

Ruimtelijke onderbouwing tuinuitbreiding Troelstralaan 8o

In verband met OLO 3799969

Opsteller:
De heer,
Mucahit Batman
1 Oktober 2018

1 Inleiding

1.1 Omschrijving project

De bewoner van Troelstralaan 80 wil de oppervlakte van zijn tuin vergroten, door hier een deel van de groenstrook die ten oosten van zijn perceel is gelegen aan toe te voegen. De betreffende groenstrook maakt momenteel deel uit van het openbaar groen. De betreffende strook is 5,4 m breed x 3 m lengte en in eigendom van de gemeente.

1.2 Omgeving

Het perceel Troelstralaan 80 en de aangrenzende gronden liggen in een (rustige) woonwijk. In de omgeving van de beoogde locatie zijn een sloot, openbaar groen en woningen met tuinen aanwezig.



Figuur 1 bestaande situatie en de beoogde uitbreiding

2 Planologisch kader

2.1 Bestemmingsplan



Voor de beoogde projectgronden, behorende bij de locatie Troelstralaan 80 geldt het bestemmingsplan "Geuzenveld". De specifieke gronden m.b.t. de beoogde tuinuitbreiding zijn aangewezen als de bestemming "G-2". De bestemming "G-2" voorziet in groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende sport- en speelvoorzieningen; fiets- en voetpaden; ongebouwde parkeervoorzieningen; erven; water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals nader omschreven in artikel 7 van het bestemmingsplan "Geuzenveld".

Het gebruik van de gronden zijnde een particuliere tuin valt hier niet onder. Door de huidige bestemming van de gronden en het beoogde gebruik ontstaat strijd met het bestemmingsplan.

2.2 Omgevingsvergunning

De uitbreiding kan alleen worden toegestaan door middel van een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met een bestemmingsplan. De wettelijke basis hiervoor is artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, van de Wabo. Deze vergunning kan alleen worden verleend indien hier vanuit overige wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid en het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen bestaat.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ten aanzien van de tuinuitbreiding toegelicht en gemotiveerd dat deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en getoetst aan het ruimtelijk beleid, de omgevingseffecten en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

3 Regelgeving en beleid

3.1 Landelijk

De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op een wijziging van het gebruik van een strook grond van (openbare) groenvoorziening naar tuin. Er is geen strijd met landelijke regelgeving of beleid.

3.2 Provinciaal

In de Provinciale Structuurvisie (PRS), noch in de Provinciale Verordening (PRV) zijn bepalingen opgenomen die aan de tuinuitbreiding in de weg staan. De groenstrook maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of van een Ecologische Verbindingszone. De sloot die ten zuiden van de groenstrook ligt is wel aangewezen als ecologische verbindingszone. De tuinuitbreiding leidt evenwel niet tot aantasting ervan.

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 Structuurvisie en Koers 2025

Door de gemeenteraad van Amsterdam is op 17 februari 2011 de Structuurvisie Amsterdam 2040, 'Economisch sterk en duurzaam' vastgesteld. In de structuurvisie zijn keuzes vastgelegd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De 'Koers 2025' is vastgesteld in april 2016. De Koers 2025 vormt een uitwerking van de structuurvisie, waarin de gemeente het doel heeft gesteld om 50.000 woningen te realiseren tot 2025. De structuurvisie en koers 2025 bevatten geen beleid waarmee de beoogde tuinuitbreiding in strijd is.

3.3.2 Nota cultuurhistorie

De Nota cultuurhistorie is vastgesteld door de voormalige stadsdeelraad van Nieuw-West op 26 juni 2013. Op 10 november 2015 is de nota door het college van B&W bekrachtigd en daarmee, ondanks de opheffing van de stadsdeelraden, nog steeds geldig.

De woning van aanvrager bevindt zich in het zuidelijke deel van de Lambertuszijplein in Geuzenveld en kadastraal bekend Gemeente Sloten sectie I, nummer 2377. De woning maakt deel uit van een oorspronkelijk stedenbouwkundig ensemble dat zorgvuldig is vormgegeven. De woning maakt deel uit van een bijzondere

verkaveling en heeft binnen de AUP-waardering de op één na hoogste tussenwaardering in de categorie bouwtype, architectuur, verkaveling en tuinstadkarakter.

Ondanks de bijzondere cultuurhistorische waarde van de context waarin deze woning zich bevindt, is dit voorstel goed inpasbaar en heeft het geen noemenswaardige impact op de ruimtelijke kwaliteit. De tuinuitbreiding blijft uit het zicht van de openbare straat. Er is geen sprake van enige noemenswaardige aantasting van de visuele verbinding / groene doorkoppeling tussen het Openbare groene gebied en de buurt waarin de woning zich bevindt.

4 Omgevingsaspecten (goede ruimtelijke ordening)

4.1 Milieu

Geluid

Het gebruik als tuin in plaats van als openbaar groen kan tot gevolg hebben dat aan de achterkant van de woning (het nieuwe tuingedeelte) wat extra stemgeluid wordt geproduceerd. Dit is echter zo minimaal dat hiervan geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van andere woningen te verwachten zijn.

Bodem

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 4 april 2012 de Nota Bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam vastgesteld. Het Besluit bodemkwaliteit geeft gemeenten de vrijheid eigen normen op te stellen voor toepassen van grond binnen de eigen gemeente, het zogenaamde gebiedsspecifieke beleid. Dat is met genoemde nota voor Amsterdam ingevuld.

Conform de Bodemkwaliteitskaart ligt de groenstrook die aan de tuin wordt toegevoegd in Zone 1 en heeft de bodem daar een "achtergrondwaarde". De grond is in principe geschikt om overal zonder onderzoek te hergebruiken. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is daarmee voldoende voor de beoogde functie.

Luchtkwaliteit

De omzetting van een strook openbaar groen naar privétuin heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten die aan de tuinuitbreiding in de weg staan. De groenstrook ligt niet binnen een risicozone of aan te houden veiligheidsafstand.

4.2 Water

Overleg

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De projectlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert voor AGV de waterschapstaken uit. Binnen Amsterdam voert Waternet ook de taken uit voor de gemeente, te weten de grondwaterzorgtaak en de rioleringstaak.

Er is geen overleg met waternet plaatsgevonden maar na het overleg met mijn burens die hun tuin al hebben uitgebreid met de zelfde lengte en breedte, kwam ik tot het conclusie dat er geen belemmering is voor het uitbreiden van de tuin.

Op de betreffende locatie ligt ook geen waterkering en ook bevinden zich op deze locatie geen leidingstelsels voor afvalwater of drinkwater.

De Keur

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap (Waternet) dient bij een toename van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak in de stad, 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd. De groenstrook die wordt toegevoegd is veel kleiner dan 1000 m²; een toename van verhard of bebouwd oppervlak met een dergelijke omvang is dan ook niet mogelijk.

4.3 Natuur, landschap en ecologie

De tuinuitbreiding leidt ertoe dat een deel van het openbare groen wordt omgezet naar privégebruik. Dit deel heeft echter geen bijzondere ecologische waarde die door de functiewijziging wordt aangetast.

4.4 Verkeer en parkeren

De tuinuitbreiding leidt niet tot een toename van het aantal bezoekers, en daarmee ook niet tot een toename van de verkeers- en parkeerdruk.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Economisch

De tuinuitbreiding betreft geen bouwplan is zoals aangewezen in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat artikel 6.12 Wro niet van toepassing is. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor handelen in strijd met een bestemmingsplan ten behoeve van de tuinuitbreiding zal de gemeente aan de initiatiefnemer een erfpachtaanbod doen. Er is geen reden om aan te nemen dat de initiatiefnemer dit niet kan bekostigen. De vergunning is dan ook economisch uitvoerbaar.

Maatschappelijk

Conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bij een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing en wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze naar voren brengen over het ontwerpbesluit. Deze zienswijzen zullen door de gemeente worden beoordeeld en beantwoord.