgesteld. Daarbij is het stadsdeel ingedeeld in drie zone. Twiske Zuid maakt onderdeel uit van het deelgebied overwegend laagbouw. De overwegende bouwhoogte bedraagt 10 meter, terwijl de maximum bouwhoogte 20 meter bedraagt. Hoogbouwaccenten zijn niet toegestaan.

3 Beschrijving van het plan

3.1 De huidige situatie

Ontstaansgeschiedenis

Twiske Zuid is gelegen in het veenweidengebied van Waterland. Een veengebied ontstaat doordat een watergebied verland, in dit geval door het ontstaan van strandwallen. Door de verlanding van het gebied kan er vervolgens veengroei plaatsvinden. De veengroei in Waterland is begonnen tussen circa 5100 en 3800 voor Christus. De veengroei in Waterland (inclusief het plangebied) is waarschijnlijk ten einde gekomen vanaf de 2^e helft van de 10^e eeuw, doordat de mens het veengebied ging ontginnen. Het gebied werd in ontginning gebracht vanuit veenriviertjes, waarvan het Twiske er één is. Vanuit de veenriviertjes werden haaks op de stroomrichting afwateringssloten gegraven, waardoor lange smalle kavels ontstonden. Aan de landzijde werden deze kavels begrensd door een lange doorlopende sloot (de gouwsloot). Deze gouwsloot was bedoeld om het water om het ontginningsgebied heen te leiden. Het Twiske zelf vormde de grens tussen de ontginningseenheden Landsmeer en Oostzaan. Het westelijk gedeelte van het plangebied (Tiemstraterrein) behoorde tot 1966 tot de gemeente Oostzaan. De oevers van de veenriviertjes waren zeer drassig en daardoor ongeschikt voor de verbouw van gewassen. Daarom werd op de drassige oevers vee geweid. Op de hogere gedeeltes van het perceel werden tot circa 1300 gewassen als graan geteeld. Omdat het land als gevolg van de ontginning voortdurend daalde werd het land echter steeds minder geschikt voor de verbouw van gewassen. Bovendien was als gevolg van landafkalving de Zuiderzee ontstaan waardoor Waterland steeds meer te maken kreeg met de invloed van zout water. In sommige delen van Waterland vond ook turfwinning plaats, waardoor nog meer land verdween.

Het veenriviertje Twiske heeft als directe verbindingroute naar het IJ een belangrijke rol gespeeld als verkeersroute in het zeer natte Waterland. In een deel van het plangebied Twiske Zuid kon in eerste instantie graan worden verbouwd, maar vanaf de 14^e eeuw lag de nadruk ook hier op veeteelt. Het plangebied is tot de tweede helft van de 20^e eeuw als grasland in gebruik gebleven. In het plangebied heeft geen turfwinning plaatsgevonden.



Afbeelding: historische kaart 1900

In de jaren '50 van de 20^e eeuw zijn de sloten op het Tiemstraterrein gedempt en is het terrein opgehoogd. Het terrein is vervolgens in gebruik genomen als bedrijfsterrein, waarbij het gebied o.a. is gebruikt als een plantencentrum, een kringloopproject en een opslagterrein. Op het terrein bevonden zich tot voor kort drie gebouwen, waaronder een loods. Ook in het oostelijk gedeelte van het plangebied heeft demping van enkele sloten plaatsgevonden, waarna het terrein grotendeels in gebruik is geweest als bedrijfsterrein. Inmiddels is de bedrijvigheid gestaakt en zijn de terreinen braakliggend. Sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw zijn er plannen om de gronden te herontwikkelen tot een woonbuurt.

Ruimtelijke en functionele structuur

Amsterdam-Noord kent vele helder begrensde stedenbouwkundige eenheden, gevat in een (groen-blauw) raamwerk. Dit raamwerk bestaat bijvoorbeeld uit de Kadoelerscheg, de Waterlandse Zeedijk en het

Twiske. De stedenbouwkundige eenheden zijn bijvoorbeeld de Molenwijk, Tuindorp Oostzaan en het Zuideinde.

Het plangebied ligt momenteel verscholen achter de omringende woonbebouwing. Aan de noord-, noordoost- en westzijde wordt het plangebied begrensd door grondgebonden, aaneengesloten woningen langs de Adriaan Loosjesstraat, Stentorstraat, de Pandorinastraat en de Cornelis Roosstraat. Deze woningen dateren van eind jaren '50 van de vorige eeuw. De woningen zijn tweelaags met een kap, plat dak of dakopbouw. Tevens hebben alle woningen een voor- en achtertuin.



Afbeelding: woningen met plat dak of dakopbouw langs de Adriaan Loosjesstraat (links) en woningen met kap langs de Cornelis Roosstraat (rechts)

Aan de zuid- en zuidoostzijde grenst het plangebied aan de kavels van de Stoombootweg, het Twiskestraat en de Hendrik Soeteboomstraat. Op deze kavels is lintbebouwing aanwezig met woningen uit het begin van de vorige eeuw. Deze woningen hebben een individueel karakter en zijn overwegend voorzien van een kap. De Stoombootweg is een onderdeel van de ringdijk om de Wilmebreek.



Afbeelding: individuele woningen langs de Hendrik Soeteboomstraat (links) en de Stoombootweg (rechts)

De voormalige bedrijventerreinen in het plangebied (Tiemstra en Industrie Kadoelen) zijn momenteel geheel onbebouwd. Alleen bij de oostoever van het Twiske staat een woning aan Industrie 1. Het grootste deel van het plangebied is verontreinigd en moet worden gesaneerd (zie § 4.1).



Afbeelding: bedrijfsterrein Tiemstra (links) en bedrijfsterrein Industrie Kadoelen (rechts)



Afbeelding: Industrie Kadoelen (links) en woning aan Industrie 1 (rechts)

3.2 Stedenbouwkundig Plan Twiske Zuid

Het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor Twiske Zuid is op 7 september 2004 vastgesteld door de stadsdeelraad.

Hoofdstructuur

Het SP bestaat uit twee plandelen, namelijk het gedeelte ten oosten en ten westen van het Twiske. De verkavelingsrichting van de beide plandelen is afgeleid van het onderliggende oude slotenpatroon, welke onder verschillende hoekverdraaiingen haaks op het Twiske staan. Haaks op het oude slotenpatroon wordt per plandeel uitgegaan van twee ontsluitingsrichtingen. De relatie van beide plandelen met het Twiske is benadrukt middels een aantal zichtlijnen. De beide plandelen worden met elkaar verbonden door een brug.

Twiske Zuid zal van de omliggende bebouwing worden afgeschermd door middel van watergangen. Alleen bij de woningen Cornelis Roosstraat 5, Adriaan Loosjesstraat 26-38, Stentorstraat 65-95 en Pandorinastraat 1-14 wordt de afscheiding gevormd door groenvoorzieningen (zoals het bestaande Pandorinabosje).

In verband met bodemverontreiniging zullen de beide plandelen circa 1 meter worden opgehoogd ten opzichte van de omgeving, waarbij de randen van de ophoging verlaagd worden in verband met aansluiting op de omgeving.



Afbeelding: verkavelingsstructuur (links) en oriëntatie (rechts)

Om het Twiske te versterken is er op beide oevers ruimte voor een oeverpark met speelvoorzieningen, bomen, gras en wandelpaden. Het inrichtingsplan voor het oeverpark volgt in later stadium, maar er zal in ieder geval een ecologische oever langs het Twiske worden gerealiseerd.

Bebouwing

In het westelijk gedeelte wordt de bebouwing rond een centraal groen hof gegroepeerd. Daarnaast worden er haaks op het Twiske drie woonblokken gerealiseerd. De woningen in het westelijk deel zullen worden uitgevoerd met een plat dak of met een lessenaarskap. De maximale bouwhoogte (= hoogte tot aan de nok) voor een tweetal bouwblokken bedraagt 6 meter (twee lagen) in geval van een plat dak en 9 meter in geval van een lessenaarskap. Voor de overige bouwblokken in het westelijk deel geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter in geval van een plat dak en 11 meter in geval van een lessenaarskap.

De bebouwing in het oostelijk gedeelte wordt geschakeld aan een tweetal meanderende woonstraatjes. De rooilijnen van de bebouwing zal verspringen. Tussen de twee meanderende woonstraatjes wordt een tweetal dwarsstraatjes gerealiseerd zodat er zicht blijft op het Twiske. De woningen worden alle voorzien van een zadeldak, de meeste daken zijn dwarskappen. De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 11 meter.

Aan de Stoombootweg worden op het kavel Stoombootweg 31 twee woningen gebouwd. Deze woningen zullen qua volume en bouwhoogte aansluiten op de lintbebouwing langs de Stoombootweg.



Afbeelding: stedenbouwkundig plan Twiske Zuid

In totaal zullen er maximaal 157 woningen worden gerealiseerd (naast de reeds bestaande woning aan Industrie 1). Daarvan zal 30% als (sociale) huurwoning worden uitgevoerd (47 woningen).

Verkeer

Het plangebied heeft verschillende verbindingen met het hoofdwegenstelsel. In westelijke richting is dat via de Adriaan Loosjesstraat-Zuideinde-Molenaarsweg en in oostelijke richting via de Stentorstraat-Vorticellaweg-IJdoornlaan of via de Stoombootweg-Kadoelenweg-Vorticellaweg-IJdoornlaan.

Het plangebied zelf zal worden ontsloten door deels een nieuwe weg aan te leggen. Deze nieuwe weg zal parallel aan de Stentorstraat vanaf de Pandorinastraat lopen. Er zal een brug gerealiseerd over het Twiske, zodat beide plandelen met elkaar zijn verbonden. Na deze brug zal de weg afbuigen naar het noorden en aansluiten op de Adriaan Loosjesstraat. Hierdoor wordt een evenwichtige spreiding van het autoverkeer van en naar de woningen mogelijk gemaakt. Deze nieuwe weg met de aangrenzende openbare ruimte wordt de 'entreezone' genoemd.

De nieuwe weg is bedoeld voor autoverkeer, fietsers en voetgangers. Het is een 30 km/u-weg met een lage verkeersintensiteit (600 verkeersbewegingen per etmaal, 60 verkeersbewegingen per uur in de spits). Loopstroken en rijbaan worden door afwijkend materiaalgebruik gemarkeerd. Bij de inrichting zijn aanvullende verkeersremmende maatregelen vereist om te voorkomen dat de weg een alternatief voor de omliggende wijkontsluitingswegen gaat vormen.

De bebouwing in het oostelijk plandeel zal, met uitzondering van de woningen aan de Stoombootweg, worden ontsloten vanaf de nieuw aan te leggen weg in de entreezone door middel van twee meanderende straatjes. Deze twee straatjes worden op twee plekken met elkaar verbonden door straatjes in oost-west richting. In deze straatjes moet het autoverkeer stapvoets rijden. Er zullen daarbij geen trottoirs aangelegd worden.

Verder wordt het plangebied ontsloten vanaf de Pandorinastraat en vanaf de Stoombootweg voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Ook wordt er een uitgebreide padenstructuur aangelegd. Deze paden zijn uitsluitend toegankelijk voor voetgangers.

Om het gebied voor mindervaliden goed toegankelijk te maken worden alle hoogteverschillen via voetpaden met een helling van minimaal 1:20 overbrugd. De hoogteverschillen van het gebied ten opzichte van de omgeving worden in de wegen met een helling van minimaal 1:10 overwonnen.

Door de herontwikkeling zal de verkeersdruk op bestaande wegen in de omgeving toenemen maar de verkeersafwikkeling blijft gewaarborgd. Er zal geen sprake zijn van verkeersoverlast.

In het plangebied wordt een aantal bruggen en/of duikers gerealiseerd. Door de verbinding over het Twiske zal er een betere spreiding van het verkeer plaatsvinden. Bovendien kan de brug worden gebruikt voor het schoolgaande verkeer per fiets of auto.

In de directe omgeving bevinden zich enkele bushaltes.

Parkeren

Voor de koopwoningen is een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning aangehouden. Voor huurwoningen bedraagt de parkeernorm 1,2 parkeerplaats per woning. Ook is rekening gehouden met bezoekersparkeren en 23 bestaande parkeerplaatsen voor de woningen aan de Stentorstraat.

In het oostelijk deel van Twiske Zuid worden in de voortuinen parkeerplaatsen voor de woningen gerealiseerd. Verder komen er in de openbare ruimte diverse parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt 148 op eigen terrein en 117 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (inclusief de 23 bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen Stentorstraat). De verwachting is dat de parkeerdruk in het plangebied onder of rond de 80% zal komen te liggen waardoor er geen verdringingseffecten zullen optreden buiten het plangebied.

4 Milieuaspecten

4.1 Bodem

Inleiding

De bodem dient geschikt te zijn voor woningen en tuinen. Eventuele verontreiniging van de bodem zal daartoe óf worden verwijderd óf worden afgedekt. Een en ander is afhankelijk van de aard en de diepteligging van de verontreiniging.

Bodemonderzoek

Voor het plangebied is bodemonderzoek verricht door Syncera (d.d. juni 2007 en oktober 2007). Uit de onderzoeken blijkt dat in grote delen van het plangebied verontreinigingen voorkomen die een gevolg zijn van het ophogen van gebied met grond die, milieuhygiënisch gezien, van slechte kwaliteit is. In het algemeen kan gezegd worden dat de bovengrond (vanaf maaiveld tot circa 1 á 2 meter onder maaiveld) in het hele plangebied matig² tot sterk³ verontreinigd is met zware metalen en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen). Daarnaast komen in het plangebied ook verontreinigingen met asbest voor. Deze verontreinigingen zijn als immobiele stoffen aan te merken omdat deze zich niet of nauwelijks verspreiden in of met het grondwater.

De ondergrond van 1 meter beneden het maaiveld tot 2 meter beneden het maaiveld is minder verontreinigd dan de bovengrond.

De standaardaanpak voor sanering van bovengenoemde immobiele verontreinigingen is het isoleren middels verharding of middels een leeflaag. Een leeflaag is een laag grond van circa een meter dikte met een goede kwaliteit, die de verontreiniging afdekt en die normaal gebruik van de bodem niet in de weg staat.

Naast ophoging met grond is een deel van de verontreinigingen in het plangebied ontstaan door bedrijfsmatige activiteiten zoals het gebruik van oplosmiddelen en minerale olie. Dit heeft vaak geleid tot het ontstaan van mobiele verontreinigingen, verontreinigingen die zich kunnen verspreiden middels het grondwater. Er zijn verschillende vlekken met name minerale olieproducten aangetoond tijdens recente onderzoeken.

De aanpak van deze mobiele verontreinigingen zoals minerale olie is verwijderen middels ontgraven waarbij er een nazorgloze situatie wordt nagestreefd.

De waterbodem in de watergangen is in de regel sterk verontreinigd (klasse 3 of 4). De sloten rond de nieuwe bebouwing wordt met de sanering van de landbodem aangepakt, zodat er geen hinder meer is tijdens de opleverfase van de woningen en in de beheersituatie.

De waterbodem in de omliggende sloten is sterk verontreinigd met zware metalen. In de regel is er sprake van sterk verontreinigde waterbodem (klasse 4).

Sanering

Voor het plangebied zal een saneringsplan worden opgesteld, welke zal worden ingediend bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Voor de sanering zal onder meer worden uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het bestaande maaiveld wordt geïsoleerd door een leeflaag (met schone grond) van minimaal 1 meter dikte zodat er geen contact kan plaatsvinden met achterblijvende immobiele verontreinigingen (zoals zware metalen, PAK's);
- De mobiele verontreinigingen (minerale olie) zullen worden verwijderd zodat deze verontreinigingen zich niet via het grondwater kunnen verspreiden;
- Ten behoeve van wegtracés, rioleringssleuf/tracé kabels en leidingen wordt tot een diepte van circa 1,5 meter onder maaiveld schone grond toegepast;
- Om de kosten van de sanering te beperken wordt er binnen Twiske Zuid een gesloten grondbalans nagestreefd. De meeste saneringskosten zitten immers in het afvoeren, storten c.q. reinigen van sterk verontreinigde grond. Om een gesloten grondbalans na te streven is het noodzakelijk om binnen het plangebied op te hogen;

² Matig verontreinigd; een overschrijding van de tussenwaarde, zijnde de helft van de streefwaarde en de interventiewaarde (zie Streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering, Staatscourant 24 februari 2000)

³ Sterk verontreinigd; een overschrijding van de interventiewaarde (zie Streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering, Staatscourant 24 februari 2000)

Nadat het technisch maaiveldontwerp gereed is zullen de saneringsplannen gereed zijn,.

Na sanering is de locatie geschikt voor woningen en tuinen. Echter de aanwezigheid van de restverontreiniging in de grond en in het grondwater en de getroffen saneringsmaatregelen zorgen voor gebruiksbeperkingen op de locatie. Gezien de diepte van de verontreiniging gelden de gebruiksbeperkingen met name voor werkzaamheden op grotere dieptes. Het gaat om de volgende werkzaamheden of gebruiksvormen:

- De dikte en de kwaliteit van de leeflaag dient gehandhaafd te blijven. Dit betekent dat alleen schone grond mag worden aangebracht. Voorwaarde hierbij is dat tot 1 jaar na aanbrengen door middel van een keuring conform het Bouwstoffenbesluit of een overig door het bevoegd gezag goed te keuren bewijsmiddel kan worden aangetoond dat het schone grond betreft;
- Indien het toch noodzakelijk is om grond te ontgraven in de leeflaag (bijvoorbeeld in verband met het aanbrengen van de fundering van een schuur of aanbrengen van kabels en leidingen), dan dient daarvan melding te worden gedaan bij de (gemeentelijke) Dienst Milieu en Bouwtoezicht;
- Er mogen geen grondwerkzaamheden plaatsvinden in of onder de signaleringslaag (de laag tussen de leeflaag en de verontreinigde grond). Indien toch werkzaamheden in of onder de signaleringslaag worden uitgevoerd (bijvoorbeeld in verband met het aanleggen van een diepe kelder of zwembad) dient een (deel)saneringsplan te worden opgesteld dat van te voren moet worden goedgekeurd door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (beschikkingstermijn 15 weken). Daarnaast moeten werkzaamheden die plaatsvinden onder de signaleringslaag, worden uitgevoerd onder begeleiding van een milieukundige. Personen die de werkzaamheden uitvoeren, moeten de beschikking hebben over persoonlijke beschermingsmiddelen;
- Er mogen geen grondwateronttrekkingen worden uitgevoerd voor privé-gebruik (bijvoorbeeld sproeien van de tuin);
- Er mogen geen (fruitdragende) bomen worden geplant die met hun wortels in de verontreinigde laag kunnen groeien;
- Er mogen geen palen dieper dan 0,5 m ten behoeve van een erfafscheiding worden aangebracht;
- Er mogen geen activiteiten worden uitgevoerd die kunnen leiden tot schade aan de leeflaag, monitoringspeilbuizen of drains. Ontgravingen dienen altijd te worden gemeld. Regulier tuinonderhoud (spitten e.d.) en ondiepe ontgravingen (tot 0,5 m onder maaiveld) in verband met het aanbrengen van een terras, vijver of aanleggen van een plantvak hoeven niet te worden gemeld, mits het uiteindelijke maaiveldniveau gehandhaafd blijft.

Vanwege de gebruiksbeperkingen is in het bestemmingsplan geregeld dat het verboden is om bepaalde activiteiten uit te voeren zonder aanlegvergunning, zoals ontgroning of ophoging.

4.2 Geluidbelasting

In het bestemmingsplan worden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek vereist is. In het navolgende wordt achtereenvolgens ingegaan op wegverkeerslawaai, industrielawaai, spoorweglawaai en vliegtuiglawaai.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

De geluidszone voor stedelijke wegen (50 km/u en hoger) is ingevolge de Wet geluidhinder 200 meter voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken. Hierdoor valt het plangebied voor een groot deel binnen de geluidszone van de stedelijke weg Zuideinde (50 km/u, 2 rijstroken). Het plangebied valt tevens binnen de geluidszone van de A10-Noord, welke ter plaatse van het plangebied 600 meter bedraagt.

Ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (dit zijn volgens de Wet geluidhinder onder meer woningen, scholen en medische voorzieningen) is de uitvoering van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai vereist om te bezien of en waar de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai - 48 dB - wordt overschreden.

Door dRO is in december 2005 en augustus 2006 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). In het onderzoek is nagegaan wat de toekomstige geluidbelasting op de te ontwikkelen locatie is. In verband met de aanwezige afschermdende bebouwing is de weg Zuideinde in het onderzoek verder buiten

beschouwing gelaten. De stedelijke wegen Adriaan Loosjesstraat en Stentorstraat zijn wel in het onderzoek meegenomen. Deze wegen zijn inmiddels echter omgezet naar 30 km/u wegen, waardoor deze wegen geen geluidszone meer hebben. De Adriaan Loosjesstraat en Stentorstraat zullen in deze paragraaf daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

In het onderzoek is aan de hand van de verkeersintensiteiten van de A10-Noord berekend wat de geluidbelasting is op de toekomstige gevels van de nieuwe geluidsgevoelige bebouwing. Voor de A10-Noord is uitgegaan van het huidige wegdek (Zoab). Ter plaatse van Twiske Zuid is als gevolg van de A10-Noord een maximale geluidswaarde van 38 dB(A) (gecorrigeerde etmaalwaarde) berekend.

Gelet op de resultaten van de berekening in de akoestisch onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de voorkeurgrenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen niet zal worden overschreden als gevolg van wegverkeer op de A10-Noord.

Per 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden. Dit heeft er toe geleid dat de doseermaat dB(A) is gewijzigd in dB. De voorkeurgrenswaarde is gewijzigd van 50 dB(A) naar 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde waar ontheffing voor kan worden verleend bedraagt in de nieuwe wet 53 dB voor woningen binnen de geluidszones van snelwegen. Gelet op het onderzoek zal er ook geen overschrijding plaatsvinden van de voorkeurgrenswaarde volgens de nieuwe Wet geluidhinder.

4.2.2 Industrielawaai

Het plangebied valt buiten de geluidszones van het Cornelis Douwesgebied, Johan van Hasseltkanaal West en Westpoort of ander Industrielawaai. Een onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet aan de orde.

4.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt buiten de geluidszones voor spoorweglawaai. Een onderzoek naar spoorweglawaai is daarom niet aan de orde.

4.2.4 Vliegtuiglawaai

Het plangebied ligt buiten de beperkingszone van het Luchthavenindelingbesluit. Er gelden daardoor geen beperkingen in het plangebied als gevolg van vliegtuiglawaai.

4.3 Water

Krachtens de startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw (2001) is het uitvoeren van een watertoets bij het opstellen van ruimtelijke plannen verplicht. Wanneer het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet worden onderzocht wat de consequenties hiervan zijn voor de waterhuishouding. De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij onder meer om ruimte voor water (berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit, op veiligheid (overstroming) en op grondwater.

Het oostelijk plandeel (Industrie Kadoelen) ligt in de waterstaatkundige eenheid Waterlandse boezem die ter plaatse afwatert op de sloot langs de Stoombootweg. Deze sloot sluit vervolgens weer aan op de Kadoelerbreek. Het polderpeil is circa -1,52 m NAP. Het westelijk plandeel (Tiemstraterrein) ligt in de polder Oostzaan dat een polderpeil van circa -1,42 m NAP heeft. Het Twiske zelf heeft ook een peil van – circa 1,42 m NAP.

In het oostelijk plandeel zal een nieuwe sloot in oost-west richting aangelegd worden, als verbinding tussen het Twiske en de sloot langs de Stoombootweg. Aan de westkant van deze oost-west sloot zal een pelischeiding gerealiseerd worden ten behoeve van de scheiding van het waterpeil tussen de twee

polders. Deze peilscheiding krijgt een overloopbaar gedeelte ten behoeve van voetgangers van het oeverpark. Verder wordt er aan de oostkant van het oostelijk plandeel (langs de perceelgrenzen van de woningen aan de Stoombootweg) een sloot in noord-zuid richting aangelegd. Deze sloot sluit aan op de al bestaande sloot ten zuiden van het plandeel. Deze bestaande sloot watert ook af op de sloot langs de Stoombootweg.

De nieuwe sloten in het oostelijk plandeel worden 4,5 meter breed. De sloot ten zuiden van het Tiemstraterrein wordt verbreed tot 6 à 7 meter. Deze sloot watert af op het Twiske. Verder wordt er aan de westkant van het westelijk plandeel (langs de perceelgrenzen van de woningen) een nieuwe sloot in noord-zuid richting aangelegd met een breedte van 5 m. Deze nieuwe sloot sluit aan op de zuidelijke sloot. De diepte van de sloten is minimaal 1 meter.

De sloten in het oostelijk plandeel krijgen op twee plaatsen een duiker om de waterkwaliteit en de doorstroming te bevorderen. Eén duiker is gelegen ten noorden van Twiskestraat 8 en biedt de mogelijkheid om water uit het Twiske binnen te laten in de (al bestaande) sloot ten zuiden van het plangebied. Deze duiker vervangt een duiker die nu nog onder een particulier perceel doorloopt. Een tweede duiker komt aan de kop van de sloot aan de oostkant, waarbij water vanuit de sloot langs de Stoombootweg via een buis langs de Pandorinastraat binnen gepompt kan worden.

Voor het westelijk gedeelte van het plangebied (Tiemstraterrein) geldt een compensatiepercentage van 20% ten opzichte van de extra verharding. Het hoogheemraadschap heeft ingestemd met het realiseren van een waterberging van 17% binnen het plangebied, met als voorwaarde dat de resterende 3% elders wordt gerealiseerd. Het realiseren van 20% water in het deelgebied Tiemstraterrein bleek vanwege de grootte van het plangebied en de gewenste stedenbouwkundige verkaveling niet mogelijk.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (Industrie Kadoelen) geldt een compensatiepercentage van circa 27% ten opzichte van de extra verharding. In het deelgebied Industrie Kadoelen wordt het compensatiepercentage gerealiseerd in het oostelijk gedeelte van het plangebied.

Gelet op de totale verharding van het Tiemstraterrein (circa 4.100 m²) dient er om aan de 3% compensatie te voldoen circa 120 m² water gecompenseerd te worden buiten het Tiemstraterrein. Inmiddels is bekend dat deze compensatie gerealiseerd zal worden in het deelgebied Industrie Kadoelen, dus binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Langs het Twiske komt namelijk over een lengte van circa 160 meter een 1,5 meter brede drassige oever met een oppervlak van circa 240 m². Daarmee vindt er in het plangebied Twiske Zuid meer watercompensatie plaats dan noodzakelijk is.

Voor nieuwbouwlocaties is een gemeentelijke grondwaternorm vastgesteld. Daar waar zonder kruipruimte wordt gebouwd mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereenvolgend minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan. In geval van bouwen met kruipruimtes geldt een norm van 0,9 meter.

De sloten in het plangebied worden aan weerszijden voorzien van hardhouten damwanden, waardoor enerzijds de vergrote waterbergingscapaciteit gehandhaafd kan worden en anderzijds de mogelijkheid tot grondverschuiving (door het hoogteverschil in het maaiveld) wordt voorkomen. Het zogenoemde Pandorinabosje langs de percelen van de woningen langs die straat is een natuurlijke waterberging en geeft door zijn breedte en begroeiing geen kans tot grondverschuiving.

Het plangebied krijgt een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Het rioolwater van de woningen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Regenwater kan lateraal afstromen naar het oppervlaktewater. Het grondwater dat via de saneringsdrain (en eventuele zuivering) wordt opgepompt zal worden geloost op de riolering.

Deze oplossingen inzake de waterhuishouding zijn mede tot stand gekomen door adviezen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de dienst Water en Riolering (inmiddels Waternet).

4.4 Luchtkwaliteit

Op 25 juni 2005 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 van kracht geworden. In dit besluit worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of

nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes (fijn stof) wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden.

In het Besluit Luchtkwaliteit is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen. Met name de in het Besluit Luchtkwaliteit opgenomen "grenswaarden" zijn in dit kader relevant. Grenswaarden geven een niveau van de buitenluchtkwaliteit aan dat, op een aangegeven moment zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en waar die kwaliteit al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden moet bij het opstellen van (onder meer) bestemmingsplannen getoetst worden aan de grenswaarde voor stikstofdioxide en zwevende deeltjes.

In augustus 2007 is door Ingenieursbureau Amsterdam onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit voor Twiske Zuid, rekening houdend met de voorgenomen herontwikkeling (zie bijlage 3). De basis van het onderzoek zijn de verwachte verkeersintensiteiten in 2010 en 2020 van de Adriaan Loosjesstraat, Stentorstraat, Vorticellaweg en Zuideinde. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- de norm voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide wordt zowel in 2010 als in 2020 nergens overschreden;
- voor fijn stof geldt dat de norm voor de jaargemiddelde concentratie zowel in 2010 als in 2020 nergens wordt overschreden. Ook de norm voor het aantal dagen per jaar waarop de daggemiddelde concentratie fijn stof de grenswaarde overschrijdt wordt nergens overschreden in 2010 of 2020;
- de concentraties van koolmonoxide en benzeen overschrijden op geen enkel moment de grenswaarden.
- eventuele realisatie van de bouwplannen tussen nu en 2010 levert geen knelpunten op;
- tot slot blijkt dat de grenswaarden van de overige onderzochte componenten (koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bouwplannen niet in strijd zijn met het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

4.5 Duurzaamheid

In de beleidsovereenkomst Amsterdam-Noord 2002-2006 is aangegeven dat in het bouwbeleid van het stadsdeel duurzaam bouwen centraal dient te staan. Duurzaam bouwen is bouwen met een zo laag mogelijke milieubelasting voor de omgeving, zowel tijdens als na de bouw.

Een duurzame woonwijk is een wijk met een hoge gebruikswaarde, een hoge toekomstwaarde en een relatief lage milieubelasting. De eisen voor een duurzame ontwikkeling van het woongebied Twiske Zuid vloeien voort uit het SPvE zoals vastgesteld door het Dagelijks Bestuur in 1998 en het Plan van Aanpak dat aan stadsdeel Amsterdam-Noord is aangeboden door UBA/Olympus, Woningstichting Ons Belang en Claus & Kaan architecten in 1998. Een aantal van de hier geformuleerde eisen is in Amsterdam-Noord beleid of wordt in de praktijk toegepast. Tevens geldt in Amsterdam vanaf januari 2003 de Basiskwaliteit Woningbouw. Dit is een richtlijn die is overeengekomen tussen de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de gemeente Amsterdam.

4.6 Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van soorten is in alle gebieden de Flora- en faunawet van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten zoals genoemd in de Flora- en faunawet. Uit gegevens of onderzoek moet blijken wat de gevolgen zijn voor de

aanwezige flora en fauna. Daarnaast moet inzichtelijk worden gemaakt of het noodzakelijk is om ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet te verkrijgen.

Door dRO is in maart 2007 een natuurtoets uitgevoerd voor Twiske Zuid (zie bijlage 4). De natuurtoets is uitgevoerd om de consequenties van de natuurwetgeving voor Twiske Zuid te onderzoeken. Uit diverse inventarisaties die in het kader van de natuurtoets zijn verricht blijkt dat het grootste deel van het terrein met ruigte begroeid is. Tevens is een deel van het terrein begroeid met plantsoorten als brandnetel, wilgenroosje, riet, kattenstaart, Koninginnekruid, heeblaadjes, Sint Janskruid en klapproos. Bij het veldbezoek zijn geen exemplaren van beschermde plantsoorten als de rietorchis, grote kaardenbol of zwanenbloem aangetroffen.

In en rond de indertijd aanwezige gebouwen zijn geen vleermuizen en broedvogels aangetroffen. De mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen (gebouwen) zijn inmiddels ook verdwenen in het plangebied. Wel zijn er diverse grondgebonden zoogdieren en amfibieën aangetroffen, zoals de huismuis, egel, mol, wezel, gewone pad en groene kikker. Tevens zijn er diverse vogels waargenomen als de grasmus, meerkoet, bosrietzanger, winterkoning en zwartkop.

In de natuurtoets is beschreven welke eventuele effecten de ruimtelijke ingreep in Twiske Zuid heeft op de planten en dieren. Als gevolg van het plan zullen delen van de broedbiotopen voor de vogelsoorten verdwijnen. Er ontstaat vervolgens een bescheiden nieuwe biotoop voor tuinvogels. Afhankelijk van de inrichting van de oever kan er een geschikte biotoop ontstaan voor soorten langs de oevers van het Twiske. De soorten kunnen deze oevers bereiken, mede als gevolg van de ecopassage bij de brug Stentorstraat/Adriaan Loosjesstraat. Door de bouwwerkzaamheden zal er een tijdelijke verontrusting plaatsvinden. Alle begroeiing zal als gevolg van het bouwrijp maken verdwijnen. De mate van ingreep heeft naar verwachting geen externe werking op de noordelijk gelegen Vogelrichtlijngebieden.

Blijkens de natuurtoets zijn de consequenties van de natuurwetgeving op de (mogelijk) aanwezige soorten als volgt:

- De aangetroffen grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn algemeen voorkomende diersoorten (tabel 1). Voor dergelijke soorten is een ontheffingsaanvraag niet nodig bij werkzaamheden die betrekking hebben op o.a. ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde werkzaamheden in het plangebied zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling.
- Planten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën waar wel een ontheffing voor noodzakelijk is (Rietorchis, Noordse woelmuis, waterspitsmuis, rugstreeppad) zijn niet aangetroffen en zijn gezien de biotoop ook niet direct te verwachten. Een ontheffing is daarom niet noodzakelijk. Het plangebied zal gedurende de werkzaamheden nog minder geschikt worden voor de Noordse woelmuis, waterspitsmuis en rietorchis, zodat deze soorten ook tijdens de werkzaamheden niet te verwachten zijn. Ten aanzien van de rugstreeppad geldt dat het terrein gedurende de eerste fase van de werkzaamheden mogelijk een geschikte biotoop zal zijn. Aangezien er in de directe omgeving geen recente waarnemingen van de rugstreeppad zijn gedaan en de soort in lage dichtheden voorkomt in Waterland is de kans klein dat de soort in het plangebied zal verschijnen. Indien de rugstreeppad toch mocht verschijnen zal er een ontheffing moeten worden aangevraagd om de rugstreeppad te vangen en te verplaatsen naar een geschikte biotoop.
- Ten aanzien van vleermuizen (tabel 2) geldt dat deze vallen onder de Europese Habitatrichtlijn en daardoor speciale bescherming genieten. In het plangebied zijn geen vleermuizen of verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen.
- Onder de broedvogels zijn geen soorten aanwezig waarvan het nest een vaste verblijfplaats is. De nesten zijn gedurende het broedseizoen beschermd, maar daarbuiten niet. Verontrusting van broedvogels tijdens het seizoen is niet toegestaan.

De schade aan fauna kan worden beperkt door rekening te houden met winterrust, voortplantingstijd en broedtijd. In de natuurtoets worden een aantal mitigerende maatregelen voorgesteld:

- Grondwerkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd in de zomer, maar in ieder geval buiten de voortplantingstijd van beschermde zoogdieren (dus niet in de periode april t/m juli). Aan grondgebonden zoogdieren kan gelegenheid worden geboden te vluchten door bij het schonen van het terrein rekening te houden met vluchtrichting en vluchtroutes;
- Het kappen van bomen en struweel moet buiten het broedseizoen plaatsvinden (dus in de maanden november tot begin februari). Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een veldcontrole te worden uitgevoerd om vast te stellen dat er geen broedvogels aanwezig zijn;

- Door het terrein te oneffenen en afzetlinten over het terrein te spannen wordt voorkomen dat het vlakke terrein geschikt wordt voor potentiële broedvogels van standvlaktes (zoals de kievit en kleine plevier);
- Om de komst van de rugstreeppad te voorkomen dient de biotoop minder geschikt te worden gemaakt door geen poeltjes te laten ontstaan en geen bouw materiaal te laten rondslingeren (wat zou kunnen dienen als dagschuilplaats).

In de natuurtoets is een aantal aanbevelingen gedaan, zoals speciale voorzieningen voor vogels en vleermuizen en heraanplant van inheemse beplanting. Bij de aanleg van de woonwijk worden deze aanbevelingen toegepast door o.a. het realiseren van nestkasten. Tevens zal het stadsdeel proefpakketten en voorlichting verstrekken aan toekomstige bewoners voor het diervriendelijk inrichten van tuinen.

4.7 Veiligheid en technische aspecten

Vanuit het oogpunt van veiligheid en technische infrastructuur kan een aantal zaken van belang zijn voor het plangebied. Zo gelden er vanwege het Luchthavenindelingbesluit hoogtebeperkingen en beperkingen met het aantrekken van vogels in verband met vliegverkeer. Bovendien kunnen er veiligheidszones gelden met betrekking tot straalpaden, kabels en leidingen, het transport van gevaarlijke stoffen en bepaalde bedrijven.

4.7.1 Vliegverkeer

In verband met het vliegverkeer rond Schiphol zijn hoogtebeperkingen gesteld. Dat houdt in dat nieuw te realiseren bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de binnen de zone aangegeven hoogte. Het plangebied valt buiten de zone waarvoor een hoogtebeperking geldt.

Naast de hoogtebeperking geldt er volgens het Luchthavenindelingbesluit ook een zone ten behoeve van de beperking van het aantrekken van vogels in verband met het vliegverkeer. Het plangebied valt echter buiten deze zone waardoor er vanuit het Luchthavenindelingbesluit geen beperkingen zijn ten aanzien van de aanleg van wateren groter dan 3 hectare (vogelaantrekkende werking).

4.7.2 Straalpaden en kabels en leidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een straalpad of hoogspanningsleiding. Er gelden daardoor voor het plangebied geen hoogtebeperkingen als gevolg van straalpaden of hoogspanningsleidingen.

In het plangebied zijn geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale kabel- en leidingstroken aanwezig.

4.7.3 Externe veiligheid

In een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met eventuele aanwezigheid van activiteiten die risico's, bijvoorbeeld ontploffingsgevaar, voor de omgeving met zich meebrengen.

In en nabij het plangebied bevinden zich geen routes (over weg, water of spoor) voor gevaarlijke stoffen zoals bedoeld in de nota "risico normering vervoer van gevaarlijke stoffen". Een onderzoek naar externe veiligheid voor transport is daarom niet aan de orde.

Bedrijven zijn EVR (Externe VeiligheidsRapportage) plichtig wanneer zij één of meer wettelijk bepaalde gevaarlijke stoffen in opslag of in bewerking (kunnen) hebben. In en nabij het plangebied (binnen 200 meter) zijn dergelijke bedrijven niet aanwezig. Het plangebied valt derhalve niet binnen de invloedssfeer van risicovolle bedrijven. Er wordt evenmin voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. Een onderzoek naar externe veiligheid vanwege bedrijven is daardoor niet aan de orde.

4.8 Monumenten en archeologie

Om cultuurhistorische waarden te beschermen heeft de provincie Noord-Holland een Cultuurhistorische Waardenkaart ontwikkeld. Op deze kaart zijn globaal alle nu nog aanwezige elementen en structuren aangewezen die een beeld geven van de bewoningsgeschiedenis en die een rol kunnen spelen in de ontwikkeling van een gebied. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. In de gemeentelijke plannen moet onderbouwd worden aangegeven op welke wijze het cultureel erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft of wordt hersteld.

In het plangebied zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart geen te beschermen cultuurhistorische waarden aanwezig, met uitzondering van het Twiske. Deze veenstroom is aangemerkt als historisch geografische lijn van hoge waarde. Het Twiske wordt als gevolg van de herontwikkeling in het plangebied versterkt doordat de watergang intact blijft en de oevers openbaar worden en er een oeverpark wordt gerealiseerd.

In juli 2007 heeft Hazenberg Archeologie Leiden bv archeologisch bureauonderzoek verricht (zie bijlage 5). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen bekende archeologische waarden zijn aangezien er in het verleden geen onderzoek heeft plaatsgevonden. Gelet op een in de omgeving uitgevoerde inventarisatie (in de jaren '80) en als gevolg van de ontginning en de polderbemaling (waardoor het bovenste deel van het veenpakket verloren is gegaan) kan worden gesteld dat de trefkans voor archeologische sporen uit de Middeleeuwen en later klein is.

Uit de Nieuwe Tijd zijn aan de oostoever van het Twiske mogelijk nog resten van een (jaag)pad, een brug en een overtoom aanwezig. Omdat de locatie van het pad, de brug en overtoom in de plannen als groenvoorziening is aangewezen zal de locatie niet verstoord worden.

De resultaten van het bureauonderzoek geven geen aanleiding tot verder archeologisch onderzoek. Omdat er onvoldoende gegevens van de diepere ondergrond zijn is het niet mogelijk om uitspraken te doen over de kans op aan- of afwezigheid van archeologische sporen uit de Prehistorie of Romeinse tijd. Aangezien de grond als gevolg van de bodemvervuiling zoveel mogelijk zal worden geïsoleerd is de verwachting dat de bodemingrepen minimaal zullen zijn. De vervuiling van het terrein is tevens een ernstige belemmering voor het voeren van archeologisch onderzoek.

Gelet op de verwachtingen en de aanwezige bodemvervuiling en toe te passen isolatie wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek te doen. Wel wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van sloten en weg- en rioolcunetten archeologisch te begeleiden indien daarbij ongestoorde grond wordt geroerd. Indien wordt besloten tot aanpassing van de bouw- of saneringsplannen dient bij eventuele grondwerkzaamheden rekening te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij grootschalige verstoring van de natuurlijke ondergrond dient alsnog een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden.

Het archeologisch bureauonderzoek is namens het bevoegd gezag getoetst door Archol bv. Het archeologisch bureauonderzoek is akkoord bevonden.

5 Bestemmingsregeling

5.1 De planvorm

Opbouw van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen: de plankaart (onderdeel IA), de kadastrale kaart (onderdeel IB), de profielen (onderdeel II), de voorschriften (onderdeel III) en de toelichting.

De plankaart, de kadastrale kaart, de profielen alsmede de voorschriften van het bestemmingsplan vormen het juridisch gedeelte. Dit gedeelte is bindend voor zowel burgers als overheid.

Opbouw voorschriften

De voorschriften zijn in vier groepen ingedeeld:

1. inleidende bepalingen die onder andere duidelijk maken wat met diverse termen wordt bedoeld en op welke wijze wordt gemeten;
2. bestemmingsbepalingen van de voorkomende bestemmingen in het plangebied (bijvoorbeeld “wonen” of “verkeer”);
3. algemene bepalingen, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben maar voor het gehele plangebied gelden (zoals de toegelaten overschrijdingen en algemene gebruiksvoorschriften, strafbepaling en slotbepaling);
4. Overgangs- en slotbepalingen.

Voor de bestemmingsbepalingen (groep 2) is per artikel de volgende indeling gehanteerd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwvoorschriften;
3. aanlegvergunning.

5.2 Toelichting op de voorschriften

In deze paragraaf wordt van elk voorschrift een korte uitleg gegeven teneinde de voorschriften inzichtelijker en minder ‘juridisch’ te maken.

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn vanaf de definitie voor “de profielen” op alfabetische volgorde.

Artikel 1.2 Wijze van meten en berekenen

In dit artikel is geregeld op welke manier moet worden gemeten. Voor het meten op de kaart geldt een nauwkeurigheidsgraad van een meter.

De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van de aangrenzende weg of tuin (in geval van gebouwen) of de hoogte van het afgewerkte maaiveld. Het bebouwingspercentage geldt ten opzichte van het bestemmingsvlak.

2. Bestemmingsbepalingen

Artikel 2.1 Groen (G)

Voor de bestemming “Groen” (G) is in lid 1 onder 1.1 bepaald dat deze gronden mogen worden gebruikt voor plantsoenen en groenvoorzieningen. Voorzieningen als speelvoorzieningen, sloten, vijvers, duikers, voet- en rijwielpaden en openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan. Dammen zijn toegestaan daar waar dat met de nadere aanduiding “dam” op de plankaart staat aangeduid. Voor speelvoorzieningen geldt dat deze alleen zijn toegestaan, daar waar dat op de plankaart nader is aangeduid. Rijwegen en parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan.

In lid 2 onder 2.1 is bepaald dat alleen voor het in lid 1 onder 1.1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen zijn daarbij niet toegestaan. In lid 2 onder 2.2 is geregeld dat maximaal 5% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwwerken mogen in geval van lichtmasten maximaal 5 meter hoog zijn en in geval van overige bouwwerken maximaal 4 meter.

In verband met de aanwezige bodemvervuiling is in lid 3 onder 3.1 vastgelegd dat het uitvoeren van grondwerkzaamheden in of onder de leeflaag en/of het planten van (fruitdragende) bomen in de leeflaag, dieper dan 0,5 meter onder maaiveld aangemerkt wordt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 3.3 lid 2.

Artikel 2.2 Verkeer (V)

Voor de bestemming "Verkeer" (V) is in lid 1 onder 1.1 bepaald dat deze gronden mogen worden gebruikt voor wegen en voet- en rijwielpaden. Voorzieningen als ongebouwde parkeervoorzieningen, pleinen, groenvoorzieningen, sloten, vijvers, duikers en openbare nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan. Bruggen, duikers e.d. zijn toegestaan daar waar dat met de nadere aanduiding "brug" op de plankaart staat aangeduid.

In lid 2 onder 2.1 is bepaald dat alleen voor het in lid 1 onder 1.1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen zijn daarbij niet toegestaan. In lid 2 onder 2.2 is geregeld dat maximaal 5% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken als lichtmasten mogen maximaal 10 meter hoog zijn. De overige toegestane bouwwerken mogen maximaal 3 meter hoog zijn.

In verband met de aanwezige bodemvervuiling is in lid 3 onder 3.1 vastgelegd dat het uitvoeren van grondwerkzaamheden in of onder de leeflaag en/of het planten van (fruitdragende) bomen in de leeflaag, dieper dan 0,5 meter onder maaiveld aangemerkt wordt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 3.3 lid 2.

Artikel 2.3 Water (WA)

Voor de bestemming "Water" (WA) is in lid 1 onder 1.1 bepaald dat deze gronden mogen worden gebruikt voor waterhuishoudkundige doeleinden, sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen. Bruggen, duikers e.d. zijn toegestaan daar waar dat met de nadere aanduiding "brug" op de plankaart staat aangeduid.

In lid 2 onder 2.1 is bepaald dat alleen voor het in lid 1 onder 1.1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen zijn daarbij niet toegestaan. In lid 2 onder 2.2 is geregeld dat maximaal 5% van de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwwerken mogen maximaal 4 meter hoog zijn (zoals de brug over het Twiske). Ten aanzien van de brug geldt nog dat de minimale doorvaarhoogte 1,5 meter bedraagt.

In lid 3 is vastgelegd dat het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonboten, bedrijfsboten, passagiersboten, plezierboten en/of stationerende vaartuigen als verboden gebruik is aangemerkt. In artikel 1 is aangegeven wat onder een ligplaats of specifieke boot wordt verstaan.

Artikel 2.4 Wonen 1 (W1), Wonen 2 (W2) en Wonen 3 (W3)

De woningen met bijbehorende tuinen in het westelijk plandeel zijn bestemd als "Wonen 1" (W1). De woningen in het oostelijk deel zijn bestemd als "Wonen 2" (W2), met uitzondering van de bestaande woning Industrie 1 en de nieuwe woningen aan de Stoombootweg. Deze zijn bestemd als "Woningen 3" (W3).

In lid 1 onder 1.1 is bepaald dat de gronden met de bestemming "Wonen 1 (W1), Wonen 2 (W2) en Wonen 3 (W3)" mogen worden gebruikt voor woningen met de daarbijbehorende bergingen en andere nevenruimten, en huisgebonden beroepen. In artikel 1.1 van de voorschriften (begripsbepalingen) is bepaald dat bij huisgebonden beroepen de woonfunctie overheerst. Het betreft hier zogenaamde vrije beroepen aan huis, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan (Rechtbank Haarlem, 13 maart 2002, nr. AWB 02-338 en 02-333). Daarnaast zijn aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die gezien hun aard en omvang geen afbreuk doen en ondergeschikt zijn aan het woongebruik en geen hinder opleveren voor de woonsituatie.

De onbebouwd blijvende delen mogen worden gebruikt voor tuinen, groenvoorzieningen, duikers en voet- en rijwielpaden.

Voor de gronden waar dat nader op de plankaart met een nadere aanduiding is aangegeven zijn ongebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten toegestaan. Het betreft parkeren op eigen terrein. In verband met parkeren op eigen terrein zijn binnen het bouwvlak ook parkeervoorzieningen toegestaan. De parkeervoorzieningen in het bouwvlak mogen zowel ongebouwd als gebouwd zijn. Om het parkeren op eigen terrein daadwerkelijk te realiseren is in lid 2 onder 2.3 bepaald dat de woningen die zijn bestemd als "Wonen 2" (W2) alleen mogen worden gebouwd indien per woning 1,7 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd. Van deze parkeernorm kan conform lid 3 onder 3.1 vrijstelling worden verleend door het Dagelijks Bestuur indien (een deel van) de parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt gerealiseerd of indien de betreffende woning een sociale huurwoning betreft. Een eenmaal gerealiseerde gebouwde of ongebouwde parkeervoorziening mag niet zodanig worden gewijzigd dat het gebruik als parkeerruimte niet meer mogelijk is. Het wijzigen van het gebruik als parkeerplaats op eigen terrein zou kunnen leiden tot meer parkeren op straat. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet wenselijk geacht.

In lid 2 onder 2.1 is bepaald dat alleen voor het in lid 1 onder 1.1 toegelaten gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gerealiseerd. In lid 2 onder 2.2 is bepaald dat per specifieke bestemming niet meer woningen worden gerealiseerd dan in het voorschrift is aangegeven. Verder is geregeld dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan hetgeen op de plankaart voor de bestemming "Wonen 1 (W1), Wonen 2 (W2) en Wonen 3 (W3)" staat aangegeven. De op de plankaart weergegeven bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, tenzij in het bouwvlak een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. In artikel 1.1 is aangegeven wat onder een bouwvlak wordt verstaan.

In lid 2 onder 2.2 is tevens bepaald hoeveel woningen er maximaal per bestemming "Wonen 1" (W1), "Wonen 2" (W2) en "Wonen 3" (W3) kunnen worden gerealiseerd. De bouw- en goothoogte mag niet hoger zijn dan hetgeen op de plankaart staat aangegeven. Hiermee is tevens bepaald dat woningen met een kap uitgerust dienen te worden, tenzij niet hoger dan de maximum goothoogte wordt gebouwd.

In verband met de aanwezige bodemvervuiling is in lid 4 onder 4.1 vastgelegd dat het uitvoeren van grondwerkzaamheden in of onder de leeflaag en/of het planten van (fruitdragende) bomen in de leeflaag, dieper dan 0,5 meter onder maaiveld aangemerkt wordt als verboden gebruik als bedoeld in artikel 3.3 lid 2.

3. Algemene bepalingen

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelbepaling

Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 3.2 Toegelaten overschrijdingen

In dit artikel is aangegeven dat bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. In het artikel is aangegeven om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksvoorschriften

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. Verder zijn automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen, belhuizen, smartshops, internetcafés en geldwisselkantoren voor dit plangebied als verboden gebruik aangemerkt aangezien dergelijke inrichtingen al elders in de stad gevestigd zijn en de verwachting is dat een dergelijk gebruik in dit plangebied, welke voornamelijk een woonfunctie heeft, voor ongewenste overlast zal zorgen.

In lid 3 wordt het Dagelijks Bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door

de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het Dagelijks Bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 3.4 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden onder meer de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Artikel 3.5 Toegelaten bedrijven

In dit artikel is in lid 1 vastgelegd welke soorten bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaaï, stank, etcetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (vloeroppervlak) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing verloopt. Hier wordt verder volstaan met op te merken dat (behoudens vrijstelling door het Dagelijks Bestuur) slechts bedrijven vallend onder categorie I of II zijn toegestaan, omdat overwegend sprake is van een woonomgeving. Het betreft bedrijven die relatief weinig hinder veroorzaken en een vloeroppervlak hebben dat veelal kleiner zal zijn dan 150 m².

In lid 2 van het artikel is bepaald dat het Dagelijks Bestuur vrijstelling kan verlenen voor het toestaan voor een bedrijven die:

- a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur;
- b. in de Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt, zulks ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur.

In lid 3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven en/of bedrijfstvormen toe te voegen aan de Staat van Inrichtingen en/of de opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten in te delen bij een andere categorie.

In bijlage 5 is een uitgebreide toelichting op dit artikel opgenomen.

4. Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder sub a vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder b wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a, als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 4.2 Strafbepaling

In dit artikel wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit het lid 2 onder b van het artikel “Overgangsbepalingen” en lid 1 van het artikel “Algemene gebruiksvoorschriften” wordt beschouwd als een strafbaar feit. Sommige andere artikelen bevatten leden met verbodsbepalingen. In deze leden wordt dan verwezen naar de genoemde twee leden van de artikelen “Overgangsbepalingen” en “Algemene gebruiksvoorschriften”. Daarom geldt ook het overtreden van de voorschriften uit de verwijzende leden als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten. Hierin is opgenomen dat de maximale straf 6 maanden hechtenis of een geldboete van de vierde categorie is.

Artikel 4.3 Slotbepaling

Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project Twiske Zuid zal in samenwerking worden ontwikkeld door projectontwikkelaars en stadsdeel Amsterdam-Noord. De realisatie van bebouwing is voor rekening en risico van de corporaties. Het stadsdeel zorgt voor bouw- en woonrijpe grond ten behoeve van de uitgifte in erfpacht.

Voor de kosten en opbrengsten van het project Twiske Zuid is een herziene grondexploitatie opgesteld. Een herziening van de grondexploitatie was noodzakelijk, vanwege een veelheid aan planwijzigingen. De afwijking bedroeg meer dan 10% van het saldo van de eerder vastgestelde grondexploitaties en daarom diende de gemeenteraad van Amsterdam een nieuwe grondexploitatie vast te stellen. Op 13 april 2005 is de herziene grondexploitatie goedgekeurd door de gemeenteraad. De eerder vastgestelde grondexploitatie is daarbij opgedeeld in tweeën. Eén deel van de grondexploitatie werd afgesloten met een negatief saldo. Dit negatieve saldo is afgeboekt op het Stadsvernieuwingsfonds. Het andere deel van de grondexploitatie, de huidige grondexploitatie, vertoont een positief saldo. De herontwikkeling is hiermee economisch uitvoerbaar. In de grondexploitatie is ook rekening gehouden met het saneren van het plangebied.

Eind 2006 heeft het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA) besloten tot een "audit" van het Stedenbouwkundig Plan met als doel om de kosten voor de realisatie te verminderen. De audit heeft geleid tot een aantal optimalisaties in de planvorming, waaronder het enigszins flexibiliseren van het bestemmingsplan. De audit is vervolgens afgesloten.

6.2 Handhaving

Voorwaarde van een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij het stadsdeel als bij de verschillende doelgroepen (eigenaren, gebruikers en direct belanghebbenden/omwonenden) draagvlak voor het handhaven van de bestemmingsregeling bestaat. Dat houdt in dat de regeling goed leesbaar, duidelijk en concreet moet zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn.

Het handhavingsbeleid dient direct te worden ingezet. De handhaving heeft in dit plangebied vooral betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, waarbij milieubelasting en veiligheid de belangrijkste criteria zijn.

Er is sprake van handhaving, indien werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de bestemmingsvoorschriften niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen daarbij worden aangehouden:

- het volgen van enkele stappen op grond waarvan besloten kan worden op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk, bestuursrechtelijk of gedogen al dan niet onder voorwaarden;
- er wordt naar gestreefd om stilzwijgende gedoogsituaties niet te laten voorkomen;
- indien legalisatie van een illegale toestand niet mogelijk is en indien er geen zwaarwegende omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan incidenteel een gedoogbeschikking onder voorwaarden worden verleend;
- indien in het kader van handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot beëindiging van een illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart;
- het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhaving verkozen boven strafrechtelijk optreden;
- in die gevallen dat strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel blijkt te zijn, zal na het opmaken van een proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het Openbaar Ministerie;
- behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige en directe mate worden geschaad, wordt – indien illegale bouw wordt geconstateerd – het werk door de afdeling Bouwtoezicht stilgelegd en wordt tot handhaving over gegaan;
- ook bij illegale bouw van gering planologisch belang wordt vanuit rechtsgelijkheid handhavend opgetreden.

Aan een langere periode van niet-handhaving kunnen door de betrokkenen geen rechten worden ontleend.

7 Inspraak

7.1 Inspraak n.a.v. het voorontwerp bestemmingsplan

De voorontwerp bestemmingsplannen “Twiske Zuid Industrie Kadoelen” en “Twiske Zuid Tiemstraterrein” hebben van woensdag 24 mei 2006 tot en met 5 juli 2006 ter inzage gelegen, conform de toen geldende inspraakverordening van het stadsdeel. Op 19 juni 2006 is een inspraakavond gehouden. Tijdens de ter inzage periode heeft een ieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen indienen. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. P.J. Nieuwenhuis-Abbring (Hendrik Soeteboomstraat 37);
2. D.W. Overweg (Adriaan Loosjesstraat 26);
3. M. de Vries en V. van Haaren namens Belangenvereniging Kadoelen-Oostzanerwerf (p/a Stoombootweg 19);
4. J. en M. van den Heuvel (Cornelis Roosstraat 25);
5. M.S. Misker-Huisman (Stentorstraat 61b);
6. C. Visser (Stentorstraat 91);
7. D. Hermelink (Stoombootweg 23a), eenzelfde reactie is ingediend door R. Walburg en T.C. Visser (Stoombootweg 27).

Opgemerkt wordt dat de inspraakverordening van het stadsdeel inmiddels gewijzigd is waardoor er inmiddels geen inspraak meer plaatsvindt bij voorontwerp bestemmingsplannen waar tevens al een Stedenbouwkundig Plan (SP) voor is vastgesteld. Bij een SP heeft immers al inspraak plaatsgevonden. Gelet op de huidige inspraakverordening zou er dus geen inspraak hoeven plaats te vinden bij het bestemmingsplan Twiske Zuid. Volledigheidshalve zijn de inspraakreacties op de voorontwerp bestemmingsplannen in bijlage 6 weergegeven en beantwoord, evenals de mondelinge inspraakreacties tijdens de inspraakavond.

Omdat het planologisch niet noodzakelijk is om twee aparte bestemmingsplannen voor de gebieden Industrie Kadoelen en Tiemstraterrein op te stellen is besloten om de beide gebieden onder te brengen in één bestemmingsplan voor Twiske Zuid.

7.2 Resultaat van het overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM Inspectie Noord-West;
2. Provincie Noord-Holland, bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid;
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (dRO);
4. Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV);
5. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB);
6. Waternet;
7. Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier;
8. Gastransport Services, district west.

De adressanten onder 1, 2, 3, 6 en 7 hebben gereageerd, waarbij de adressanten onder 1 en 7 hebben aangegeven geen aanleiding zien om opmerkingen te maken op het bestemmingplan. De artikel 10-reacties van de adressanten 2, 3 en 6 zijn in bijlage 6 weergegeven en beantwoord

Bijlage 1: Bodemonderzoek (los bijgevoegd)

Bijlage 2: Akoestisch onderzoeken (los bijgevoegd)

Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit (los bijgevoegd)

Bijlage 4: Natuurtoets (los bijgevoegd)

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek (los bijgevoegd)

Bijlage 6: Toelichting Staat van Inrichtingen

Milieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel "Toegelaten bedrijven"

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ten aanzien van de bedrijvigheid uitgegaan van de wens geen onnodige belemmeringen te creëren voor vestiging van bedrijven. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen moeten echter wel voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste woon- en leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonering een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Gaat het om een separaat bedrijfspand in een omgeving waar ook wordt gewoond dan is categorie III de grens. Bedrijven vallend in categorie IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein en worden dus in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitwerp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen.

Gezien het karakter van de inrichting van het plangebied is de ondergrens op 150 m² gesteld. De bijbehorende factorwaardering wordt dan als volgt:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² - 300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheiden bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieu-aantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som der aspecten).

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
Per aspect	2	2	3	3	>3
Som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven toegestaan onder de bestemmingen “Wonen 1” (W1), “Wonen 2” (W2), “Gemengde doeleinden - wonen en detailhandel” (G1) en “Gemengde doeleinden - wonen met maatschappelijke doeleinden” (G2). Indien ter plaatse een bedrijf wordt gerealiseerd, gebeurt dat in hetzelfde gebouw als waar woningen aanwezig zijn. In artikel “Toegelaten bedrijven” is geregeld dat daarbij maximaal categorie I en II is toegestaan. Daarmee is tevens bepaald dat bedrijven vallend in categorie III, IV en V geen plaats vinden in het gehele plangebied.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden door een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de afwijkingbepalingen uit lid 2 van het artikel “Toegelaten bedrijven”, in werking dienen te treden.

Bijlage 7: Nota van Beantwoording inspraak en artikel 10 Bro, bestemmingsplan Twiske Zuid

A. Inleiding

Twiske Zuid bestaat uit twee plandelen: Industrie Kadoelen en Tiemstraterrein. Voor Twiske Zuid is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Voor de plandelen Industrie Kadoelen en Tiemstraterrein zijn twee voorontwerp bestemmingsplannen opgesteld. Over deze voorontwerp bestemmingsplannen heeft inspraak plaatsgevonden. De beide plannen hebben van woensdag 24 mei 2006 tot en met woensdag 5 juli 2006 ter inzage gelegen. Op 19 juni 2006 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage toegevoegd.

Tijdens de periode dat de bestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen heeft een ieder een schriftelijke inspraakreactie kunnen indienen. In de nu voorliggende Nota van Beantwoording worden deze schriftelijke reacties weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel (onderdeel B). De mondelinge reacties die tijdens de inspraakavond zijn gegeven worden weergegeven en beantwoord in onderdeel C. Conform het gestelde in artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is het voorontwerp gestuurd aan een aantal overlegpartners. De opmerkingen van de verschillende overlegpartners en het antwoord van het stadsdeel worden in onderdeel D weergegeven.

Omdat het planologisch niet noodzakelijk is om twee aparte bestemmingsplannen voor de gebieden Industrie Kadoelen en Tiemstraterrein op te stellen is besloten om de beide gebieden onder te brengen in één bestemmingsplan voor Twiske Zuid.

B. Schriftelijke reacties

In de periode dat de voorontwerp bestemmingsplannen ter inzage hebben gelegen is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren. Van deze gelegenheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. P.J. Nieuwenhuis-Abbring (Hendrik Soeteboomstraat 37);
2. D.W. Overweg (Adriaan Loosjesstraat 26);
3. M. de Vries en V. van Haaren namens Belangenvereniging Kadoelen-Oostzanerwerf (p/a Stoombootweg 19);
4. J. en M. van den Heuvel (Cornelis Roosstraat 25);
5. M.S. Misker-Huisman (Stentorstraat 61b);
6. C. Visser (Stentorstraat 91);
7. D. Hermelink (Stoombootweg 23a), eenzelfde reactie is ingediend door R. Walburg en T.C. Visser (Stoombootweg 27).

De opmerkingen worden hieronder weergegeven en voorzien van een antwoord van het stadsdeel.

1. P.J. Nieuwenhuis-Abbring

1.1 Opmerking

De inspreker constateert dat er tegenover de woning van de inspreker een blok van 11 woningen komt te staan in plaats van 6 woningen. Doordat het blok 3 bouwlagen bevat en de grond in verband met sanering ter plaatse 1,5 meter wordt opgehoogd vindt de inspreker dat tegen een muur van 60 bij 10,5 meter zal worden aangekeken. Daardoor zou de inspreker geen lucht meer kunnen zien en zouden er bovendien 11 gezinnen in de achtertuin van inspreker komen. Het aantal bouwlagen van 3 wordt door inspreker onaanvaardbaar geacht. Bovendien vreest inspreker dat inkijk van nieuwe bewoners.

Antwoord

Ter plaatse van de door inspreker bedoelde gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwerf II". De gronden met deze bestemming mogen o.a. worden gebruikt voor grondgebonden en gestapelde woningen, waarbij binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen moet worden gebouwd. De afstand van de nieuwe bebouwing tot het toegestane bouwvlak van de woning van de inspreker bedraagt minimaal 36 meter. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.

De door de inspreker bedoelde gronden zijn in het bestemmingsplan "Twiske Zuid" bestemd als "Wonen 1" (W1), "Wonen 2" (W2) en "Wonen 3" (W3). Woningen zijn alleen toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De afstand van het toegestane bouwvlak van de woning van de inspreker tot het bouwvlak van de nieuwe bebouwing bedraagt minimaal 28 meter. Het stadsdeel acht een dergelijke afstand ruim genoeg en dus aanvaardbaar. Gelet op de afstand van 28 meter is een bouwblok met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 11 meter (in geval van een kap) acceptabel.

In vergelijking met de huidige situatie (braakliggend terrein) zal het nieuwe bouwblok enigszins leiden tot een vermindering van de privacy maar gezien de afstand zal dat geen onacceptabele vermindering zijn. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan kan de nieuwe bebouwing worden uitgerust met een 2 meter hogere kap dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De nieuwe bebouwing kan 8 meter dichter bij het bouwvlak worden gerealiseerd dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De iets hogere bouwhoogte en kleinere minimum afstand worden door het stadsdeel aanvaardbaar geacht.

Opgemerkt wordt dat de nieuwe bebouwing achter de tuin van de inspreker wordt gerealiseerd en niet in de achtertuin van de inspreker.

1.2 Opmerking

De inspreker vindt de afstand vanaf de sloot te klein, mede omdat in het allereerste plan was voorzien in een groenstrook en daarna woningen.

Antwoord

In het geldende bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwerf II" is een deel van de gronden tussen het perceel van de inspreker en de nieuwe bebouwing bestemd als "Water" (Rw). De overige gronden tussen het perceel en de nieuwe bebouwing mag worden gebruikt als tuinen van de nieuwe bebouwing of groenvoorzieningen.

De door inspreker bedoelde woningen worden volgens het bestemmingsplan "Twiske Zuid" op een afstand van 8 meter vanaf de watergang gerealiseerd. In de zone van 8 meter komen de tuinen met een diepte van 6 meter en een voetpad ten behoeve van de tuinen. Er wordt dus op ruime afstand van de sloot gebouwd.

1.3 Opmerking

De inspreker haalt een situatie uit het verleden aan waarbij de inspreker geen bouwvergunning zou zijn verleend voor de realisatie van een serre van ongeveer 20 m² op het volgens inspreker 800 m² perceel. De inspreker geeft aan dat de bouwvergunning niet zou zijn verleend omdat het bebouwd oppervlak te hoog zou zijn geweest. De inspreker vindt dat zijn of haar perceel groter is dan het perceel waar de 11 woningen op worden gebouwd.

Antwoord

Het perceel van de inspreker is gelegen in het bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwerf II". Vergunningplichtige bouwwerken worden aan dat bestemmingsplan getoetst. Voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Twiske Zuid" wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Opgemerkt wordt dat de woning van de inspreker een vrijstaande woning is, terwijl de door de inspreker bedoelde bebouwing in het plangebied zal bestaan uit aaneengesloten woningen.

1.4 Opmerking

De insprekers wijzen op de maquette die is gebruikt. Deze zou voor de bestaande bebouwing aan de Hendrik Soeteboomstraat een verkeerd beeld weergeven waardoor de stadsdeelraad een ander beeld zou worden voorgespiegeld.

Antwoord

Maquettes zijn bedoeld om een impressie te verkrijgen van een gebied. Bouwhoogtes van bestaande bebouwing zijn daarbij slechts ter indicatie aangegeven.

1.5 Opmerking

De inspreker vindt dat het Tiemstraterrein wordt volgebouwd met een paar blokken en zoveel mogelijk huizen.

Antwoord

Voor het plangebied is een SP opgesteld waarin de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk is aangegeven. Deze structuur is in het bestemmingsplan vastgelegd. De woningdichtheid van Twiske Zuid is redelijk vergelijkbaar met die van andere buurten in Amsterdam-Noord.

1.6 Opmerking

De inspreker vreest inbreuk op de privacy doordat er rond Twiske Zuid een wandelpad komt dat minstens 1,5 meter hoger ligt dan de tuin van inspreker.

Antwoord

De voetpaden achter de tuinen van de nieuwe woningen zijn bedoeld als achterom c.q. brandgang. De voetpaden zullen hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners die hun fiets of eventueel bromfiets in de tuin stallen. De panden maken geen deel uit van wandelverbindingen. Verwacht wordt dat het aantal wandelaars beperkt zal zijn, evenals de inblik in de omliggende tuinen.

1.7 Opmerking

Door de inspreker wordt verwacht dat er door het slaan van een damwand wateroverlast zal ontstaan in de tuin en kruipruimte, aangezien de bestaande woningen in de omgeving op kleefpalen zijn gebouwd.

Antwoord

Het stadsdeel verwacht niet dat het slaan van een damwand tot waterschade zal leiden in de omgeving.

1.8 Opmerking

De inspreker verwacht dat het woongenot ernstig beschadigd zal worden als gevolg van de herontwikkeling en dat de woning van de inspreker minder waard zal worden.

Antwoord

Indien inspreker vindt dat de ontwikkeling van Twiske Zuid tot een waardevermindering leidt, kan door inspreker een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd.

2. D.W. Overweg

2.1 Opmerking

De inspreker vindt dat bij het SP niet is voldaan aan de (destijds) geldende inspraakverordening waardoor het SP rechtmatig gezien niet ten grondslag zou kunnen liggen aan het bestemmingsplan.

Antwoord

Het Stedenbouwkundig Plan dat ten grondslag heeft gelegen aan dit bestemmingsplan is ter inzage gelegd. Het heeft ter inzage gelegen van 5 juni 2003 t/m 17 juli 2003 en op 10 juni 2003 is er een inspraakavond gehouden. Het SP is vervolgens aangepast. Het aangepaste SP is van 5 februari 2004 t/m 1 april 2004 ter inzage gelegd. Daarbij is op 9 maart 2004 een inspraakavond gehouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat bij het SP niet zou zijn voldaan aan de (destijds) geldende inspraakverordening. De opmerking dat het SP niet de basis zou mogen zijn voor het bestemmingsplan mist juridische grondslag.

2.2 Opmerking

De inspreker is van mening dat er in het plangebied geen sprake zal zijn van diversiteit en gemixte gelijke verdeling van de woningen. Volgens de inspreker zullen huurders in lange aaneengesloten blokken van twee lagen worden gestopt. Daardoor zou volgens inspreker geen algemene integratie tussen kopers en huurders ontstaan.

Antwoord

In het beleid van het stadsdeel is als uitgangspunt gesteld dat er ruimte moet zijn voor lagere inkomens door minimaal 30% van de woningen bij nieuwbouwlocaties als sociale huur te realiseren. Dit percentage huurwoningen wordt in Twiske Zuid gerealiseerd. Daardoor ontstaat in Twiske Zuid een menging van koopwoningen en sociale huurwoningen.

2.3 Opmerking

De inspreker vindt dat het type bebouwing in Twiske Zuid niet aansluit op de bestaande bebouwing in Hendrik Soeteboomstraat en Cornelis Roosstraat. Door de inspreker wordt daarbij gewezen op de maquette die zou zijn gebruikt.

Antwoord

De bebouwing langs de Cornelis Roosstraat bestaat uit aaneengesloten, tweelaagse woningen met kappen, platte daken of dakopbouwen. Volgens het geldende bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwef II" geldt voor een deel van de bebouwing in de Cornelis Roosstraat een maximum bouwhoogte van 6 meter (met vrijstellingsmogelijkheid tot 9 meter) of een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter. Ook de overige bebouwing ten noorden en westen van deze bebouwing aan de Cornelis Roosstraat bestaat uit tweelaagse, aaneengesloten woningen met kappen of platte daken. Sommige woningen zijn drielaags doordat er dakopbouwen zijn gerealiseerd. De bebouwing aan de Hendrik Soeteboomstraat bestaat hoofdzakelijk uit eenlaagse woningen met een individueel karakter en overwegend een steile kap tot 9 meter hoog (lintbebouwing). Volgens het geldende bestemmingsplan

geldt voor de bebouwing in de Hendrik Soeteboomstraat een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter.

De nieuwe bebouwing in het westelijk plandeel Twiske Zuid (Tiemstraterrein) bestaat uit aaneengesloten woningen. Door de verkaveling wordt aangesloten op de bestaande bebouwing ten noorden en westen, aangezien hier ook aaneengesloten woningen gebouwd zijn. Van de nieuwe bebouwing in het westelijk plandeel zullen twee blokken een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter krijgen en de overige blokken een goothoogte van maximaal 9 meter en een nokhoogte van maximaal 11 meter. De nieuwe bebouwing komt daardoor qua bouwhoogte ook overeen met de bestaande bebouwing ten noorden en westen.

Maquettes zijn bedoeld om een impressie te verkrijgen van een gebied. Bouwhoogtes van bestaande bebouwing zijn daarbij slechts ter indicatie aangegeven.

2.4 Opmerking

De inspreker stelt dat door het type bebouwing in Twiske Zuid het zicht van de bestaande bebouwing op ruimtelijk groen en water wordt ontnomen. Daardoor zou de levenskwaliteit en de waardebepaling van de huidige bewoners drastisch afnemen, waardoor er onherstelbare schade zou ontstaan.

Antwoord

Het gebied Twiske Zuid is jarenlang in gebruik en bebouwd geweest als bedrijventerrein. Het terrein is sinds 2006 braakliggend. Het huidige groen dat op het terrein aanwezig is, is niet aan te merken als groen van bijzondere waarde. De huidige waterlopen die aanwezig zijn, zoals de waterloop tussen de bestaande bebouwing aan de Hendrik Soeteboomstraat en Twiske Zuid, worden gehandhaafd. De transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een nieuwe woonwijk leidt niet tot een afname van de levenskwaliteit voor de bestaande bebouwing. Indien inspreker vindt dat de ontwikkeling van Twiske Zuid tot een waardevermindering leidt, kan door inspreker een planschadeclaim worden ingediend zodra het bestemmingsplan is goedgekeurd.

2.5 Opmerking

De goothoogte van 8,7 meter zou volgens de inspreker niet overeenkomen met de huidige bebouwing en regelgeving.

Antwoord

De bebouwing langs de Cornelis Roosstraat bestaat uit aaneengesloten, tweelaagse woningen met kappen, platte daken of dakopbouwen. Volgens het geldende bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwef II" geldt voor een deel van de bebouwing in de Cornelis Roosstraat een maximum bouwhoogte van 6 meter (met vrijstellingsmogelijkheid tot 9 meter) of een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter.

De bebouwing aan de Hendrik Soeteboomstraat bestaat hoofdzakelijk uit eenlaagse woningen met een individueel karakter en overwegend een steile kap tot 9 meter hoog (lintbebouwing). Volgens het geldende bestemmingsplan geldt voor de bebouwing in de Hendrik Soeteboomstraat een maximum nokhoogte van 4,5 meter en een maximum nokhoogte van 9 meter.

In het geldende bestemmingsplan is voor nieuwe bebouwing in Twiske Zuid een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen. Omdat de voorziene ontwikkelingen van Twiske Zuid niet passen in het geldende bestemmingsplan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Overigens is de door de inspreker genoemde bouwhoogte van 8,7 meter niet genoemd in het bestemmingsplan.

2.6 Opmerking

Vanwege het 50 km/u-regime en de huidige inrichting zouden de Stentorstraat, Adriaan Loosjesstraat en Zuideinde volgens de inspreker niet fietsvriendelijk en fietsveilig zijn. Het streven van de gemeente Amsterdam om een hoge prioriteit aan de fiets als vervoersalternatief te geven zou daardoor niet haalbaar, realiseerbaar en aan de orde zijn.

Antwoord

De door de inspreker genoemde wegen kunnen door fietsers worden gebruikt. Het zijn rustige wegen met een smal profiel. Fietsers kunnen daarnaast ook gebruik maken van andere wegen, zoals de Stoombootweg. Op 28 december 2006 heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een maximum snelheid van 30 km/u in te stellen voor de Stentorstraat en Adriaan Loosjesstraat.

2.7 Opmerking

Door de inspreker wordt er op gewezen dat het akoestisch onderzoek verouderd is doordat er ten tijde van dat onderzoek nog een busroute nabij het plangebied was. De inspreker wenst dan ook nieuw onderzoek zodat het juiste ijkpunt voor de huidige en nieuwe bewoners wordt verkregen.

Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 4.

2.8 Opmerking

Omdat de voetpaden rond de tuinen van de nieuwe bebouwing grenzen aan de tuinen vreest inspreker dat de voetpaden ook zullen worden gebruikt door fietsers en bromfietsers. Daardoor zou de levenskwaliteit en woongenot van de huidige bewoners worden ontnomen.

Antwoord

De voetpaden achter de tuinen van de nieuwe woningen zijn bedoeld als achterom c.q. brandgang. De voetpaden zullen hoofdzakelijk worden gebruikt door de bewoners die hun fiets of eventueel bromfiets in de tuin stallen. Het is daarbij niet uit te sluiten dat bewoners over de betreffende voetpaden zullen fietsen c.q. bromfietsen. Dit leidt er echter niet toe dat de levenskwaliteit en het woongenot van de huidige bewoners zou worden ontnomen.

2.9 Opmerking

De inspreker stelt dat in het voorontwerp niets terug zou zijn te vinden over de resultaten van de verplichte watertoets waardoor deze toets alsnog zou moeten worden verricht. Bovendien zou de percentuele verdeling van water en nieuwbouw niet voldoen aan de normering.

Antwoord

Zoals in paragraaf 4.3 is aangegeven heeft er overleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden over oplossingen in de waterhuishouding. Het genoemde overleg is in het kader van de watertoets. In het kader van artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan opgestuurd aan o.a. het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. Enkele maanden na het artikel 10-overleg heeft er nog correspondentie tussen het stadsdeel en het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. De opmerkingen uit deze correspondentie zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

Voor het westelijk gedeelte van het plangebied (Tiemstraterrein) geldt een compensatiepercentage van 20% ten opzichte van de extra verharding. Het hoogheemraadschap heeft ingestemd met het realiseren van een waterberging van 17% binnen het westelijk plangebied, met als voorwaarde dat de resterende 3% elders wordt gerealiseerd.

Mede naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is paragraaf 4.3 aangevuld.

2.10 Opmerking

In het onderzoek luchtkwaliteit is aangegeven dat de wegbreedte van de as tot aan de kantweg 5,00 meter bedraagt, maar volgens de inspreker bedraagt de totale breedte van de weg 5,40 meter, waardoor de uitgangspunten en daarbijbehorende berekening onjuist zou zijn.

Antwoord

In het wettelijke Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit is bepaald dat de gevolgen voor luchtkwaliteit dienen te worden bepaald op maximaal 5 meter vanaf de wegrand. Het onderzoek voldoet voor wat betreft de gehanteerde afstand in het onderzoek aan het Meet- en rekenvoorschrift.

2.11 Opmerking

Volgens de inspreker zou in de kapvergunning de verplichting zijn opgenomen om minimaal 15 bomen met maat 25-30 en een ondergrondse groeiplaats van minimaal 10 m³ te realiseren. Dit is volgens de inspreker niet terug te vinden in het SP of het bestemmingsplan.

Antwoord

De door inspreker bedoelde verplichting wordt uitgewerkt in het maaiveldontwerp, zoals ook is aangegeven in de kapvergunning. De situering en afmetingen van bomen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

2.12 Opmerking

Omdat het SP geen rechtswaarde zou hebben dient er volgens de inspreker 16 m² groen per inwoner te worden gerealiseerd.

Antwoord

De door inspreker bedoelde 16 m² groen per inwoner is afkomstig uit het Groenplan, welke is vastgesteld in september 2005. Gelet op de groennorm zou er in Twiske Zuid circa 6.280 m² openbaar groen aanwezig dienen te zijn (157 woningen x 2,5 bewoners per woning x 16 m²). In het bestemmingsplan is circa 8.000 m² als groen bestemd. Het daadwerkelijke groenoppervlak is echter groter aangezien er ook in staten (bestemd als verkeer) groenvoorzieningen komen en tuinen ook bij het groenoppervlak worden meegerekend.

2.13 Opmerking

De inspreker merkt op dat er voor de geplande 37 woningen in het westelijk plandeel een norm van 48 parkeerplaatsen geldt. Doordat er in de plannen voor het westelijk plandeel is voorzien in 48 parkeerplaatsen is er geen rekening gehouden met bezoekersparkeren waardoor niet zou worden voldaan aan de parkeernorm en er onevenredige parkeeroverlast zal ontstaan in de omliggende, bestaande wijken.

Antwoord

Voor gebieden als Twiske Zuid wordt door het stadsdeel een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats tot maximaal 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is afgeleid van landelijk gehanteerde parkeerkencijfers. Voor heel Twiske Zuid is een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden: 1,2 parkeerplaats per sociale woning en 1,7 per koopwoning. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm, inclusief bezoekersparkeren. Er zal daardoor naar verwachting geen parkeeroverlast ontstaan in omliggende, bestaande wijken.

2.14 Opmerking

De inspreker vindt dat de saneringsmaatregelen niet kunnen stoppen of ophouden bij de plangrens van Twiske Zuid omdat het stadsdeel verantwoordelijk zou zijn voor de verdere verspreiding van bodemvervuiling in de afgelopen 25 jaar.

Antwoord

Uit de monitoringen die de afgelopen jaren zijn verricht is gebleken dat de bodemvervuiling van bijvoorbeeld het Tiemstraterrein zich niet verder heeft verspreid. De bodemsanering heeft derhalve alleen betrekking op het gebied Twiske Zuid.

2.15 Opmerking

Een hardhouten keerconstructie zou volgens de inspreker niet bestand zijn tegen chemische vervuiling waardoor de functie als keerconstructie verloren zou gaan en er grotere schade zou ontstaan.

Antwoord

De opmerking van de inspreker is niet terecht. De keuze van het materiaal is mede afgestemd aan de hand van de geconstateerde bodemvervuiling. Houten damwanden worden alleen toegepast op locaties waar geen mobile verontreinigingen zijn aangetroffen.

2.16 Opmerking

De inspreker meent dat het voorontwerp bestemmingsplan niet transparant en op juistheid en volledigheid te beoordelen is aangezien het verslag van de inspraak ontbreekt.

Antwoord

Ten tijde van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan was daarover nog geen inspraakavond gehouden, zodat er nog geen verslag van een inspraakavond van het bestemmingsplan kon zijn. Wel zijn er twee inspraakavonden geweest van het Stedenbouwkundig Plan. Van de tweede inspraakavond van het SP is een verslag verstuurd aan de omwonenden.

3. M. de Vries en V. van Haaren namens Belangenvereniging Kadoelen-Oostzanerwerf

3.1 Opmerking

De inspreker vindt dat het aantal woningen strijdig is met het dorpse karakter van de buurt. Bovendien zou de stedenbouwkundige opzet niet deugen en past deze niet in de omgeving.

Antwoord

De woningdichtheid sluit aan bij die van de omgeving. Bovendien bestaat de bebouwing uit laagbouw, wat overeenkomt met de bestaande bebouwing in de omgeving.

3.2 Opmerking

De parkeernorm per woning zou volgens de inspreker te laag zijn, zeker gezien de parkeerproblemen in de omliggende straten. Daardoor zou de parkeersituatie dramatisch verslechteren.

Antwoord

Voor gebieden als Twiske Zuid wordt door het stadsdeel een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats tot maximaal 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is afgeleid van landelijk gehanteerde parkeerkencijfers. Voor heel Twiske Zuid is een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden: 1,2 parkeerplaats per sociale woning en 1,7 per koopwoning. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm, inclusief bezoekersparkeren. Bovendien blijven de 23 bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen aan de Stentorstraat gehandhaafd. Er wordt daardoor naar verwachting bijgedragen aan een vermindering van de huidige parkeeroverlast in de omliggende, bestaande wijken.

3.3 Opmerking

De inspreker vreest dat door de ontwikkeling die in Twiske Zuid is voorzien een verdere verslechtering van de luchtkwaliteit zal optreden. Het onderzoek luchtkwaliteit dat is uitgevoerd zou volgens de inspreker niet deugdelijk zijn.

Antwoord

Uit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een overschrijding van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit.

Naar aanleiding van het nieuwe Meet- en rekenvoorschrift is het onderzoek luchtkwaliteit geactualiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de wet- en regelgeving over de uitvoering van dat onderzoek.

3.4 Opmerking

De inspreker vindt dat er geen sprake is van een sanering van de bodem doordat de bodem alleen maar herschikt wordt in het plangebied.

Antwoord

De bodem dient geschikt te zijn voor het beoogde gebruik, in dit geval wonen. Saneren betekent dat de risico's worden weggenomen en niet altijd het afgraven van vervuilde grond. Sanering kan bijvoorbeeld ook plaatsvinden door de immobiele verontreiniging in te pakken, bijvoorbeeld door een leeflaag.

3.5 Opmerking

Volgens de inspreker is de hoeveelheid water in het gebied te weinig.

Antwoord

Voor het plangebied geldt een compensatiepercentage van 20% ten opzichte van de extra verharding. Het hoogheemraadschap heeft ingestemd met het realiseren van een waterberging van 17% binnen het plangebied, met als voorwaarde dat de resterende 3% elders wordt gerealiseerd.

3.6 Opmerking

Door de inspreker wordt verwacht dat het ophogen van het gebied door middel van een zandlaag er vrijwel zeker schade zal ontstaan aan de op kleefpalen gebouwde woningen in de omgeving.

Antwoord

Het stadsdeel verwacht niet dat het aanbrengen van een zandlaag fysieke gevolgen zal hebben voor de bestaande woningen in de omgeving. Momenteel wordt een grondmechanisch onderzoek uitgevoerd.

4. **J. en M. van den Heuvel**

4.1 Opmerking

De insprekers hebben bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling omdat zij daardoor tegen de zijkant van woningen aan zullen kijken en deze woningen veel dichterbij zouden komen dan is afgesproken. De woningen zijn volgens de insprekers op ongeveer 21 meter van hun woning gesitueerd en op nog geen 6 meter van hun tuingrens.

Antwoord

Ter plaatse van de door inspreker bedoelde gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwerf II". De gronden met deze bestemming mogen o.a. worden gebruikt voor grondgebonden en gestapelde woningen, waarbij binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen moet worden gebouwd. De afstand van de nieuwe bebouwing tot het toegestane bouwvlak van de woning van de inspreker bedraagt minimaal 19 meter. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan is het door de insprekers bedoelde bouwblok voorzien op minimaal 21 meter van de woning van de insprekers. De afstand van het nieuwe bouwblok tot aan de tuin van de insprekers bedraagt 9 meter. Het stadsdeel acht dergelijke afstanden, gelet op de maximale bouwhoogte van 11 meter, genoeg en dus aanvaardbaar.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan kan de nieuwe bebouwing worden uitgerust met een 2 meter hogere kap dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De nieuwe bebouwing kan minimaal 2 meter verder van het bouwvlak worden gerealiseerd dan in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De iets hogere bouwhoogte en iets grotere minimum afstand worden door het stadsdeel aanvaardbaar geacht.

4.2 Opmerking

De insprekers vermoeden dat de bebouwing uit het SP in het bestemmingsplan nog iets dichterbij is gekomen.

Antwoord

Voor het deelgebied Tiemstraterrein is de verkaveling uit het SP is als onderlegger gebruikt voor de plankaart. Het vermoeden van de insprekers is niet juist.

4.3 Opmerking

In het SP is als randvoorwaarde aangegeven dat de woningen aan de westzijde geen drie maar twee woonlagen zullen krijgen. In de bijbehorende tekening is een zone aangegeven. In de kredietaanvraag is aangegeven dat de woningen aan de zuidkant 2,5 woonlagen krijgen (dakterras op de 2^e verdieping). De insprekers vinden dat dit niet

strookt met de mogelijkheid om drie bouwlagen zonder schuindak of dakterras te realiseren. Daardoor zou de zon geen kans krijgen in de tuin van de insprekers.

Antwoord

In het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 9 meter opgenomen en een maximale nokhoogte van 11 meter. Daardoor kunnen er woningen met drie bouwlagen en een kap worden gerealiseerd.

Aangezien het door de insprekers bedoelde bouwblok ten oosten van de woning van insprekers ligt zal er in de ochtend mogelijk sprake zijn van schaduwwerking in de tuin. Op de overige momenten is er geen sprake van schaduwwerking ter plaatse van de woning en/of tuin van insprekers.

4.4 Opmerking

De insprekers wijzen op de kredietaanvraag waarin is aangegeven dat de minimale afstand tussen de gevels ten minste 30 meter zal bedragen. Dit is in afwijking van de 21 meter die in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Antwoord

De door de insprekers bedoelde afstand heeft betrekking op de gevels van het nieuwe bouwblok en de bestaande gevels aan de zijde van de Hendrik Soeteboomstraat. Deze afstand bedraagt meer dan 30 meter, namelijk 38 meter. Per abuis is in de door insprekers bedoelde tekst niet vermeld dat de 30 meter afstand alleen betrekking heeft op de woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat en niet op de woningen aan de Cornelis Roosstraat.

4.5 Opmerking

De insprekers vinden dat de woningen die op een kortere afstand van 30 meter van hun woning zijn gelegen slechts twee bouwlagen mogen hebben.

Antwoord

Een bouwhoogte van drie bouwlagen op een afstand van 22 meter is in Twiske Zuid in overeenstemming met wat in de bestaande buurt regelmatig voorkomt.

4.6 Opmerking

De insprekers zijn van mening dat de woningen in het nieuwe plan circa 3 tot 4 meter dichterbij de bestaande woningen komen dan in het oude plan. Er zou derhalve geen rekening zijn gehouden met de bewoners.

Antwoord

De afstand tussen bestaande en nieuwe woningen blijft aanvaardbaar en wijkt niet af van wat elders in de buurt regelmatig voorkomt.

4.7 Opmerking

De insprekers vinden dat er een muur van 9 meter hoog en 9 meter breed, op een verhoging van 1 tot 1,5 meter komt op een afstand van 6 meter van de tuin van de insprekers. Daardoor zou het gevoel voor ruimte verloren gaan en zou er zon en licht worden weggenomen.

Antwoord

Ter plaatse van de door inspreker bedoelde gronden geldt momenteel het bestemmingsplan "Kadoelen Oostzanerwerf II". De gronden met deze bestemming mogen o.a. worden gebruikt voor grondgebonden en gestapelde woningen, waarbij binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrenzen moet worden gebouwd. De afstand

van de nieuwe bebouwing tot het toegestane bouwvlak van de woning van de inspreker bedraagt minimaal 19 meter. De bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.

Gezien de afstand van de nieuwe bebouwing zal er geen sprake zijn van een onacceptabele vermindering van toetreding daglicht. Aangezien het door de insprekers bedoelde bouwblok ten oosten van de woning van insprekers ligt zal er in de ochtend mogelijk sprake zijn van schaduwwerking in de tuin. Op de overige momenten is er geen sprake van schaduwwerking ter plaatse van de woning en/of tuin van insprekers.

4.8 Opmerking

De insprekers benadrukken dat zij niet tegen bebouwing zijn. Zo konden zij zich vinden in de eerste plannen, waar tien losse kavels in waren voorzien.

Antwoord

De door de insprekers bedoelde kavels bleken niet haalbaar. Daarnaast is er in Amsterdam een tekort aan woningen en is het benutten van bouw mogelijkheden nodig.

4.9 Opmerking

De insprekers verzoeken om in het bouwblok één woning minder te realiseren aan de kant van de woning van de insprekers en daarnaast het bouwblok 4 meter naar het oosten op te schuiven zodat de minimale afstand 30 meter bedraagt.

Antwoord

Er is geen aanleiding om aan het verzoek van de insprekers te voldoen omdat het plan reeds voorziet in aanvaardbare afstanden.

4.10 Opmerking

De insprekers wijzen tenslotte op de maquette die is gebruikt. Deze zou voor de bestaande bebouwing aan de Hendrik Soeteboomstraat en Cornelis Roosstraat een verkeerd beeld weergeven.

Antwoord

Maquettes zijn bedoeld om een impressie te verkrijgen van een gebied. Bouw hoogtes van bestaande bebouwing zijn daarbij slechts ter indicatie aangegeven.

5. M.S. Misker-Huisman

5.1 Opmerking

De inspreker verwacht dat de realisatie van 157 woningen zal leiden tot een extra belasting van 190 auto's (gelet op statistieken van CBS) waardoor de leefbaarheid zou verminderen. De inspreker verwacht namelijk dat de auto's door de Pandorinastraat zullen rijden waardoor de parkeerproblematiek zal verslechteren en er problemen ontstaan met schoolgaande kinderen. De inspreker verzoekt daarom om het aantal woningen te verminderen.

Antwoord

Het autoverkeer zal niet alleen gebruik maken van de Pandorinastraat maar ook van de Adriaan Loosjesstraat. Aan de hand van verkeersonderzoek is nagegaan wat de verkeersproductie als gevolg van de realisatie van 157 woningen zal zijn en wat voor gevolgen dat heeft voor de bestaande wegen. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Stentorstraat en Adriaan Loosjesstraat naar verwachting met

10% zal toenemen. Op de Pandorinastraat wordt een stijging van 50% voorzien. Dat komt echter doordat de huidige verkeersintensiteit op de Pandorinastraat zeer laag is. De verkeersdruk zal als gevolg van de herontwikkeling enigszins toenemen maar blijft ruimschoots onder de capaciteit waardoor de verkeersafwikkeling in de omgeving gewaarborgd blijft, dus ook voor schoolgaande kinderen.

Voor gebieden als Twiske Zuid wordt door het stadsdeel een parkeernorm van minimaal 1,2 parkeerplaats tot maximaal 1,7 parkeerplaats per woning gehanteerd (inclusief bezoekersparkeren). Deze norm is afgeleid van landelijk gehanteerde parkeerkencijfers. Voor heel Twiske Zuid is een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden: 1,2 parkeerplaats per sociale woning en 1,7 per koopwoning. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm, inclusief bezoekersparkeren. De 23 bestaande parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen aan de Stentorstraat blijven gehandhaafd.

5.2 Opmerking

De inspreker is van mening dat kinderen op straat horen te spelen en niet op opgesloten terreinen. De inspreker pleit daarom voor een soort plein waar zowel jonge als wat oudere kinderen zich kunnen vermaken. Dit plein zou gecombineerd kunnen worden met een buurtfunctie, zoals een jeu de boulesbaan, zodat het onderlinge contact en de sociale controle wordt vergroot.

Antwoord

In het plan zijn twee locaties voorzien als speelvoorziening. Eén op een plein en één in het groen langs de Twiske. Speelvoorzieningen worden vaak op pleinen en in groenvoorzieningen gerealiseerd omdat dat veilig is voor zowel de spelende kinderen als het verkeer. Het stadsdeel is dan ook van mening dat er geen sprake is van een opgesloten terrein. De speelplaatsen zijn bedoeld voor de buurt. Voor de definitieve inrichting van de speelvoorzieningen zijn echter nog geen plannen bekend.

5.3 Opmerking

De inspreker vindt het wenselijk als er een fietsbrug over de Twiske wordt gerealiseerd, net als in de eerdere plannen.

Antwoord

Fietsverkeer kan gebruik maken van de nieuwe verkeersverbinding over de Twiske. Een extra brug zou een extra doorsnijding van de Twiske veroorzaken. Er wordt daarom geen aparte fietsbrug over de Twiske gerealiseerd.

5.4 Opmerking

De inspreker vindt het wenselijk als de Stentorstraat en de Adriaan Loosjesstraat als 30 km/u zone worden ingericht.

Antwoord

Op 28 december 2006 heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een maximum snelheid van 30 km/u in te stellen voor de Stentorstraat en Adriaan Loosjesstraat.

6. **C. Visser**

6.1 Opmerking

De inspreker heeft bezwaar tegen de ontsluitingsweg achter de woningen van het laatste gedeelte van de Stentorstraat. De inspreker heeft hier al eerder bezwaar tegen gemaakt.

Antwoord

Uit de inspraakreactie blijkt niet waarom de inspreker bezwaar heeft tegen de voorgenomen ontsluitingsweg.

In verband met de bereikbaarheid voor o.a. alarmdiensten is het nodig om de beide plandelen van twee kanten te ontsluiten. Gezien de functie van de omliggende wegen en de omringende bebouwing is uitsluitend de Adriaan Loosjesweg-Stentorstraat daarbij geschikt als ontsluitingsweg. Om de plandelen toch van twee kanten bereikbaar te houden is het nodig om de plandelen door middel van een brug over de Twiske met elkaar te verbinden.

6.2 Opmerking

Volgens de inspreker is de Stentorstraat de laatste jaren steeds meer in gebruik als sluiproute in de spitsuren. De inspreker vindt het daarom wenselijk als de Stentorstraat als 30 km/u zone wordt ingericht.

Antwoord

Op 28 december 2006 heeft het Dagelijks Bestuur besloten om een maximum snelheid van 30 km/u in te stellen voor de Stentorstraat en Adriaan Loosjesstraat.

7. **D. Hermelink, eenzelfde reactie is ingediend door R. Walburg en T.C. Visser**

7.1 Opmerking

Door de inspreker wordt geconstateerd dat de herontwikkelingsplannen niet zijn gebaseerd op het geldende bestemmingsplan uit 1994. Er zou een verslechtering optreden doordat er meer woningen worden gerealiseerd (161 i.p.v. 130), er minder openbare parkeerplaatsen komen (86 i.p.v. 121) en een grotere maximale bouwhoogte (11 meter i.p.v. 9 meter, exclusief een 1,5 meter hoge leeflaag). Daarnaast zouden er in 1999 nog voorschriften ten aanzien van een SPvE vastgelegd voor het oostelijk gedeelte van het plangebied. Verzocht wordt om de geldende randvoorwaarden te handhaven.

Antwoord

Ter plaatse van de door de inspreker bedoelde gronden geldt grotendeels het bestemmingsplan "Twiske Zuid I". De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als uit te werken bestemming. In de uitwerkingsregels is geen (maximum) aantal woningen en/of openbare parkeerplaatsen vastgelegd. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter en de maximum nokhoogte bedraagt 9 meter. Daarnaast geldt voor een deel van de gronden het bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf II", namelijk de bedrijfsperven achter de Stoombootweg 29-37. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, kantoren, etc. De maximum bouwhoogte bedraagt 8 meter.

De voorgenomen herontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

In het nieuwe bestemmingsplan worden 146 woningen (inclusief 1 bestaande woning) voor Twiske Zuid voorzien. De verhoging van het aantal woningen bedraagt 5% en is dus beperkt.

Het aantal (openbare) parkeerplaatsen is niet in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Voor heel Twiske Zuid is een gemiddelde parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning aangehouden: 1,2 parkeerplaats per sociale woning en 1,7 per koopwoning. Daarmee wordt ruim voldaan aan de geldende parkeernorm van het stadsdeel (1,2 tot 1,7 parkeerplaats). Een deel van deze parkeerplaatsen zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Er wordt daardoor naar verwachting bijgedragen aan de vermindering van de huidige parkeeroverlast in de omliggende, bestaande wijken. De 23 bestaande

parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen aan de Stentorstraat blijven gehandhaafd.

De afstand van de nieuwe woningen tot aan de woningen van insprekers aan de Stoombootweg bedraagt minimaal 50 meter. Gezien deze ruime afstand is een maximale nokhoogte van 11 meter aanvaardbaar.

7.2 Opmerking

Door de inspreker wordt opgemerkt dat de voorgestelde bouwhoogte en de leeflaag een verhoging van 3,4 meter betekent ten opzichte van de huidige randvoorwaarden.

Antwoord

Ter plaatse van de door de inspreker bedoelde gronden geldt het bestemmingsplan "Twiske Zuid I". De door de inspreker bedoelde gronden zijn bestemd als uit te werken bestemming. In de uitwerkingsregels is geen (maximum) aantal woningen en/of openbare parkeerplaatsen vastgelegd. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter en de maximum nokhoogte bedraagt 9 meter.

De maaiveldhoogte is nooit beperkt geweest, ook niet in het geldende bestemmingsplan. Gezien de ruime afstand van minimaal 50 meter is een goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter voor de nieuwe bebouwing echter aanvaardbaar.

7.3 Opmerking

Ten aanzien van de twee nieuwe woningen aan de Stoombootweg merkt de inspreker op dat er sprake is van een afwijkende bouwhoogte. In het nieuwe bestemmingsplan is uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 11 meter, terwijl in het geldende bestemmingsplan voor de woningen langs de Stoombootweg een maximale bouwhoogte van 9 meter is opgenomen. Bovendien zou de overwegende bouwhoogte van de bestaande bebouwing 7 meter bedragen. Door de inspreker wordt daarom verzocht om de maximale bouwhoogte voor de nieuwe woningen terug te brengen tot 9 meter.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is het bestemmingsplan aangepast. De maximale bouwhoogte voor de nieuwe bebouwing aan de Stoombootweg is teruggebracht tot 9 meter.

7.4 Opmerking

Door de inspreker wordt verzocht om het niet-vervuilde UBA-terrein minimaal op te hogen. Daarbij dient volgens de inspreker niet alleen te worden gekeken naar de gevolgen in het plangebied maar ook naar de negatieve gevolgen voor de omliggende bebouwing.

Antwoord

In tegenstelling tot hetgeen is aangegeven in het SP, is tijdens recentelijk uitgevoerd bodemonderzoek gebleken dat er ook bodemverontreiniging aanwezig is ter plaatse van het voormalige UBA-terrein. Het is dus noodzakelijk om het terrein op te hogen.

7.5 Opmerking

De grondophoging die wordt toegepast heeft volgens de inspreker nadelen voor de buurt. Uit het bestemmingsplan zou volgens de inspreker niet blijken of het niet-vervuilde UBA-terrein bij het saneren apart wordt behandeld of dat daar mogelijk vervuilde grond van Industrie Kadoelen naar toe wordt verplaatst. De inspreker verzoekt om te garanderen dat er geen vervuilde grond van elders naar het UBA-terrein wordt verplaatst.

Antwoord

Gelet op de Wet Bodemsanering is het niet mogelijk om verontreinigde grond naar een schone locatie te verplaatsen (herschikken). Een dergelijke verplaatsing zal dan ook niet plaatsvinden. Bovendien is, in tegenstelling tot hetgeen is aangegeven in het SP, tijdens recentelijk uitgevoerd bodemonderzoek gebleken dat er ook bodemverontreiniging aanwezig is ter plaatse van het voormalige UBA-terrein.

7.6 Opmerking

De inspreker vindt dat er als gevolg van het voorgestelde aantal woningen weinig ruimte is voor een goede balans tussen groen en wonen. Alle voortuinen in het oostelijk deelgebied worden benut als parkeerplaats terwijl de achtertuinen volgens inspreker veelal niet dieper zijn dan 5 meter. De inspreker vreest dat de tuinen vanwege deze diepte niet groen ingericht zullen worden. Omdat de bebouwingsdichtheid groter is dan in de omliggende buurt zou er een sterke breuk ontstaan met de omgeving. De inspreker verzoekt daarom om de bebouwingsdichtheid terug te brengen en een betere aansluiting te creëren met de ruimtelijke structuur van de directe omgeving.

Antwoord

In hoeverre een tuin groen wordt ingericht is afhankelijk van de bewoner zelf. De bebouwingsdichtheid is niet groter dan in de omliggende buurt. In het bestemmingsplan is 8.000 m² specifiek als groen bestemd. Het daadwerkelijke groenoppervlak is echter groter aangezien er ook in staten (bestemd als verkeer) groenvoorzieningen komen en tuinen ook bij het groenoppervlak worden meegerekend.

7.7 Opmerking

Volgens de inspreker komt het plan niet tegemoet aan de doelstelling om grotere en duurdere woningen te realiseren aangezien 30% als sociale woningbouw zal worden uitgevoerd. De inspreker vermoedt dat voor de financiering van de sociale woningbouw een hoge dichtheid noodzakelijk is. Omdat er volgens de inspreker in de directe omgeving al voldoende sociale woningen beschikbaar zijn zal een wijk met koopwoningen de variëteit van de bevolking vergroten. Daarnaast wijst de inspreker op de verkoop van bestaande sociale huurwoningen, zoals Stoombootweg, Tuindorp Oostzaan en Molenwijk.

Antwoord

De verkoop van bestaande sociale huurwoningen vloeit voort uit afspraken tussen gemeente en coöperaties. Deze maatregel is bedoeld om de diversiteit van wijken te vergroten. In wijken en buurten met voornamelijk sociale huurwoningen ontstaat zo namelijk een menging tussen sociale huurwoningen en koopwoningen. Het beleid van Amsterdam-Noord gaat voor nieuwbouw uit van 30% woningen in het sociale segment en 70% woningen in het segment dure huur/koop. Op die manier wordt ook in nieuwbouwbuurten een menging van de bevolking bereikt. Doordat 70% van de nieuwe woningen tot het segment dure huur/koop zal behoren wordt er in voldoende mate bijgedragen aan de doelstelling om grotere en duurdere woningen te realiseren.

7.8 Opmerking

Volgens de inspreker wordt niet tegemoet gekomen aan de randvoorwaarde dat binnenstedelijke woningbouw niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Het bestemmingsplan zou niet voldoen aan het Structuurplan en het Groenplan omdat het groenoppervlak niet behouden blijft en niet wordt gecompenseerd, er geen versterking van de diversiteit van de groene scheg (welke als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur wordt genoemd), de diversiteit niet wordt versterkt en er niet wordt voldaan aan 16 m² groen per inwoner.

Antwoord

In het Structuurplan en het Groenplan is het plangebied niet aangewezen als groengebied. Het plangebied Twiske Zuid was voorheen grotendeels als bedrijventerrein in gebruik. Ondanks dat het nu enige tijd braakliggend is er geen sprake van een bestaand groengebied dat derhalve gecompenseerd dient te worden.

Het plangebied is verder niet als ecologische hoofdgroenstructuur is aangewezen.

Overigens worden zal er bij de Twiske een natuurvriendelijke oever worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de diversiteit wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.7.

Gelet op de groennorm zou er in Twiske Zuid circa 6.280 m² openbaar groen aanwezig dienen te zijn (157 woningen x 2,5 bewoners per woning x 16 ²). In het bestemmingsplan is circa 8.000 m² als groen bestemd. Het daadwerkelijke groenoppervlak is echter groter aangezien er ook in staten (bestemd als verkeer) groenvoorzieningen komen en tuinen ook bij het groenoppervlak worden meegerekend.

De stelling dat het bestemmingsplan niet voldoet aan de door de inspreker genoemde punten is dus niet juist.

7.9 Opmerking

De inspreker merkt op dat het UBA-terrein onterrecht als voormalig bedrijventerrein wordt aangemerkt.

Antwoord

De opmerking van de inspreker is juist. De beschrijving in de toelichting zal hierop worden aangepast.

7.10 Opmerking

De Stoombootweg zou onterrecht als wijktoegangsweg en onderdeel van het hoofdwegenstelsel zijn aangemerkt aangezien deze weg een beoogde 30 km-zone is. De plannen hiervoor zouden in het najaar worden uitgevoerd.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de inspreker is de beschrijving van de verkeersstructuur in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

C. Mondelinge reacties tijdens inspraakavond

Op 19 juni 2006 is een inspraakavond georganiseerd over de voorontwerp bestemmingsplannen. Tijdens deze avond is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondeling op het bestemmingsplan te reageren. Het verslag van de inspraakavond is als bijlage bij deze Nota van Beantwoording gevoegd. In het onderstaande zijn alleen de reacties weergegeven die betrekking hebben op de inhoud van dit bestemmingsplan en nog niet tijdens de inspraakavond zijn beantwoord.

Inspreker 1 Fam. Van de Heuvel (Cornelis Roosstraat 25)

De reacties van de familie Van de Heuvel komen overeen met de schriftelijke inspraakreactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel B.

Inspreker 2 Mw. Nieuwenhuis (Hendrik Soeteboomstraat 37)

Mevrouw Nieuwenhuis vindt dat de woningen met drie woonlagen te klein zijn om een huiskamer en vier slaapkamers in te kunnen realiseren. Zo zou de norm voor de grootte van de huiskamer niet gehaald worden. Reactie stadsdeel: Door het realiseren van drie bouwlagen wordt voldoende ruimte geboden om meerdere kamers te realiseren.

Mevrouw Nieuwenhuis vindt dat de schuren te klein zijn om fietsen in kwijt te kunnen. Daardoor is een grote kans dat de fietsen in de tuinen worden gestald. Dat zou volgens inspreker nadelig zijn voor het uitzicht. Reactie stadsdeel: In het bestemmingsplan is geen bouwregeling opgenomen voor bergingen zodat uitsluitend vergunningsvrije bergingen kunnen worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan kan niet afdwingen dat mensen hun fiets uitsluitend in de berging stallen.

De overige reacties van mevrouw Nieuwenhuis komen overeen met de schriftelijke inspraakreactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel B.

Inspreker 3 Fam. Zijlstra (Hendrik Soeteboomstraat 35)

Mevrouw Zijlstra vreest tegen grote blinde muur aan te zullen kijken aangezien de woningen 9 meter hoog zullen zijn op een ophoging. Bovendien zouden de woningen geen zadeldak krijgen. Reactie stadsdeel: De afstand van de woning van de inspreker tot het bouwvlak van de nieuwe bebouwing bedraagt 38 meter. Een dergelijke afstand is ruim genoeg en dus aanvaardbaar. Gelet op de afstand van 38 meter is een bouwblok met een goothoogte van 9 meter en een nokhoogte van 11 meter (in geval van een kap) acceptabel.

De reactie van de heer Zijlstra is tijdens de inspraakavond beantwoord.

Inspreker 4 Dhr. Hermelink (Stoombootweg 23a)

De reacties van de heer Hermelink zijn tijdens de inspraakavond en/of in onderdeel B beantwoord.

Inspreker 5 Dhr. Lust (Stoombootweg 47)

De heer Lust vreest dat het ophogen van het gebied als gevolg zal hebben dat de veengrond in beweging zal komen, met schade voor de gebouwde woningen in de omgeving als gevolg. Het stadsdeel wordt verzocht om een schriftelijke garantstelling bij schade. Reactie stadsdeel: Het stadsdeel verwacht niet dat het aanbrengen van een zandlaag fysieke gevolgen zal hebben voor de bestaande woningen in de omgeving. Momenteel wordt een grondmechanisch onderzoek uitgevoerd.

De heer Lust verwacht dat het aanbrengen van een zandlaag zal leiden tot grote wateroverlast, waardoor tuinen blank zouden komen te staan. Reactie stadsdeel: Het ophogen van het gebied zal niet leiden tot wateroverlast in omliggende gebieden doordat er drains worden aangebracht. Deze drains zullen afwateren op sloten rond het nieuwbouwgebied, zodat het water kan worden afgevoerd.

De heer Lust vraagt hoeveel procent water er in het nieuwe plan is gepland. Reactie stadsdeel: Voor het westelijk deel van het plangebied (Tiemstraterrein) geldt een compensatiepercentage van 20% ten opzichte van de extra verharding. Het hoogheemraadschap heeft ingestemd met het realiseren van een waterberging van 17% binnen het deelgebied Tiemstra, met als voorwaarde dat de resterende 3% elders wordt gerealiseerd.

Voor het oostelijk deel van het plangebied (Industrie Kadoelen) geldt een compensatiepercentage van circa 27% ten opzichte van de extra verharding. In het deelgebied Industrie Kadoelen wordt het compensatiepercentage gerealiseerd in het oostelijk gedeelte van het plangebied.

Inspreker 6 Dhr. Overweg (Adriaan Loosjesstraat 26)

De heer Overweg vraagt wat artikel 10 overleg inhoudt. Reactie stadsdeel: Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 10 uit het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) naar

diverse instanties opgestuurd voor een reactie. De resultaten van dit overleg (reacties) zijn weergegeven in het bestemmingsplan.

De overige reacties van de heer Overweg komen overeen met de schriftelijke inspraakreactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel B.

Inspreker 7 Dhr. Van Haaren, namens Belangenvereniging Kadoelen/Oostzanerwerf
De heer Van Haaren vraagt zich af waarom er twee aparte bestemmingsplannen zijn opgesteld in plaats van één. Reactie stadsdeel: Mede naar aanleiding van de reactie van inspreker is voor Twiske Zuid één bestemmingsplan opgesteld.

De heer Van Haaren vraagt of het Tullenersterrein in het bestemmingsplan Twiske Zuid wordt opgenomen en daarmee niet meer tot het bestemmingsplan Kadoelen/Oostzanerwerf zal behoren. Reactie stadsdeel: De opmerking van inspreker is juist.

De heer Van Haaren merkt op dat uit cijfers van het Natuur- en Milieuplanbureau zou blijken dat dit terrein samen met de Maasvlakte het meest vervuilde terrein van Nederland zou zijn, ondanks dat het rapport van Ingenieursbureau Amsterdam. Door de heer L. Reinders zou zijn aangegeven dat het rapport van IBA niet deugt omdat de verkeerde berekeningswijze zou zijn toegepast. Reactie stadsdeel: Het onderzoek luchtkwaliteit is naar aanleiding van het nieuwe Meet- en Rekenvoorschrift aangepast. Het vorige onderzoek luchtkwaliteit voldeed aan het toenmalige Meet- en Rekenvoorschrift. Er is dus geen sprake geweest van een ondeugdelijk rapport.

De overige reacties van de heer Van Haaren komen overeen met de schriftelijke inspraakreactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar onderdeel B.

D. Overleg artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn de voorontwerp bestemmingsplannen aan de volgende instanties gezonden.

1. VROM Inspectie Noord-West;
2. Provincie Noord-Holland, bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid;
3. Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam (dRO);
4. Gemeente Amsterdam, Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV);
5. Gemeente Amsterdam, Dienst Milieu- en Bouwtoezicht (DMB);
6. Dienst Waternet;
7. Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier;
8. Gastransport Services, district west.

Aan de overlegpartners is verzocht te reageren op de voorontwerp bestemmingsplannen. De adressanten onder 1, 2, 3, 6 en 7 hebben gereageerd, waarbij de adressanten onder 1 en 7 hebben aangegeven geen aanleiding zien om opmerkingen te maken op het bestemmingplan. De artikel 10-reacties van de adressanten 2, 3 en 6 zijn in deze paragraaf weergegeven en beantwoord.

2. **Provincie Noord-Holland, bureau Ruimtelijke Inrichting Zuid**

2.1 Opmerking

De adressant geeft aan in grote lijnen te kunnen instemmen met de nieuwe woningbouwontwikkeling Twiske-Zuid (zowel Industrie Kadoelen als Tiemstraterrein).

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Opmerking

De adressant verzoekt om te motiveren waarom er een nieuwe brug voor autoverkeer, fietsers en voetgangers over de Twiske wordt gebouwd, aangezien de Twiske onderdeel is van de Ecologische Hoofdgroenstructuur Amsterdam-Noord en de brug slechts lage verkeersintensiteiten zal hebben.

Antwoord

Blijkens het streekplan Noord-Holland Zuid en het structuurplan "Kiezen voor Stedelijkheid", kaart Groen & Water 2010) en is de Twiske geen onderdeel van de Ecologische groenstructuur. In verband met de bereikbaarheid voor o.a. alarmdiensten is het nodig om de beide plandelen van twee kanten te ontsluiten. Gezien de functie van de omliggende wegen en de omringende bebouwing is uitsluitend de Stentorstraat daarbij geschikt als ontsluitingsweg. Om de plandelen toch van twee kanten bereikbaar te houden is het nodig om de plandelen door middel van een brug over de Twiske met elkaar te verbinden. De ecologische waarde van de Twiske wordt door de brug niet aangetast.

3. dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), namens Burgemeesters en Wethouders van Amsterdam

3.1 Opmerking

Door de adressant wordt aangegeven dat het plan in algemene zin past in het gemeentebeleid, zoals is verwoord in het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

Antwoord

De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Opmerking

De adressant verzoekt om zo spoedig mogelijk de resultaten van het nog uit te voeren geluidsonderzoek ter toetsing voor te leggen.

Antwoord

Inmiddels is het geluidsonderzoek gereed. Uit de resultaten van het geluidsonderzoek blijkt dat er voor één bouwblok sprake was van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de Adriaan Loosjesstraat. Omdat deze straat, evenals de Stentorstraat, inmiddels is ingericht als 30 km/u weg is het niet nodig om een hogere geluidswaarde vast te stellen.

3.3 Opmerking

De adressant geeft aan dat er ten behoeve van Twiske Zuid inmiddels een onderzoek luchtkwaliteit is verricht. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de plannen niet in strijd zijn met het Luchtkwaliteit 2005.

Antwoord

De resultaten van het onderzoek luchtkwaliteit zijn inmiddels opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. In verband met het nieuwe Meet- en Rekenvoorschrift is het onderzoek geactualiseerd in augustus 2007.

3.4 Opmerking

De adressant vraagt zich af of en zo ja waarom de geel gekleurde gronden buiten het bouwvlak als wonen zijn bestemd. De adressant vindt het fraaier als deze gronden als tuinen worden bestemd.

Antwoord

De geel gekleurde gronden buiten het bouwvlak zijn inderdaad bestemd als wonen. Het is gelet op het Handboek Amsterdam mogelijk om deze gronden als wonen te bestemmen. De keuze voor de ene of de andere wijze van regelen leidt niet tot verschil in bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het betreft slechts een keuze in het kaartbeeld. De opmerking leidt derhalve niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Opmerking

De adressant geeft aan dat het verwijzen naar een aantal voorschriften in de strafbepaling in artikel 4.5 dubbelop is aangezien het algemeen gebruiksartikel (artikel 4.1) hier al in voorziet.

Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn de voorschriften aangepast. De door adressant genoemde verwijzing is geschrapt.

3.6 Opmerking

De adressant merkt op dat de verbodsbepaling voor botenhuizen in het artikel "Water" (WA) alleen geldt voor privégebruik en niet voor bijvoorbeeld bedrijfsmatig gebruik.

Antwoord

Mede naar aanleiding van de opmerking van de adressant zijn de voorschriften aangepast. Het gebruik als ligplaats is in het artikel "Water" (WA) als verboden gebruik aangemerkt, dus ook het gebruik als boothuis voor privégebruik of andere doeleinden. Bovendien geldt dat het bouwen van gebouwen (zoals boothuizen) in de bouwvoorschriften niet is toegestaan.

6. Waternet

6.1 Opmerking

Omdat het plangebied Twiske Zuid buiten het beheersgebied van AGV ligt is de reactie van de adressant beperkt tot haar taak als uitvoerder van de grondwaterzorgtaak voor de gemeente Amsterdam. Om problemen met grondwater te voorkomen dient volgens de adressant voor nieuw te realiseren bouwlocaties een grondwaternorm in de plannen te worden opgenomen. De grondwaternorm wordt door de adressant beschreven.

Antwoord

Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is het bestemmingsplan aangepast. In de toelichting is in paragraaf 4.3 een beschrijving van de grondwaternorm opgenomen.

