



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
amsterdam.nl/TAC

Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Retouradres: Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

B&W

Voor deze het algemeen bestuur van de
bestuurscommissie Oost
t.a.v. de heer C. van der Velde
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam

Datum 11 november 2016

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Behandeld door Dhr F.Bakkum, 020 - 255 1541 / 1543, secretariaatTAC@amsterdam.nl

Kopie aan

Bijlage

Onderwerp TAC-advies Ouderkerkerdijk 215 – 216 gewijzigd plan

Geachte heer Van der Velde,

Op 5 september 2016 heeft u een advies gevraagd voor het gewijzigde bouwplan Ouderkerkerdijk 215 – 216, exclusief bijbehorende tuin, te Amsterdam Oost. Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur, is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie door B&W. De TAC is gehouden haar adviezen te baseren op de richtlijnen die zijn vastgelegd in het instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 - Economisch sterk en duurzaam'.

In een eerder stadium heeft de TAC op 26 mei 2011 geadviseerd over het bestemmingsplan Groene Staart, over het voorontwerp bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215-216 op 25 juni 2015, over het bouwplan Oranjevelt op 14 maart 2016 en een preadvies over nieuwbouw Ouderkerkerdijk 214 op 10 augustus 2016.

Beleidskader

Het plangebied van het bestemmingsplan valt volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 onder het groentype 'stadsrandpolder'. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de volgende voor dit groentype geldende richtlijnen gehanteerd:

Stadsrandpolder	
Gebruik, gewenste beleving	Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleving van de openheid en het historische landschap.
Gewenste zonering	Niet van toepassing.
Type beheer	Agrarisch natuurbeheer (bij voorkeur).
Ontsluiting	Kavels zijn particulier eigendom en dus niet ontsloten. In overleg kunnen natuurspaden worden uitgezet. Buiten de kavels ontsluiten voor wandelaars, fietsers, kanovaarders en schaatser, en beperkt voor de auto (autoluw).
Bezoekersdruk	Hoog.
Voorbeelden	Waterland, Amstelland, Tuinen van West.
Beleidsintentie	Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw). Stimuleren van natuureducatie. Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY: not in my backyard). Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt. De openheid van het gebied mag niet aangetast worden. Overnamingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.
Inpasbare voorzieningen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes. Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten. Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken. Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Het plan

De nieuwe eigenaren van Ouderkerkerdijk 215-216 willen de historische boerderij 'Oranjevelt' uit 1876 renoveren en uitbreiden. In 2009 is voor de percelen 214 en 215/216 vergunning verleend tot het bouwen van twee nieuwbouwwoningen met een totaal oppervlak van 336 m² en inleveren van de woonbestemming voorhuis. Deze situatie is opgenomen in het bestemmingsplan Groene Staart. In plaats van de bestaande bouwmogelijkheid voor een nieuwe woning op het perceel 215/216, willen de huidige eigenaren het bestaande karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle pand 'Oranjevelt' renoveren, uitbreiden en bewonen. Met het plan, zoals opgenomen in de adviesaanvraag van 14 maart 2016, wordt het oude voorhuis hersteld en uitgebouwd. De bouwmassa neemt af omdat er minder hoog gebouwd wordt, maar het bouwoppervlak voor dit perceel neemt wel toe met 50 m² ten opzichte van de volgens het bestemmingsplan vergunde situatie, van 210 m² naar 260 m². Naast het hoofdgebouw (Oranjevelt en uitbouw) van 260 m² zijn in het nu voorgelegde plan tevens opgenomen een garage (42 m²) en een zomerhuis (81 m²). Het zomerhuis komt tegen het bestaande gebouw in plaats van los op de kavel, wat het zicht vanaf de dijk naar het achterland vergroot. De bouwgeschiedenis van 'Oranjevelt' gaat terug tot 1876, het stalgedeelte was nog ouder, dit komt uit de 18^e eeuw. Van architectuur- en cultuurhistorische waarde zijn de gave vorm van het voorhuis en de opzet met dwarsgeplaatst stenen voorhuis en daarachter een stenen/houten stal met woonhuis; het middendeel waar de boer leefde. Het bouwvlak zal worden verplaatst, daarmee komt het bouwvlak voor de vrijstaande woning te vervallen.

Voor het aangrenzende kavel Ouderkerkerdijk 214 is recentelijk ook een bouwplan aan de TAC voorgelegd met het verzoek om 16 m² meer toe te staan dan vanuit de vergunde situatie met 129 m² mogelijk is op deze locatie. Dit bouwplan is gesitueerd op de plek waar eerder de schuur heeft gestaan. In totaliteit leiden de bouwplannen (perceel 214 en perceel 215/216) tot een toename van de footprint van circa 25 m² ten opzichte van de historische situatie waar sprake was van 501 m² bebouwing. Daarbij geldt de aantekening dat het nog niet zeker is dat de plannen voor

Ouderkerkerdijk 214 gerealiseerd gaan worden. Volgens de in 2011 vergunde situatie vanuit het bestemmingsplan de Groene Staart bedroeg het totaal van beide percelen 336 m².

De bijbehorende tuin bij kavel 215/216 is in deze adviesaanvraag expliciet losgekoppeld en achterwege gelaten. De eigenaren hebben nog wel de intentie om een aanvraag te doen om de huidige bestemming 'groen' te wijzigen in 'tuin', daarmee ruimte biedend aan enige bouwruimte, maar dat maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan. De in de tuin reeds (onvergund) gerealiseerde bebouwing aan de kop van de groenstrook, betreft volgens informatie van de initiatiefnemer geen tuinhuis of een mantelzorgwoning zoals eerder vermeld. De bebouwing ten behoeve van mantelzorg is naast het hoofdgebouw gepland op de plek waar vroeger het zomerhuis van de boerderij stond en is in het ontwerp met dezelfde afmetingen opgenomen als het voormalige zomerhuis, namelijk 81 m². In de toelichting is niettemin opgenomen dat wanneer dit ruimtelijk niet inpasbaar geacht wordt, het gebouw voor de mantelzorg eventueel verkleind worden.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie (oplegnotitie TAC d.d. 26 augustus 2016, bouwtekening met bijlagen: foto Oranjevelt, schetsen zomerhuis, vergelijking footprint Ouderkerkerdijk) constateert de TAC dat het gewijzigde plan onder een drietal voorwaarden inpasbaar is, namelijk dat:

- Het totaal metrage aan bebouwing op de percelen 214 en 215/216 de historische situatie van 501 m² bebouwing niet overschrijdt.
- De reeds eerder bij het bestemmingsplan Ouderkerkerdijk 215/216 gestelde voorwaarde van een garantie van het intrekken van het afgegeven bouwrecht voor de nieuwbouwwoning overeind blijft.
- Er door het stadsdeel zorg gedragen wordt voor het bebouwingsvrij blijven van de groenstrook behorende bij perceel 215/216.

De TAC heeft gezien de specifieke context in de eerdere adviezen al ingestemd met een extra metrage van 50 m² voor perceel 215/216 ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat. Zoals gezegd is het plan voor de woning zelf, met de renovatie en herbouw op basis van de historische situatie een verbetering ten opzichte van de vergunde situatie en passend in het cultuurhistorisch beeld en creëert het meer openheid in het landschap.

Dat de groenstrook geen onderdeel uitmaakt van deze adviesaanvraag verbaast ons, zeker naar aanleiding van het gesprek dat over dit bouwplan met de stadsdeelvoorzitter is gevoerd door de TAC. We beschouwen het als een gegeven, maar het ontslaat het stadsdeel niet van de opgave om deze strook bebouwingsvrij te houden, conform eerdere advisering van de TAC. Het opheffen van de onvergunde situatie zien we als wisselgeld voor de realisatie van de extra uitbouw voor mantelzorg ten opzichte van de vorige adviesaanvraag. De omvang van 81 m² achten we fors, doch acceptabel mits tegelijkertijd tegemoet gekomen wordt aan de voorwaarde van het maximale totaalmetrage.

Het vasthouden aan de metrages uit de historische setting is in deze context een belangrijk punt voor de TAC aangezien het landschap rond de Amstel anders ongemerkt geleidelijk dichtslibt. Het is vervolgens aan u als bestuurscommissie om de verdeling van dit totaal metrage over

respectievelijk de percelen 214 en 215/216 nader te bepalen en naar ontwerpaanpassingen te zoeken waarmee de openheid van het landschap het beste gegarandeerd kan worden. Tegen beide bouwplannen zoals ze individueel zijn voorgelegd voor advies aan de TAC hebben we geen bezwaar, echter het totaal metrage mag niet meer dan de historische setting van 501 m² bedragen. Mochten de ontwerpen dusdanig van karakter wijzigen dat dit mogelijke nadelige consequenties voor de Hoofdgroenstructuur met zich meebrengt dan krijgen we deze gewijzigde ontwerpen graag voor advies opnieuw langs in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure.

Hoogachtend,

Dr. M.C. van Schendelen
Voorzitter van de Technische
Adviescommissie Hoofdgroenstructuur

Drs. ing. N. Bosch
Secretaris TAC