

Nota van Beantwoording zienswijzen

Doel van de nota

Met ingang van 31 augustus 2016 heeft het ontwerpbesluit voor het oprichten van een woonwijk met 48 woningen op het terrein Kadoelenweg 360 te Amsterdam voor 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om door middel van het indienen van een zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit.

In deze 'Nota van Beantwoording' worden de zienswijzen samengevat en voorzien van het standpunt van de gemeente Amsterdam. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Zienswijzen

Lijst van indieners van een zienswijze op het ontwerpbesluit:

- 1) Vereniging tot Behoud van de Wilmkebreepolder, Hertzogstraat 8, 1092 VT te Amsterdam
- 2) De heer Van Alst en de heer Cremer, Kadoelenweg 358, 1035 NT te Amsterdam
- 3) Mevrouw Rhuhnke en de heer Besanger, Kadoelenweg 380, 1035 NT te Amsterdam
- 4) De heer en mevrouw Blom, Kadoelenweg 378, 1035 NT te Amsterdam
- 5) Mevrouw Noordman en de heer Kaandorp, Kadoelenweg 382, 1035 NT te Amsterdam
- 6) De heer Weissman, Kadoelenweg 374, 1035 NT te Amsterdam
- 7) Mevrouw Vlek, Kadoelenweg 372, 1035 NT te Amsterdam
- 8) Mevrouw Veldhuis en les Grivell, Kadoelenweg 376, 1035 NT te Amsterdam

1) Vereniging tot Behoud van de Wilmkebreepolder, Hertzogstraat 8, 1092 VT te Amsterdam

Samenvatting:

1. Vrees dat verontreiniging van het Kiekensterrein in de Wilmkebreepolder komt.
2. Er komt geen hekwerk langs de kade. Dit is gevaarlijk vanwege het val gevaar van ongeveer 1,5 meter in de sloot.
3. Op tekening HVM_KW_Ao000 van architectenbureau Houben & Van Mierlo zijn in de scheidingsloot met de Wilmkebreepolder eilandjes met bomen aangegeven. Dit is ongewenst.
4. De verlichting van de wandelpromenade en het plein naast de promenade is niet uitgewerkt op de beschikbaar gestelde tekeningen. Om te voorkomen dat de straatverlichting 's nachts een verstorende werking heeft op de weidevogels in de donkere polder vragen wij u om voor te schrijven dat uitsluitend verlichtingselementen worden toegepast die geen licht uitstralen naar de polder.
5. Alleen de wettelijk verplichte compensatie van de huismus is terug gekomen. Wij hebben voorstellen gedaan voor compensatie van verloren gegaan natuur op het Kiekensterrein. Wij hebben hier helaas niets van terug gezien in de nu voorliggende plannen.

Reactie

Ad 1) De Omgevingsdienst Noorseekanaalgebied heeft het volgende aangegeven. De Vereniging tot Behoud van de Wilmkebreepolder spreekt in de zienswijze de vrees uit dat het uittredende

kwelwater naar de polder verontreinigd kan zijn met stoffen als zink en naftaleen. De kans daarop is erg klein.

De bodemverontreiniging met zware metalen op het voormalige Kiekensterrein wordt gesaneerd door het aanbrengen van een leeflaag. Onder de leeflaag zal de verontreiniging met zware metalen achterblijven. Zware metalen (waaronder zink) zijn slecht oplosbaar in water en worden daarom beschouwd als immobiele stoffen, die zich niet of nauwelijks vanuit de grondfractie verplaatsen naar het grondwater.

De mobiele verontreiniging van de drie spots (met minerale olie, inclusief eventueel aanwezige naftaleen en andere aromatische verontreiniging) zal worden gesaneerd door deze te verwijderen (ontgraven en afvoeren). Naftaleen wordt wel als een mobiele stof beschouwd, en kan zich verplaatsen via het grondwater.

Echter, zowel zware metalen als naftaleen zijn niet in het grondwater van het voormalige Kiekensterrein aangetroffen. Dit is te zien in tabel 8 van het Actualiserend Onderzoek (Arcadis, april 2015). Evenmin is naftaleen aangetroffen in de grond ter plaatse van de drie spots. Monitoring van de kwaliteit van het uittredend grondwater in de polder is daarom niet nodig. Er is, eenvoudig gezegd, geen verontreiniging te monitoren.

- Ad 2) Bescherming past de gemeente toe wanneer er een reëel gevaar aanwezig is. Over het algemeen is dat daar waar een concentratie van mensen te verwachten is of bij een smalle doorgang. In dit geval is dat niet aan de orde. Afhankelijk van de diepte van een sloot moeten uitklimvoorzieningen en een reddingslijn er plaatse van de kade worden aangebracht. Als er niet gestaan kan worden in de sloot dat moet een reddingslijn aan de kade worden bevestigd. De sloot is ondiep en men kan er in staan. Een uitklimvoorziening o een reddingslijn lijkt dan ook niet aan de orde.
- Ad 3) Er komen in de scheidingsloot geen eilandjes, deze zijn komen te vervallen.
- Ad 4) De lantaarnpalen zullen slechts 1 kant op schijnen, richting de bebouwing.
- Ad 5) In het plan wordt voorzien in groen door middel van bomen, tuinen en hagen. Er is een toename van ongeveer 10% groen ten opzichte van de bestaande situatie. Wij zijn van mening dat er hiermee voldoende groen terugkomt in het plan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het besluit.

2. De heer Van Alst en de heer Cremer, Kadoelenweg 358, 1035 NT te Amsterdam

Samenvatting

1. Een tweetal tekeningen ontbreken. Een tekening waaruit blijkt wat de maat is tussen de bebouwing en de erfgrans met het erf Kadoelenweg 358 en een goede doorsnede (profiel van de aansluitingen van het terrein en vooral de peilmaten) op de openbare weg en ook op de begrenzingen met de aanliggende woningen. Dit om de hoogteverschillen te kunnen bepalen t.o.v. het huidige bestemmingsplan en het erf Kadoelenweg 358.
2. De maximale bouwhoogte van onze woning bedraagt 9 meter. Direct naast ons perceel zijn woningen type E (kavel 45,46,47,48) geprojecteerd met een bouwhoogte van 9,92 meter en een goothoogte van 6,31 meter. Ook zijn woningen type D (kavel 44) geprojecteerd met een bouwhoogte van 11,15 meter en een goothoogte van 7,27 meter. De verhoogde ligging van het Kiekensterrein en de extra ophoging van het terrein met een leeflaag zorgt ervoor dat er op ongeveer 3 meter afstand van onze tuin een woning met een bouwhoogte van 12.15 meter komt te staan. Dit heeft tot gevolg dat er onevenredig veel licht en lucht zal worden ontnomen aan onze tuin.
3. De bouw van de woningen heeft negatieve gevolgen voor onze privacy. Met name wordt dit veroorzaakt door de bebouwing op kavel 44. Vanuit de dakkapel kan rechtstreeks in onze tuin gekeken worden.
4. Er komt geen hekwerk langs de kade bij met name kavel 44. De sloot is ondiep en niet breed dus makkelijk om vanuit het openbare plantsoentje over te steken naar de achtertuin van o.a. Kadoelenweg 358. Hierdoor is er een verhoogde kans op inbraak voor de Kadoelenweg 358.
5. Waterhuishouding onderhoud sloot. Bij het onderhoud plegen van de sloot mag geen gebruik worden gemaakt van het terrein van Kadoelenweg 358.
6. We willen niet gestoord worden in onze tuin door koplampen van auto's, openslaande portieken en ander lawaai. Met name de garage van Kavel 41 zou deze overlast kunnen veroorzaken. De garage op kavel 41 is daarbij niet akkoord bevonden door de welstand op 21 september 2016 .
7. Naast de aangevraagde bebouwing moet rekening gehouden worden met de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Reactie

- Ad 1) Op de situatie van de landschapsarchitect (Delva) zijn peilhoogtes t.o.v. NAP weergegeven. Het terrein is onderhevig aan zettingen. Bij het bepalen van de peilhoogtes is hier rekening mee gehouden. Twee tekeningen zijn toegevoegd met maatvoering, te weten AMS018_klein kadoelen_overzicht.pdf en AMS018_klein kadoelen_profiel 3 en 4.pdf. Profiel 1 is relevant voor Kadoelenweg 358. Deze tekeningen maken deel uit van het besluit.
- Ad 2) Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan ten aanzien van Kadoelenweg 358 voorstelbaar en aanvaardbaar.
- In de bestaande situatie is planologisch een gebouw met een bouwhoogte van 8 meter in de erfgrans toegestaan, zowel direct naast de woning Kadoelenweg 358, als op de locatie van de woning die bijna grenst aan de achterzijde van het perceel.
- Het geplande woonhuis direct naast Kadoelenweg 358 heeft een nokhoogte van 9.9 meter. Het daarachter geplande woonhuis langs de erfgrans van Kadoelenweg 358 heeft een nokhoogte van 11.15 meter.
- Deze woonhuizen leiden niet tot onevenredige vermindering van zon- of daglicht van het woonhuis Kadoelenweg 358 ten opzichte van de bestaande planologisch toegestane situatie. Er zal wel iets meer schaduw komen in de tuin van Kadoelenweg 358, t.o.v. de huidige situatie.
- Ad 3) De afstand tussen het raam van de dakkapel en de perceelsgrens is meer dan 2 meter, te weten ongeveer 3 meter. Weliswaar is dit op korte afstand maar niet in strijd met het burenrrecht.
- Ad 4) Inbraakpreventie is geen ruimtelijk af te wegen belang in deze procedure. Dat is een zaak voor de individuele eigenaren van de percelen en woningen.
- Ad 5) In principe moet toegang worden verleend aan de burens om onderhoud te kunnen plegen aan het eigen terrein als dit echt niet anders kan. Eventuele schade door gebruik te moeten maken

van de grond zal vergoed moeten worden. Dit wordt geregeld in het burendrecht en is geen onderdeel van deze vergunning. Het plan is hiermee niet evident in strijd. De aanvrager heeft aangegeven over een vergunning van het Hoogheemraadschap te beschikken voor de onderhoud van de sloot.

- Ad 6) De verkeersintensiteit is erg laag in deze wijk, alleen bestemmingsverkeer zal gebruik maken van de wegen. De wegen zijn dusdanig aangelegd dat de kans op overlast door koplampen van auto's niet in de verwachting ligt. Een carport op Kavel 41 is wel toegestaan.
- Ad 7) Naar aanleiding van dit plan zal een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld worden. In het nog nieuw op te stellen bestemmingsplan zal worden bepaald hoeveel extra bebouwing mogelijk is. De mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen zijn gelet op de kleine tuinen al beperkt.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het besluit.

3. Mevrouw Rhuhnke en de heer Besanger, Kadoelenweg 380, 1035 NT te Amsterdam;

De heer en mevrouw Blom, Kadoelenweg 378, 1035 NT te Amsterdam;

Mevrouw Noordman en de heer Kaandorp, Kadoelenweg 382, 1035 NT te Amsterdam;

De heer Weissman, Kadoelenweg 374, 1035 NT te Amsterdam;

Mevrouw Vlek, Kadoelenweg 372, 1035 NT te Amsterdam;

Mevrouw Veldhuis en les Grivell, Kadoelenweg 376, 1035 NT te Amsterdam (deel A en B).

Deze personen hebben een vrijwel identieke zienswijze ingediend, deze wordt 1 maal samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting

1. De zienswijzen tegen het Stedenbouwkundigplan (SP) dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Het Stedenbouwkundig plan (SP) is weliswaar vastgesteld, maar hierin zijn de bezwaren van de buurt tegen het SP niet meegenomen. Verzocht wordt om de zienswijze tegen het plan en tegen het Stedenbouwkundig plan nader toe te lichten bij de Bestuurscommissie.
2. Het is niet acceptabel dat van de bouwhoogte, te weten 8 meter, die het bestemmingsplan toelaat wordt afgeweken, te weten 12,5 meter (11,5 m hoge bebouwing en 1 meter grond ophoging). Er wordt onevenredig veel lucht en licht afgenomen door de toegestane bebouwing. Er wordt op relatief korte afstand hoge bebouwing gerealiseerd tot de bestaande bebouwing.
3. De belangen van de omwonenden zijn onvoldoende meegewogen in het plan.
4. De nieuwe situatie (ophoging terrein en bebouwing) heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het is nog steeds onzeker of er geen wateroverlast op de aangrenzende percelen zal plaatsvinden.
5. Onduidelijk is of de sloten en de polder op voldoende wijze het water kunnen opvangen, zonder dat het grondwaterpeil op de aangrenzende percelen stijgt.
6. Er ontbreekt een cijfermatige onderbouwing waaruit blijkt dat de verharding afneemt ten opzichte van de bestaande situatie.
7. Verkeer. Bij de beantwoording van de vraag of de realisatie van het bouwplan tot verkeerskundige knelpunten zal leiden is getoetst op basis van de CROW-richtlijnen. Op zich heel begrijpelijk, maar het puur op basis van theorie toetsen leidt niet tot correcte conclusies. Onduidelijk is of in de berekening uitgegaan is van de meest ideale situatie, qua gebruik van de auto ten opzichte van het gebruik door de bewoners van het OV.

Tevens is – weliswaar zeer tegen de zin van de bewoners – de laatste buslijn ook opgeheven. Dit heeft echter tot gevolg gehad dat een deel van de bewoners, vanwege de afstand tot het openbaar vervoer, inmiddels vaker de auto neemt.

De aannahme in de verkeerstoets dat 40% via de Kadoelenweg naar het noorden ontsluit, is onjuist. Een deel van de bewoners van de Kadoelenweg is werkzaam in het zuiden en zij rijden over de Kadoelenweg naar de Ring A10 richting zuiden via de Zeeburgertunnel, dan wel via de Landsmeerderdijk richting de Coentunnel. Het aantal verkeersbewegingen over de Kadoelenweg zal daarmee aanzienlijk hoger zijn in percentage dan de nu aangenomen 40%.

In de verkeerstoets is op geen enkele wijze rekening gehouden met sluipverkeer tijdens de spits. Indien er file staat op de Ring A10 maken veel automobilisten gebruik van de Kadoelenweg, de Buiksloterdijk en de Landsmeerderdijk om de file te ontwijken. Dit heeft tijdens de spits een aanzienlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in Kadoelen tot gevolg.

Mogelijk kun je stellen dat er geen nieuwe knelpunten ontstaan, maar onze stelling is dat de bestaande knelpunten wel zullen verslechteren. Wij doelen daarmee o.a. op de situatie van de aansluiting van de Vorticellaweg op de IJdoornlaan. Hier staat met regelmaat een lange file. Niet

alleen tijdens de spits, maar ook in het weekend, wanneer de bewoners weg moeten met de auto (inkopen doen, naar sport etc.).

Wij verzoeken u om ten aanzien van de hiervoor aangehaalde punten met een oplossing te komen en zich niet alleen te beperken tot kengetallen op papier, maar om uit te gaan van de feitelijke situatie.

8. Vanuit de nieuwe tuinen is er rechtstreeks zicht in de tuinen van de Kadoelenweg. Er wordt geen erfscheiding met een minimale hoogte van 1,8 meter geplaatst waardoor het plan evident in strijd is met het burennrecht.
9. Het plan is niet afgestemd op de lintbebouwing van de Kadoelenweg. De bebouwing steekt boven de bestaande bebouwing uit en sluit niet aan bij de bestaande lintbebouwing. Er is dan ook strijd met het beleid nieuwbouw lintbebouwing achter de Kadoelenweg.
10. Er ontbreken beelden van de nieuwe bebouwing bekeken vanaf de Kadoelenweg om te beoordelen wat het effect is van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande situatie.
11. Er moet rekening gehouden worden met vergunningsvrije bebouwingmogelijkheden.
12. Weliswaar wonen wij in Amsterdam, maar niet in een stedelijke omgeving zoals in de stad over het IJ. De Kadoelenweg en de Landsmeerderdijk zijn door de gemeente aangemerkt als lintbebouwing en ten tijde van de besluitvorming inzake het opheffen van de buslijn als Landelijk Noord.

Reactie

- Ad 1) Het SP is vastgesteld door de gemeenteraad. De zienswijze die is ingediend tegen het SP zijn beantwoord bij de vaststelling van het SP. De beantwoording van de zienswijze in het SP kan hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.
U hebt verder uw zienswijze op d.d. 29 november 2016 toe kunnen lichten bij een lid van het dagelijks bestuur.
- Ad 2) Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan ten aanzien van Kadoelenweg 368 - 384 voorstelbaar en aanvaardbaar.
Achter de woningen Kadoelenweg 368 en 370 komt extra bouwmassa. Het uitzicht wijzigt weliswaar, maar omdat de afstand tussen de woningen Kadoelenweg 368-370 en de nieuwbouw ca. 26 meter bedraagt, wordt deze verandering aanvaardbaar geacht.
Achter de woningen van Kadoelenweg 372 - 384 komen twee nieuwe woningen. Hier is een bouwmassa toegestaan met een bouwhoogte van 8 meter. Het uitzicht op deze woningen met een nokhoogte van 11,15 meter (exclusief leeflaag van 1.0 meter) zal hierdoor wijzigen, maar omdat de afstand tussen de woningen Kadoelenweg 372-384 en de nieuwbouw ca. 29 meter bedraagt, wordt deze verandering aanvaardbaar geacht.
Gezien de gunstige oriëntatie op de zon van de woningen Kadoelenweg 368-384, de tuinen liggen op het noordwesten, zal de nieuwbouw niet leiden tot onevenredige vermindering van zon- of daglicht.
- Ad 3) De wens van de gemeenteraad was eigenlijk meer woningbouw, wat zou betekenen dat er meer verkeer en hogere en intensiever bebouwing mogelijk zou worden gemaakt. Het voorliggende plan betreft juist relatief weinig woningen met veel doorzichten en een geringe toename van de toegestane bouwhoogte die gelet op de afstand van de bestaande bebouwing tot de nieuwe woningen, te weten meer dan 20 meter, aanvaardbaar wordt geacht.
- Ad 4) Uit onderzoek van Arcadis volgt dat door het plan geen wateroverlast zal worden veroorzaakt bij de omliggende bestaande percelen. De damwandschermen zullen het watervoerend pakket niet afsluiten en er zal geen opstuwning van grondwater zijn waardoor wateroverlast bij de bestaande bebouwing zou kunnen optreden. Het Hoogheemraadschap van Noord-Holland en Waternet, beide bekend met de zorg van de omwonenden, hebben ook geen reden gezien om hierover een opmerking te maken. De indieners van de zienswijzen hebben ter onderbouwing geen deskundigenrapport tegenrapport overgelegd waaruit toch zou blijken dat wateroverlast op de aangrenzende percelen zal plaatsvinden. De gemeente mag daarom afgaan van de genoemde memo van Arcadis.

Ad 5) Door de realisatie van het project valt er niet meer regen op het gebied. De sloten en de polder kunnen het (regen)water voldoende opvangen, zonder dat het grondwaterpeil op de aangrenzende percelen stijgt. Het Hoogheemraadschap heeft een watervergunning afgegeven voor de waterhuishouding met betrekking tot het lozen van het hemelwater op de omringende sloten en Waternet heeft voorschriften opgesteld voor de afvoer van het vuilwater uit de woning naar het openbare riool en de afvoer van het hemelwater van het project.

De volgende verbeteringen voor het opvangen en afvoeren van water worden onder andere doorgevoerd:

- Het totaal verharde oppervlak van het Kiekensterrein was ca. 65 à 70%, en het totaal verharde oppervlak wordt in de nieuwe situatie ca. 55 à 60%;
- In de bestaande situatie loopt het plangebied vanaf de kademuur bij de Wilmkebreekpolder af richting sloot achterzijde woonhuizen Kadoelenweg 368 – 384. Kortom al het hemelwater stroomt in de huidige situatie richting sloot woonhuizen Kadoelenweg. In de nieuwe situatie is de hoofdontsluitingsweg, die in het midden van het plan ligt het hoogste punt. Hierdoor stroomt ca. 50% direct af richting de polder i.p.v. richting woonhuizen Kadoelenweg 368 – 384;
- Verbeterde doorstroming door optimaliseren sloten. De sloten worden opgewaardeerd doordat aan weerszijden van de sloten een damwand danwel een beschoeiing wordt voorzien ipv een talud begroeid met onkruid.
- Verbeterde doorstroming door vergroting diameter duiker. De bestaande duiker (rond 350) wordt conform verzoek Hoogheemraadschap vervangen door een duiker rond 600.
- Het plan gebied wordt voorzien van een geschieden rioolstelsel. Zo wordt de vuil water afvoer van de woningen afgevoerd op het riool en aangesloten op het hoofdriool aan de Kadoelenweg. Het hemelwater (daken woningen en bestrating openbare ruimte) wordt eveneens opgevangen via het riool onder de grond en op meerdere locaties in het plangebied afgevoerd op de sloot aan de zijde van de Wilmkebreekpolder.

Ad 6) Verharding bestaande situatie bedroeg ca. 65 à 70% van het totaal terrein. In de nieuwe situatie zal dit ca. 55 à 60% bedragen.

Ad 7) Wij hebben de zienswijze voor wat betreft het verkeersaspect voorgelegd aan onze verkeerskundigen en zij hebben als reactie aangegeven dat er geen verkeerstechnische problemen zullen optreden door realisatie van het plan.

- Het aantal verkeersbewegingen in de buurt zal door de realisatie van het bouwplan maar licht stijgen.
- Het feit dat de Kadoelenweg / Landsmeerderdijk voorheen tot een 50 km zone behoorde en nu tot een 30 km zone, heeft een zeer geringe (meetbare) consequentie voor de hoeveelheid rijdende voertuigen in het gebied (verkeersintensiteit).
- Buslijnen worden meestal opgeheven omdat er te weinig mensen inzitten (hoewel wij daar geen cijfers van hebben en ook andere afwegingen kunnen meespelen, zoals een efficiëntere dienstregeling). De invloed van de voormalige busreizigers die kiest voor de auto wordt wellicht ook maar door een heel klein aantal mensen beïnvloed. Het is daarbij ook niet zo dat 100% van de voormalige busreizigers de overstap maakt naar de auto, men kan bijvoorbeeld ook overstappen op de fiets of reizen via een ander OV knooppunt. Dit is niet onderzocht.
- De verdeling van de percentages van het verkeer is en blijft een aanname. Bij een andere verdeling van de percentages blijft het effect echter gering.
- Files als bij de Ring A10 moeten gezien worden als uitzonderingen bij de berekeningen. Daarbij is er in de praktijk bij filevorming op de A10 eerder extra verkeer te verwachten op de route IJdoornlaan -> Vorticellaweg -> Stentorstraat -> A. Loosjesstraat -> Zuideinde dan op de Kadoelenweg.
- De aansluiting Vorticellaweg IJdoornlaan wordt binnenkort aangepakt en krijgt een Verkeers Regel Installatie (stoplicht), zodat de genoemde file naar verwachting hier straks tot het verleden zal behoren.

Ad 8) De aanvrager heeft aangegeven binnen het plangebied erfafscheidingen te gaan plaatsen met een bouwhoogte van ca. 1,8 meter. Erfafscheidingen tussen het bouwterrein en de percelen van de Kadoelenweg mogen vergunningsvrij geplaatst worden zolang deze niet hoger worden dan 2

meter. Aangezien erfafscheidingen vergunningsvrij geplaatst mogen worden hoeven deze niet uitgewerkt op tekening te staan.

Ad 9) Het beleid "Bebouwing van extra woningen in het lint" welke door het Dagelijks Bestuur was vastgesteld is niet meer het toetsingskader bij deze aanvraag om omgevingsvergunning. Het Stedenbouwkundigplan, welke vastgesteld is door de Raad, vervangt voor het Kiekensterrein het beleid "Bebouwing van extra woningen in het lint" en is hiermee het 'nieuwe' stedenbouwkundige toetsingskader.

In het beleid "Bebouwing van extra woningen in het lint" was wel al rekening gehouden met extra woningen op deze locatie. Een aantal toetsingscriteria van het beleid voor het toestaan van woningen achter het lint zijn wel herkenbaar terug te vinden in het Stedenbouwkundigplan:

- Aanwezigheid van ruimte tussen het lint en het achterliggende bebouwde gebied;
- Aanwezigheid of mogelijkheid tot doorzicht naar het achterliggende gebied;
- Kleinschaligheid van bebouwing en geringe afmetingen van erven;
- Aansluiting mogelijk bij reeds gerealiseerde bebouwing die vanaf het lint is ontsloten. In het Stedenbouwkundig plan is als referentie voor een acceptabele bouwhoogte van de nieuwe woningen de bouwhoogte van woningen aan de Landsmeerderdijk aangehouden en niet specifiek de Kadoelenweg.

Ad 10) Er zijn inderdaad geen beelden (impressies) van de nieuwe bebouwing bekeken vanaf de Kadoelenweg. De aangeleverde tekeningen zijn naar onze mening voldoende om te kunnen bepalen wat de effecten zijn voor de omliggende woningen.

Ad 11) Naar aanleiding van dit plan zal een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld worden. In het nog nieuw op te stellen bestemmingsplan zal worden bepaald hoeveel extra bebouwing mogelijk is. De mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen zijn gelet op de relatief kleine tuinen beperkt.

Ad 12) De belevingswaarde van de bewoners is dat het terrein niet in een stedelijke omgeving is gelegen. Het terrein ligt echter binnen de ring van de A-10 en daarmee is het terrein en de Kadoelenweg gelegen in een stedelijke omgeving. In het Stedenbouwkundigplan is met beide rekening gehouden.

Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het besluit.