

# Stedenbouwkundig Plan Kiekensterrein - onze zienswijze -

Vereniging tot Behoud van de Wilmkebreekpolder

23 september 2015

# Stedenbouwkundig Plan Kiekensterrein

Het Stedenbouwkundig Plan is door de gemeente Amsterdam ter inzage gelegd in de periode 6 juli – 14 september. Ook zijn er twee voorlichtingsmiddagen geweest in het Concertgemaal. De vereniging heeft een zienswijze ingediend uitgaande van de vraag:

*wat betekent het plan voor de polder?*

Het Stedenbouwkundig Plan is ontwikkeld door:

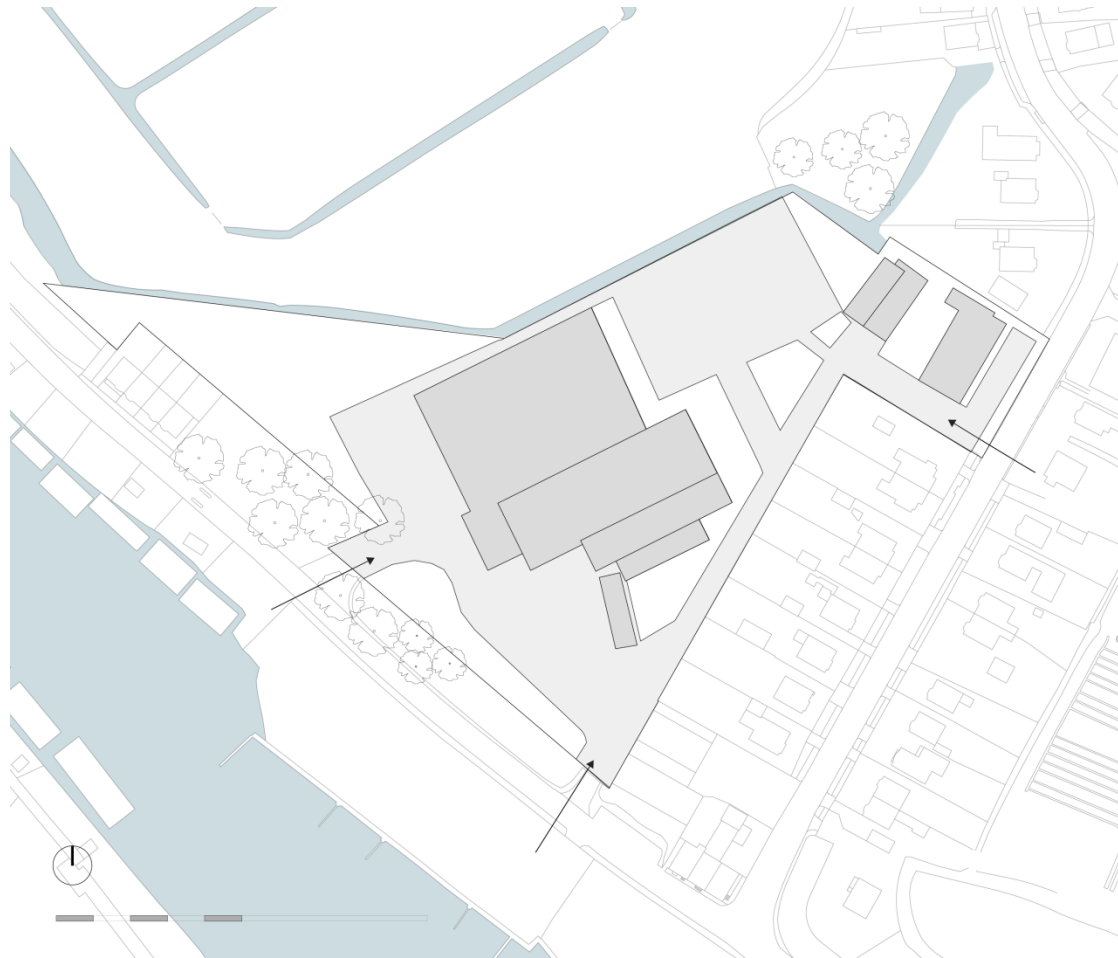
- Aannemersbedrijf Hurks (afdeling vastgoedontwikkeling)
- Architecten Houben & Van Mierlo

Aan het plan werkten ook mee:

- Arcadis Bouw en Infra (voor bodemsanering)
- gemeente Amsterdam

Het plan is nog steeds in te kijken op: [www.amsterdam.nl/kadoelen](http://www.amsterdam.nl/kadoelen)

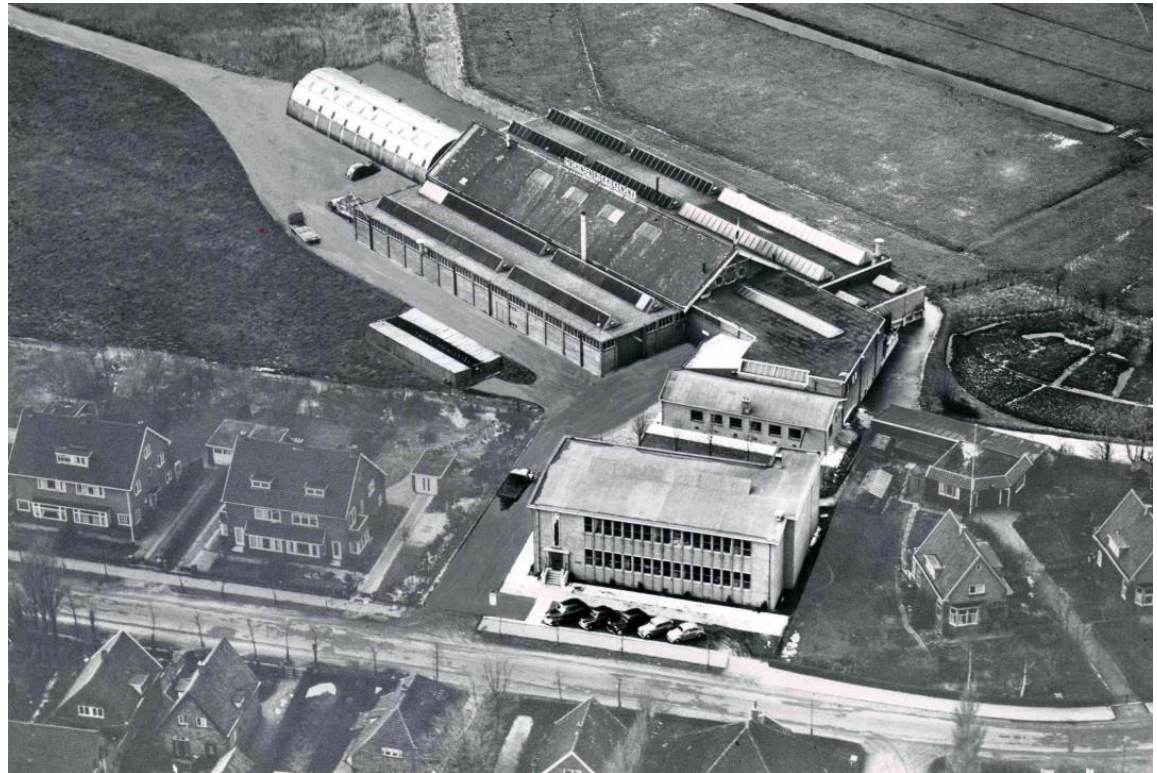
# Het huidige Kiekensterrein (gebouwen en verharding)



figuur overgenomen uit het SP

# Korte historie Kiekensterrein

- eind 19e eeuw: bouw marine kruitmagazijn met wachtlokaal op hoek Kadoelenweg en Landsmeerderdijk
- 1925: de firma Kiekens vestigt zich op het terrein; het kruitmagazijn wordt in gebruik genomen als fabriekshal; later zijn er diverse uitbreidingen
- 1951: het nieuwe kantoorgebouw wordt geopend
- 1980: de oude fabriekshal met kruitmagazijn wordt gesloopt



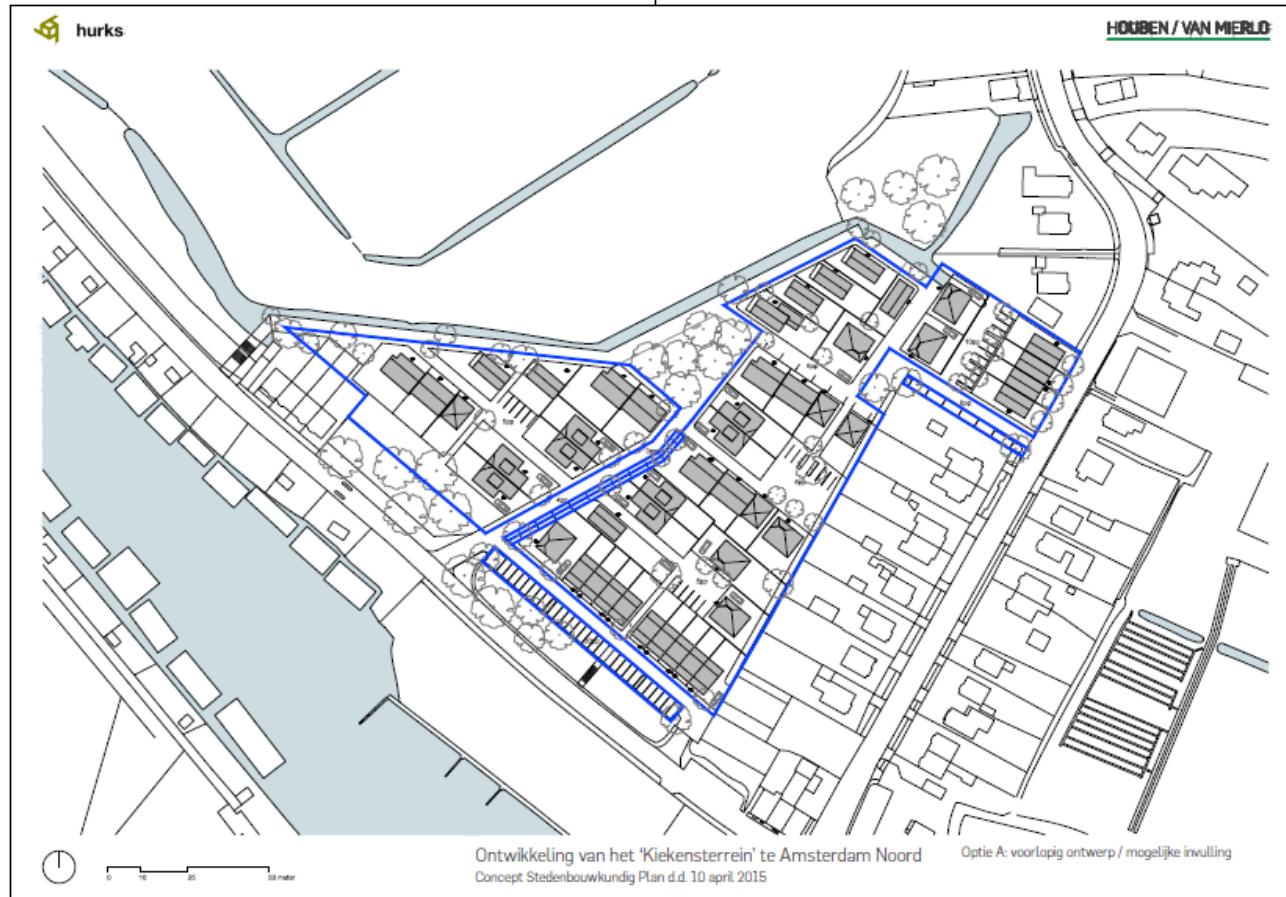
# Korte historie (vervolg)

luchtfoto uit 1969



- 2001: Kiekens (Imtech) vertrekt; Imtech maakt plannen voor woningbouw
- 2002: het terrein wordt gekraakt
- 2007 / 2008: de nieuwe eigenaar van het terrein BAM Woningbouw bv stelt een saneringsplan op voor de verontreinigde grond, dat door de gemeente Amsterdam wordt goedgekeurd
- 2008: de krakers tekenen beroep aan bij de Hoge Raad tegen het bodemsaneringsplan (resultaat bodemonderzoek en ecologisch onderzoek niet ter inzage gelegd; bouwplan tussentijds gewijzigd); het beroep wordt afgewezen
- 2015: Hurks Vastgoedontwikkeling wordt eigenaar van het terrein; architecten Houben & Van Mierlo ontwikkelen een Stedenbouwkundig Plan

# Stedenbouwkundige Plan: mogelijke invulling A



Stedenbouwkundig Plan: Kiekensterrein heeft 'Kwaliteit van achterdijkgebied' wegens lage ligging achter de Landsmeerderdijk. Inrichting met orientatie op de lager gelegen polder. Opzet van het plan: 45 – 60 woningen.



# Recente verdere uitwerking: openbare ruimte



# Zorgpunten bij het Stedenbouwkundig Plan

De diepgelegen Wilmkebreekpolder met zijn bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, verdient het om goed beschermd te worden.

Bescherming van de polder was de leidraad bij onze beoordeling van het Stedenbouwkundig Plan.

Zorgpunten:

- De waterhuishouding van het Kiekensterrein / de bodemsanering
- Geluidsbelasting en verkeersdrukke tijdens en na de bouw
- De flora en fauna
- De overgang van de polder naar het Kiekensterrein
- Het besloten komvormige beeld van de polder
- Rijksbeschermd stadsgezicht bebouwd gedeelte Landsmeerderdijk



# Waterhuishouding polder en Kiekensterrein



De polder ligt op een peil van ca. NAP-3,7m

De kruin van de Landsmeerderdijk ligt op ca. NAP+3,0m

Polderpeil wordt gehandhaafd op: NAP-4,02m

Sloot langs dijk op: NAP-2,11m

Streefpeil waterlandse boezem: NAP-1,54m

**Zorgpunt:** Hemelwater van het Kiekensterrein wordt afgevoerd naar de polder. Meegevoerde verontreiniging blijft in de polder achter en zal daar accumuleren. Met name in de bodemsaneringsfase lijkt er gevaar voor verontreiniging.

# Bodemsanering

Het oude saneringsplan van BAM uit 2008 wordt overgenomen:

- mobiele verontreiniging door olie: grond wordt afgegraven, grondwater gefilterd
- immobiele verontreiniging door asbest, zware metalen, PAK's: wordt niet verwijderd; terrein wordt afgedekt met schone laag grond van 0,5m – 1,0m dik



**Zorgpunt:** Veel transport, daardoor geluidshinder en zware belasting op kwetsbare dijkwegen. Ook in de bouwfase geluidshinder, o.a. vanwege heikwerkzaamheden. Geluidshinder is in het weidevogelbroedseizoen niet acceptabel.

# De Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van in Nederland voorkomende dier- en plantensoorten.

De 'Gedragscode Flora- en Faunawet' van de gemeente Amsterdam geeft een nadere uitwerking van de bescherming (wat mag niet, in welke periode, compenserende maatregelen) tijdens:

- slopen van gebouwen
- weghalen van opgaande begroeiing, struiken en bomen
- uitvoeren van graafwerk en baggerwerk

Het gaat o.a. om nesten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen, vliegroutes van vleermuizen. Voorbeeld: in broedseizoen (maart – augustus) mogen bomen met vogelnesten niet worden omgezaagd.

**Zorgpunt:** In het Stedenbouwkundig Plan wordt in de planning van werkzaamheden geen rekening gehouden met de FF-wet; er worden geen verzachtende of compenserende maatregelen benoemd.



# Overgang polder – Kiekensterrein (plein en kade)

Wijk georiënteerd op de polder

- openbare weg langs kade
- plein voor ontmoeting, horeca, activiteiten



Zorgpunt: Onrust en geluidsoverlast op de openbare weg dicht langs de polder.

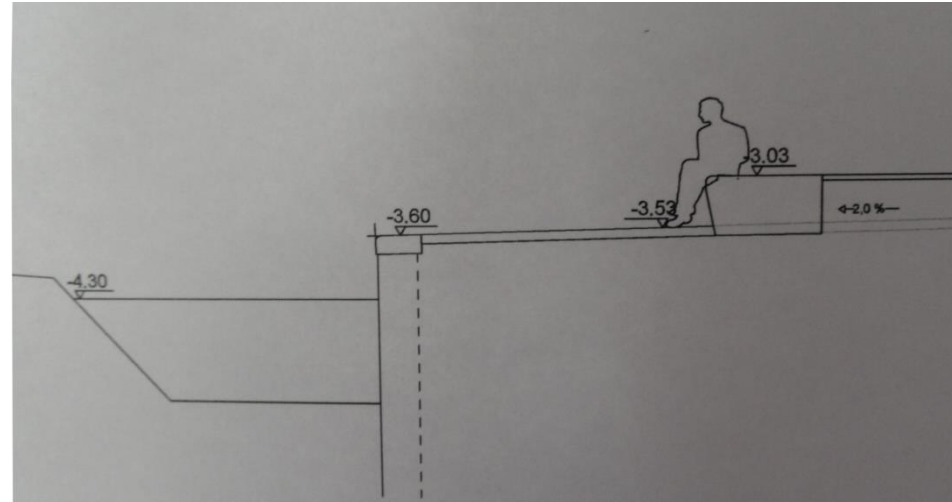


# De grenssloot tussen polder en Kiekensterrein



bestaande kade Kiekensterrein

kade in Stedenbouwkundig Plan



**Zorgpunt: lage kade nodigt uit tot betreding van de polder**

Om betreding te voorkomen: zorg voor een betere fysieke begrenzing

- geen verlaging van de kade bij de grenssloot
- zorg voor een passend hekwerk (i.v.m. veiligheid kinderen)
- zorg dat de grenssloot voldoende breed is
- maar beter nog: liefst geen openbare weg direct naast de polder



# Komvorm polder – rijksbeschermd stadsgezicht

Zorgpunt: de besloten komvorm van de polder en de lintbebouwing worden niet gewaardeerd in het Stedenbouwkundig Plan

We hebben voorkeur voor een andere, meer ingetogen opzet, bijvoorbeeld:

- geen openbare weg langs de kade; leg het centrale plein meer naar binnen
- met een gesloten rij huizen op de grens van de polder in lijn met de bestaande bebouwing wordt de komvorm van de polder versterkt
- tuinen geven een natuurlijke overgang
- een doorgaande rij huizen langs de Landsmeerderdijk doet meer recht aan de idee van het beschermd stadsgezicht



zicht vanaf de Landsmeerderdijk richting Kiekensterrein

# Zienswijze bij Stedenbouwkundig Plan

In onze zienswijze hebben we onze zorgpunten bij het Stedenbouwkundig Plan duidelijk gemaakt. In te zien op [www.wilmkebreek.nl](http://www.wilmkebreek.nl)

Verdere procedure:

- wijziging van het bestemmingsplan (bedrijventerrein → wonen)
- omgevingsvergunning (bouwvergunning)

Mogelijk wordt gebruik gemaakt van de coordinatieregeling, d.w.z. bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning worden in gezamenlijkheid afgehandeld (WRO, nieuwe mogelijkheid).

Planning: nog niet duidelijk. Mogelijk wordt het gewijzigde bestemmingsplan eind van het jaar al ter visie gelegd (met insprekronde).

Het bodemsaneringsplan is eerder, in 2008, goedgekeurd.