

Jaar	2019
Afdeling	3A
Nummer	143/1159
Publicatiedatum	15 juli 2019
Agendapunt	14
Datum besluit B&W	28 mei 2019

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Twiske Zuid II.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019
(Gemeentebld afd. 1, nr. 1159);
Gelet op artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening,

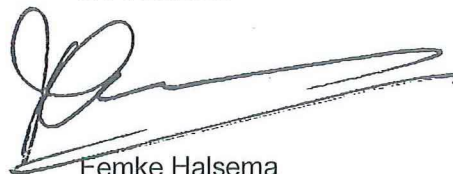
Besluit:

1. kennis te nemen van het positieve advies van de bestuurscommissie Noord en van de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Twiske Zuid II ingebrachte twee zienswijzen en dit te betrekken bij voorliggende besluitvorming;
2. de zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1 te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan Twiske Zuid II bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363. N1704BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, van 1 januari 2016;

4. geen exploitatieplan vast te stellen.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 10 juli 2019.*

De voorzitter



Femke Halsema

De 1^e plv. raadsgriffier



Rob Willems

M. B. W. H. M. M.

Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan Twiske Zuid II

1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan Twiske Zuid II. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Twiske Zuid II met ingang van 24 mei 2018 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van de Staatscourant en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd.

Naar aanleiding van de tervisielegging zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn in deze notitie beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn in paragraaf 3 beschreven. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Twiske Zuid II.

2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijzen. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 24 mei 2018. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 4 juli 2018. De zienswijzen zijn ondertekend, gemotiveerd en tijdig ontvangen.

Inhoudelijke behandeling

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

1. [adressant 1]. ontvangen op 28 juni 2018;
2. Schenkeveld Advocaten N.V., advocaat mevrouw mr. S. Smit, namens [adressant 2], ontvangen op 3 juli 2018

De ontvangen zienswijzen zijn samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn geheel beoordeeld.

Adressant 1

Adressant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 1.1

De Crisis- en herstelwet is niet van toepassing aangezien de crisis in de bouw niet meer aanwezig is. Door deze wet van toepassing te verklaren wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van deze wet.

Beantwoording

De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet is geen kwestie van kiezen. De Crisis- en herstelwet is (van rechtswege) van toepassing op een bestemmingsplan of niet.

Inmiddels, na de inhoudelijke afronding van het ontwerpbestemmingsplan, is de laatste fase van het project Twiske Zuid vergund op basis van het geldende bestemmingsplan Twiske Zuid. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet daarmee niet langer in de benodigde, planologische titel voor meer dan 11 woningen. Gevolg is ook dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing zal zijn op het bestemmingsplan Twiske Zuid II.

Zienswijze 1.2

In paragraaf 2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesproken over het voetpad achter de Cornelis Roosstraat en Adriaan Loosjesstraat. Adressant verzoekt hier te spreken over de kadastrale kavelgevel. Een voetpad suggereert openbare toegankelijkheid. Het gaat echter om een achterpad bij de betreffende woningen dat kadastraal ook bij de woningen hoort.

Beantwoording

Het bestemmingsplan reguleert niet welke gronden wel en niet openbaar toegankelijk zijn. Voor openbaarheid in de zin van de Wegenverkeerswet is eigendom niet altijd bepalend, maar vooral het aanwezige gebruik en de aanwezige, feitelijk inrichting van gronden. Buiten dat kan adressant worden gevolgd in zijn pleidooi dat de term 'achterpad' (behorend bij een woonperceel) beter aansluit bij de feitelijke situatie dan 'voetpad'. De betreffende passage is hierom aangepast. In plaats van voetpaden wordt nu over perceelgrenzen gesproken.

Zienswijze 1.2

Er dient een permanent erfafscheiding te komen aan de zijde van de woningen aan de Adriaan Loosjesstraat 26-38, zodat de achterom van deze woningen niet kan worden betreden vanuit het plangebied. Verkeer van personen en goederen via deze achterom is ongewenst en verboden op grond van het Burgerlijk Wetboek.

Beantwoording

Het betreffende achterpad is gelegen buiten het plangebied. Het gebruik van dit achterpad wordt dan ook verder niet gereguleerd in dit bestemmingsplan. Als de betreffende eigenaren menen dat in verband met het beperken van de toegankelijkheid de realisatie van een erfafscheiding nodig is, is dat primair aan hen, binnen de publiek- en privaatrechtelijke beperkingen die daarvoor gelden.

Zienswijze 1.3

Naar aanleiding van de beschrijving van de geschiedenis van het plangebied in paragraaf 2.5 merkt adressant op dat het Tiemstraterrein, het gedeelte van het plangebied ten westen van de watergang Twiske, chronologisch in gebruik is geweest voor de volgende functies: tonnenopslag gebroeders Tiemstra, tapijthandel Postma, Simon de Wit (opslag, later: witte prijzenhal en kringloopwinkel), tankstation en De Groenwinkel.

Beantwoording

Aan de betreffende passage is het vroegere gebruik als tankstation toegevoegd.

Zienswijze 1.4

Anders dan gesteld in paragraaf 3.3 van de plantoelichting is het bestemmingsplan niet in lijn met het beleid van de Vervoerregio Amsterdam. Het aantal woningen waarin het bestemmingsplan voorziet heeft geen invloed op de woningbouw aantallen die in totaal nodig zijn en de woningen liggen zeker niet in een milieuveilige omgeving. De woningen worden belast met tal van beperkingen voor het gebruik van de ondergrond.

Beantwoording

Hoe klein de bijdrage aan het invullen van woningbouwbehoefte verhoudingsgewijs dan ook is; het project Twiske Zuid is een positieve bijdrage aan het vergroten van het woningaanbod in de gemeente. Ondanks de beperkingen die de ondergrond met zich meebrengt, waarbinnen gangbaar gebruik ten behoeve van wonen overigens gewoon mogelijk is, is ook in kwalitatieve zin sprake van een aantrekkelijk en goed woonmilieu in het plangebied.

De aangehaalde passage is ambtshalve geactualiseerd omdat de laatste fase van het project Twiske Zuid inmiddels vergund is.

Zienswijze 1.5

Anders dan in paragraaf 4.1 van de plantoelichting wordt opgemerkt, heeft de bedrijvigheid op het Tiemstraterrein geen verontreinigingen veroorzaakt en of achtergelaten, behoudens het voormalig tankstation. Verder betrof het hier alleen om opslag van gebruiksgoederen zonder gifindicaties.

Beantwoording

In de betreffende passage wordt in algemene zin opgemerkt dat vroegere bedrijvigheid bodemvervuiling heeft achtergelaten. Het aanwijzen van de bedrijven die daar wel of niet aan bij hebben gedragen, voert voor de betreffende passage te ver.

Zienswijze 1.6

In subparagraaf 4.2.1 van de plantoelichting wordt gesteld dat in verband met bodemverontreiniging de beide plandelen circa 1 tot 1,5 meter zijn opgehoogd ten opzichte van de omgeving, waarbij de randen van de ophoging verlaagd worden in verband met aansluiting op de omgeving. Dat is echter tot op heden nog steeds niet gerealiseerd voor het Tiemstraterrein.

Beantwoording

Ook het zogenaamde Tiemstraterrein is opgehoogd. Vanaf het hoogste punt van het terrein vindt langs de randen verlaging van het maaiveld plaats tot aan de aanwezige damwanden langs de omliggende watergangen. De betreffende passage is naar aanleiding van de zienswijze verduidelijkt.

Zienswijze 1.7

In subparagraaf 4.2.1 van de plantoelichting wordt gesproken over een oeverpark langs beide oevers van de watergang Twiske. De term 'park' is hier echter wel een overdreven term. Aan de oostoever betreft het een smalle groenstrook, een speelplek en een natte natuuroever. Aan de westoever is van een park of speelplek geen sprake. Hier is een talud van hooguit 4 meter aanwezig die ruim 1,3 boven polderpeil ligt.

Beantwoording

Exacte maten die onderscheid aanbrengen tussen de groenvoorzieningen 'park' en 'groenstrook' bestaan niet. In het stedenbouwkundig plan voor het plangebied is in ieder geval het streven geweest een oeverpark te realiseren in het plangebied. Daar is in de tekst dan ook op aangesloten.

Zienswijze 1.8

In subparagraaf 4.2.4 wordt op onjuiste wijze ingegaan op de anders dan aanvankelijk beoogde plaatsing van damwanden in het westelijke gedeelte van het plangebied. Volgens de reclamant had dit niets te maken met de onvoorziene, fysieke omstandigheden ter plaatsen. Volgens reclamant gaat het om een opzettelijke misplaatsing die in strijd is met het geldende bestemmingsplan en de verleende

omgevingsvergunning voor de bouw. Ook is de cultuurhistorische doorkijk op de veensloot is hierdoor verstoord. De afwijking is ook niet 'enigszins anders', maar kent afwijkingen van 25% tot 50%. Bootverkeer van en naar enkele, buiten het plangebied gelegen percelen is daardoor niet meer mogelijk.

Beantwoording

De damwanden rondom het westelijke gedeelte van het plangebied hadden en hebben meerdere doelen:

- De damwand was noodzakelijk om de waterbodem van de sloot te kunnen saneren conform de Wet bodembescherming;
- De damwand is nodig om de sloot in stand te kunnen houden, zonder damwand wordt de sloot dichtgedrukt door het gewicht van de (opgehoogde) grond op het Tiemstraterrein.
- De damwand was nodig om de landbodem van het zogenaamde Tiemstraterrein te kunnen saneren conform de Wet bodembescherming.
- De damwand was en is nodig om de ophoging van het terrein mogelijk te maken. De ophoging heeft plaatsgevonden om de bodemsanering mogelijk te maken zonder alle verontreinigingen volledig te verwijderen, een zogenaamde leeflaagsanering. Daarnaast was ophoging van het terrein noodzakelijk vanwege beleidsregels, met name met betrekking tot de droogleggingseis voor de nieuw te bouwen woningen. Daarmee ontstaat er een hoogteverschil naar de omgeving toe; middels de damwand kan dit hoogteverschil in stand worden gehouden.
- De damwand was nodig om de extra ophoging met zand voor de noodzakelijke voorbelasting toe te kunnen passen. In het kader van de verwachte inklinking van de bodem (veenondergrond) is het terrein voorbelast geweest met extra zand zodat de verwachte inklinking van de bodem is versneld. Het terrein is daarom 0,5 à 1,5 meter verder opgehoogd dan het toekomstige bouwpeil.
- De damwand was en is nodig omdat de ophoging van het Tiemstra-terrein (zowel de uiteindelijke ophoging als de tijdelijke extra ophoging) er voor zorgt dat er horizontale gronddruk ontstaat op de ondergrond. Zonder damwand wordt de ondergrond, waar nu meer belasting op ligt ten opzichte van de oude situatie, naar de zijkanten gedrukt. Dat heeft gevolgen voor de funderingspalen van de bestaande huizen, de sloot zou worden dichtgedrukt en de paden langs het terrein zouden worden weggedrukt richting de bestaande woningen.
- De damwand was en is nodig omdat er op het Tiemstraterrein sprake is van een grondwaterverontreiniging. Deze is gesaneerd maar niet geheel verwijderd maar wordt 'geïsoleerd'; met andere woorden, er wordt voor gezorgd dat deze niet verder kan verspreiden. Een geohydrologische isolatie van de grondwaterverontreiniging dus.

Bij de realisatie zijn de damwanden abusievelijk anders geplaatst dan vergund in 2010. Uiteindelijk is op 10 juli 2018 door het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van de gerealiseerde damwanden.

Daartegen is ondermeer door appellant een bezwaarschrift ingediend. Hierop heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord na heroverweging op 22 januari 2019 besloten de omgevingsvergunning opnieuw te verlenen. Deze omgevingsvergunning ziet op het bouwen van de damwanden en het afwijken van het bestemmingsplan (Twiske Zuid) daarvoor. In dit besluit wordt uitvoerig stilgestaan bij de onwenselijkheid om de damwanden alsnog naar de in 2010 vergunde locatie te verplaatsen. Kern is dat de damwanden zich alleen tegen hoge kosten laten verplaatsen. Die kosten zijn hoog omdat het beschreven geohydrologische systeem ten allen tijde moet blijven werken. De ruimtelijke belangen die met een verplaatsing naar de vergunde situatie gediend zouden worden, zijn zo beperkt dat deze niet op wegen tegen de hoge kosten. De cultuurhistorische waarde van de omliggende watergangen is niet zo bijzonder hoog dat dit de hoge kosten voor het verplaatsen van de damwanden rechtvaardigt. De watergangen blijven bruikbaar c.q. zijn bruikbaar gebleven voor het beperkte aantal boten dat het oppervlaktewater gebruikt. De door adressant genoemde doorkijk is reeds 30 jaar niet meer aanwezig. De toelichting is bijgewerkt en gecorrigeerd met de bovenstaande informatie.

Zienswijze 1.9

In paragraaf 10.3 is de tekst verwarrend. Uit de tekst wordt niet duidelijk wat nu de grondkwaliteit onder het voormalige maaiveldpeil in het plangebied is.

Beantwoording

In de betreffende paragraaf gaat het om de naar verwachting aanwezige archeologische waarden, niet om de (chemische of civieltechnische) kwaliteit van de bodem. Uit de tekst blijkt voldoende duidelijk waar archeologische waarden wel en niet te verwachten zijn.

Zienswijze 1.10

In subparagraaf 10.3.1 wordt een verkeerde voorstelling van het oeverpark in het plangebied gegeven. De natte oever, aan de oostzijde van het Twiske, is bedoeld voor lokale flora en fauna. Verstoring van deze strook door menselijk handelen is ongewenst en dus is het niet passend om deze strook als parkachtig gebied te bestempelen.

Beantwoording

In de betreffende paragraaf gaat het om de cultuurhistorische waarde die de watergang Twiske inhoudt. Deze waarde wordt gerespecteerd in het bestemmingsplan. Met de realisatie van het woningbouwproject Twiske Zuid is de herkenbaarheid van deze waarde verbeterd door de aanleg van een oeverpark. Net als in het geldende bestemmingsplan wordt in dit park voorzien met de bestemming Groen en Water. De precieze inrichting en toegankelijkheid van het park wordt niet gereguleerd in het bestemmingsplan. Los daarvan maakt de gerealiseerd natte oever onderdeel uit van het openbare oeverpark. Vanwege de inrichting zal de toegankelijkheid voor mensen logischerwijs beperkt zijn.

Zienswijze 1.11

In paragraaf 15.2 van de plantoelichting wordt gezegd dat 37 woningen niet vergund zijn. Op 8 mei 2018 heeft het stadsdeelbestuur daarvoor wel een omgevingsvergunning verleend. Wat wordt nu bedoeld of verondersteld? Verder merkt reclamant op dat bij het funderen van deze woningen rekening gehouden dient te worden met de zwakkere funderingspalen van de omliggende bebouwing.

Beantwoording

Na de inhoudelijke afronding van het ontwerpbestemmingsplan, is de laatste fase van het project Twiske Zuid vergund op basis van het geldende bestemmingsplan Twiske Zuid. De toelichting is hierop bijgewerkt. Een bestemmingsplan is geen instrument om de fundatiewijze van nieuwe bebouwing te reguleren.

Zienswijze 1.12

In reactie op paragraaf 15.3 merkt reclamant op dat het wel gewenst is om vergelijkingssite materiaal te hebben voor de toekomst, om te kunnen zien wat de effecten zijn.

Beantwoording

Dit punt van de zienswijze wordt zo begrepen dat het wat reclamant wel noodzakelijk is om uitgebreid onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna, in plaats van alleen een quickscan. Dit zou dan moeten dienen als monitoringsinstrument. Doel van het uitgevoerde onderzoek is echter alleen het verkrijgen van inzicht in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, niet voor het kunnen doen van meerjarig onderzoek. De uitgevoerde quickscan volstaat ruimschoots voor het hier bedoelde doel.

Zienswijze 1.12

Reclamant reageert op paragraaf 16.3 van de plantoelichting. In het plangebied is volgens hem onvoldoende waterberging gerealiseerd. De natte oever van 240 m² is onvoldoende om de circa 320 m² ontnomen waterberging door de anders geplaatste damwanden te compenseren. Ook zal die oever naar verloop van tijd dichtslibben en is daarom geen permanente oplossing. Daar komt bij dat de oever al voor 120 m² diende als waterberging. Daarmee resteert er nog een tekort van 200 m² voor waterberging.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Twiske Zuid uit 2008 is vastgesteld dat er voor het zogenaamde Tiemstraterrein 19,6% waterberging moet worden gerealiseerd ten opzichte van de extra verharding door het nieuwbouwplan. Het hoogheemraadschap heeft destijds gesteld dat 17% binnen het plangebied moest worden gerealiseerd en de rest (2,6%) 'elders'. Tijdens de zitting van de Raad van State over het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er op het Tiemstraterrein een overcompensatie plaatsvindt van 142 m². Desondanks is de eerder vastgestelde 2,6% compensatie gerealiseerd door een plas/drasoever te creëren langs de Twiske aan de oostzijde (de zijde van Industrie Kadoelen). De genoemde 2,6% kwam overeen met 120 m² water. Bij de realisatie van de plas-/drasoever is circa 240 m² waterberging gecreëerd. Er is daarmee 382 m² meer waterberging gecompenseerd dan noodzakelijk was.

Door de foutieve plaatsing van de damwand langs de sloot achter de Hendrik Soeteboomstraat zou kunnen worden gesteld dat er over een lengte van 70 meter en met een circa 0,7 à 1,5 m breedte geen watercompensatie is gerealiseerd. Uitgaande van de maximale maat van 1,5 m betreft het dan maximaal 105 m² ontbrekende waterberging.

Het bevoegd gezag in deze, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, is akkoord met de huidige, gerealiseerde situatie, ook al zou dat theoretisch 105 m² minder waterberging inhouden. Ook zonder dat akkoord is er overigens 277 m² meer waterberging gecompenseerd dan noodzakelijk.

De toelichting is bijgewerkt en gecorrigeerd met de bovenstaande informatie.

Zienswijze 1.13

Naar aanleiding van paragraaf 16.3 van de plantoelichting merkt reclamant op dat het Tiemstraterrein drains aanwezig zijn, welke niet afgepompt worden, maar aangesloten worden op het omliggende polderwater. De oplosbare verontreiniging komt zo in het milieu terecht, in plaats van in het riool.

Beantwoording

Op het Tiemstraterrein wordt een grindkoffer aangelegd met daarin drainage. Deze drainage is noodzakelijk om eventueel overtollig grondwater af te voeren naar het oppervlaktewater. Dat is verantwoord aangezien die laag vrij is van onaanvaardbare verontreinigingen. De in het verleden aangebrachte drainage is gebruikt bij de grondwatersanering in het kader van de Wet bodembescherming. Deze drainage is niet meer in gebruik en niet aangesloten op het oppervlaktewater. De toelichting is bijgewerkt en gecorrigeerd met de bovenstaande informatie.

Zienswijze 1.14

In een uitvoerig betoog geeft de reclamant zijn visie op de ontwikkeling van Twiske Zuid. Hij beschrijft de verloop van de herontwikkeling van het Tiemstraterrein, met vele wijzigingen in de planvorming, planpresentaties en de uiteindelijke uitvoering van de plannen. Wat hem betreft is het zaak om een afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen dat in daadwerkelijke samenspraak met de omgeving tot stand komt en dat leidt tot nieuwbouw die beter aansluit bij de omgeving, ook als het gaat om de uitstraling van de damwanden en ophoging van het terrein. In dat verband pleit de reclamant ervoor om de maximale bouwhoogte voor de woningen te verlagen naar 6 meter en de maximale goothoogte te verlagen naar 3 meter.

Beantwoording

De keuze om geen afzonderlijk bestemmingsplan op te stellen voor het Tiemstraterrein is in 2008 reeds gemaakt door de vaststelling van het bestemmingsplan Twiske Zuid. Ook de situering en de maximale maatvoeringen van de nieuwe woningen op het Tiemstraterrein zijn toen vastgesteld. Inmiddels zijn die woningen vergund en kan het terrein bouw- en woonrijp worden gemaakt. Het nu voorliggende bestemmingsplan is alleen opgesteld om het geldende bestemmingsplan te actualiseren en niet om grote beleidswijzigingen door te voeren. Bovendien voegt het te realiseren project zich goed in de omgeving. Met dit als vertrekpunt c.q. vergunde situatie, wordt geen aanleiding gezien om een ander plan te gaan ontwikkelen voor de herinvulling van het Tiemstraterrein.

Adressant 2

Adressant heeft de volgende opmerkingen/bezwaren ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan:

Zienswijze 2.1

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling en verwezenlijking van meer dan 11 woningen, omdat die woningen al bij recht zijn toegestaan op grond van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat van een plan ter ontwikkeling en verwezenlijking van meer dan 11 woningen geen sprake is, omdat het ontwerpbestemmingsplan bij recht dezelfde woningen mogelijk maakt. Ten onrechte is in de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gesteld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan.

Beantwoording

Het bestemmingsplan Twiske Zuid II zou na inwerkingtreding de planologische basis vormen voor het realiseren van meer dan 11 woningen in het plangebied. Hoe het ook zij, inmiddels, na de inhoudelijke afronding van het ontwerpbestemmingsplan, is de laatste fase van het project Twiske Zuid vergund op basis van het geldende bestemmingsplan Twiske Zuid. Het onderhavige bestemmingsplan is daarmee niet langer de planologische titel voor de nieuwbouw van meer dan 11 woningen. Gevolg is ook dat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing zal zijn op het bestemmingsplan Twiske Zuid II. .

Zienswijze 2.2

In het ontwerpbestemmingsplan en de toelichting daarbij wordt niets vermeld over de gevoerde procedures omtrent de niet goed geplaatste damwanden rond het Tiemstraterrein. Dit is in strijd met een goed ruimtelijke ordening en getuigt niet van zorgvuldige besluitvorming. De fysieke (on)mogelijkheden tot verplaatsing van de damwanden naar de vergunde locatie zijn uitvoerig door zowel de rechtbank als door de Stichting Advisering Bestuursrechtsspraak besproken, terwijl dat niet in het bestemmingsplan wordt genoemd. Dat had wel gemoeten. Bovendien is het niet juist dat de damwanden niet op de vergunde plek zijn geplaatst als gevolg van fysieke afwijkingen. Ook gaat het niet om een geringe afwijking ten opzichte van de vergunde situatie. Op dat punt dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Ook volgt uit het bestemmingsplan niet op welke wijze rekening is gehouden met een goede ruimtelijke ordening en met de belangen van derden, waaronder die van de bewoners en gebruikers van de percelen die grenzen aan de sloot waarin de verkeerd geplaatste damwanden staan. Ook is de cultuurhistorische doorkijk van de veensloot verstoord. Aan de breedtes van de sloot in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt niet voldaan. Ook is niet inzichtelijk of de damwanden in hun huidige vorm vergunbaar zijn in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beantwoording

De gevoerde procedures over de damwanden rond het Tiemstraterrein zijn niet aan de orde in dit kader. In dit verband gaat het om een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande en vergunde situatie wordt vastgelegd. Wat dat betreft is het dan ook niet bezwaarlijk dat de aandacht voor de procedures rond de damwanden in de plantoelichting tot een minimum is beperkt.

De damwanden rondom het westelijke gedeelte van het plangebied, het Tiemstraterrein, zijn onder andere geplaatst om bodemsanering in dit gedeelte van het plangebied uit te kunnen voeren en om daarna achterblijvende (sterke) bodemverontreinigingen beheersbaar te maken. De damwanden dienen tevens om het hoogteverschillen te overbruggen ten opzichte van de omgeving. De damwanden zijn onderdeel van een geohydrologisch systeem waarmee wordt voorkomen dat de resterende bodemverontreinigingen zich naar het grond- en oppervlaktewater in de omgeving kunnen verspreiden. Bij de realisatie zijn de damwanden abusievelijk anders geplaatst dan vergund in 2010. Uiteindelijk is op 10 juli 2018 door het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van de gerealiseerde damwanden.

Daartegen is ondermeer door adressant een bezwaarschrift ingediend. Hierop heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord na heroverweging op 22 januari 2019 besloten de omgevingsvergunning opnieuw te verlenen. Deze omgevingsvergunning ziet op het bouwen van de damwanden en het afwijken van het bestemmingsplan (Twiske Zuid) daarvoor. In dit besluit wordt uitvoerig stilgestaan bij de onwenselijkheid om de damwanden alsnog naar de in 2010 vergunde locatie te verplaatsen. Kern is dat de damwanden zich alleen tegen hoge kosten laten verplaatsen. De ruimtelijke belangen die met een verplaatsing naar de vergunde situatie gediend zouden worden, zijn zo beperkt dat deze niet op wegen ten de hoge kosten. De cultuurhistorische waarden van de omliggende watergangen is niet zo bijzonder hoog dat dit de hoge kosten voor het verplaatsen van de damwanden rechtvaardigt. Op de feitelijk gerealiseerde locaties leiden de damwanden er niet toe dat het woningbouwproject Twiske Zuid de omliggende woningen dichter nadert dan aanvankelijk beoogd. De tussenliggende afstanden tussen de woningen en de tuinen zijn niet gewijzigd, zodat van een onevenredige aantasting van woon- en leefgenot geen sprake is. Aangezien de damwanden vergund zijn en feitelijk aanwezig, zien wij geen reden om (ook) op dit onderdeel te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in relatie tot de Wet natuurbescherming.

De toelichting is bijgewerkt en gecorrigeerd met de bovenstaande informatie.

Zienswijze 2.3

In de toelichting ontbreekt actueel inzicht in de bodemkwaliteit van het Tiemstra-terrein. In de toelichting van het plan wordt nu, zonder nadere toelichting, verwezen naar bodemonderzoeken uit 2007. Dat terwijl nadien aanzienlijke (sanerings-)werkzaamheden zijn uitgevoerd op het Tiemstra-terrein. Na die sanering is geen nieuw onderzoek uitgevoerd, zodat niet bekend is of op grond van het aspect bodem het toestaan van damwanden op deze locatie gewenst is.

Beantwoording

Bij de grondsanering op het Tiemstraterrein is de chemische kwaliteit vastgesteld van de achterblijvende bodemlaag onder de leeflaag. Tevens is de chemische kwaliteit van de leeflaag vastgesteld. Na de grondsanering heeft opnieuw onderzoek plaatsgevonden naar de chemische kwaliteit van het grondwater. Op basis hiervan is een grondwatersanering uitgevoerd. Deze grondwatersanering is in overleg met en na goedkeuring van het bevoegd gezag (de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied) beëindigd nadat de kwaliteit van het grondwater opnieuw was vastgesteld. De chemische kwaliteit van de bodem van het Tiemstraterrein is daarmee bekend. De chemische kwaliteit is vastgelegd in het evaluatierapport van de sanering en goedgekeurd in de beschikking van het bevoegd gezag in het kader van de Wet bodembescherming. De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De bodem is geschikt voor de beoogde functie: wonen. Daarbij geldt dat het voor de bodemkwaliteit noodzakelijk is dat damwanden rond het Tiemstraterrein aanwezig blijven. Deze wanden voorkomen namelijk dat de aanwezige bodemverontreiniging op het Tiemstraterrein zich kan verspreiden naar de omgeving.

Zienswijze 2.4

In de toelichting wordt niet duidelijk of de voor het plan gestelde compensatie mogelijk en/of uitgevoerd is en of dit in overeenstemming is met de eisen van de waterbeheerder. De hoeveelheid watercompensatie lijkt daarnaast niet juist te zijn. In het geldende bestemmingsplan staat dat binnen het gebied Industrie Kadoelen die compensatie plaatsvindt. Sinds de vaststelling van dat plan is niet gewerkt aan die compensatie.

Beantwoording

In het bestemmingsplan Twiske Zuid uit 2008 is vastgesteld dat er voor het zogenaamde Tiemstra-terrein 19,6% waterberging moet worden gerealiseerd ten opzichte van de extra verharding door het nieuwbouwplan. Het hoogheemraadschap heeft destijds gesteld dat 17% binnen het plangebied moest worden gerealiseerd en de rest (2,6%) 'elders'. Tijdens de zitting van de Raad van State over het bestemmingsplan is geconcludeerd dat er op het Tiemstraterrein een overcompensatie plaatsvindt van 142 m². Desondanks is de eerder vastgestelde 2,6% compensatie gerealiseerd door een plas/drasoever

te creëren langs de Twiske aan de oostzijde (de zijde van Industrie Kadoelen). De genoemde 2,6% kwam overeen met 120 m² water. Bij de realisatie van de plas-/drasoever is circa 240 m² waterberging gecreëerd. Er is daarmee 382 m² meer waterberging gecompenseerd dan noodzakelijk was.

Door de foutieve plaatsing van de damwand langs de sloot achter de Hendrik Soeteboomstraat zou kunnen worden gesteld dat er over een lengte van 70 meter en met een circa 0,7 à 1,5 m breedte geen watercompensatie is gerealiseerd. Uitgaande van de maximale maat van 1,5 m betreft het dan maximaal 105 m² ontbrekende waterberging.

Het bevoegd gezag in deze, het Hoogheemadschap Hollands Noorderkwartier, is akkoord met de huidige, gerealiseerde situatie, ook al zou dat theoretisch 105 m² minder waterberging inhouden. Ook zonder dat akkoord is er overigens 277 m² meer waterberging gecompenseerd dan noodzakelijk.

De toelichting is bijgewerkt en gecorrigeerd met de bovenstaande informatie.

Conclusie:

De ingebrachte zienswijzen van adressanten 1 en 2 zijn ontvankelijk en deels gegrond.

3. Wijzigingen

Aan het ontwerpbestemmingsplan Twiske Zuid II zoals dat ter visie heeft gelegen, zijn wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

- Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat het bouwvlak voor de woningen aan De Hopende Swaen 13 t/m 33 aanzienlijk wordt ingeperkt ten opzichte van het bestemmingsplan Twiske Zuid. Voorzover het om de bouwmogelijkheden ter hoogte van de achtergevels gaat, wordt dit niet geheel gerechtvaardigd door zwaarwegende, stedenbouwkundige argumenten. Om recht te doen aan de geldende rechten van deze woningen zijn de bestemming Wonen en het bijbehorende bouwvlak aan de oostzijde 2 meter breder gemaakt c.q. verdiept. In aansluiting hierop is de aangrenzende bestemming Tuin – 2 verkleind.
- Aan de bestemmingsomschrijving van de woonbestemming, lid 1 van artikel 9, is onder a. na 'wonen' toegevoegd: 'in woningen'. Hiermee wordt verduidelijkt dat de woningen in het plangebied alleen bedoeld om te dienen als zelfstandige woonruimtes en niet als onzelfstandige woonruimtes, zoals daar sprake van is bij kamerverhuur.
- De algemene regels voor parkeren in sublid 14.3.1 zijn verbeterd, verduidelijkt en vereenvoudigd. Verbeterd is dat aan het sublid een bepaling is toegevoegd die bepaalt dat de benodigde parkeerruimte naderhand niet mag worden opgeheven. De redactie is aangepast zodat duidelijker is dat het voorzien in voldoende parkeerruimte voorwaardelijk is voor het kunnen verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen van gebouwen. Daarnaast is de regeling vereenvoudigd door de twee bepalingen voor het bouwen en voor gebruik dat afwijkt van de gebruiksmogelijkheden te bundelen tot één bepaling.

Verder is de toelichting bij het bestemmingsplan op onderdelen gecorrigeerd en geactualiseerd.