

# Ouderkerkerdijk 203-204

Amsterdam

Inpassing twee woonkavels



# COLOFON

## PROJECT

---

inpassing Ouderkerkerdijk 203-204 Amsterdam  
projectnummer: SR180101

## INITIATIEFNEMER

---

Architekten- en ingenieursbureau  
H.W. van der Laan b.v.

## OPSTELLER

---

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
T (030) 2679198  
E [info@buro-sro.nl](mailto:info@buro-sro.nl)

## DATUM

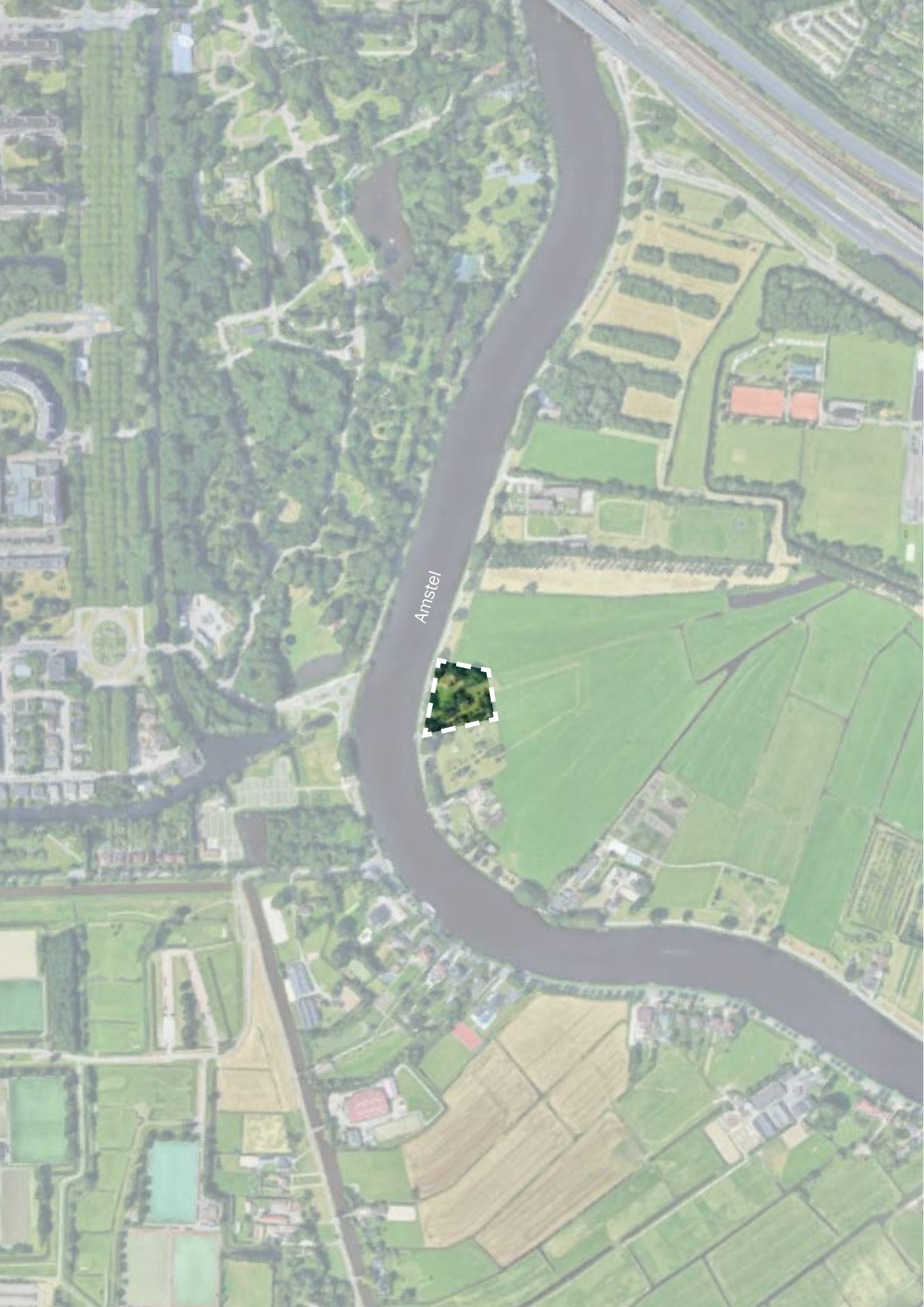
---

21 juni 2018



# Inhoud

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding                               | 5  |
| Aanleiding                                 | 5  |
| Uitgangssituatie                           | 5  |
| 2. Historische en landschappelijke context | 7  |
| Ontstaan                                   | 7  |
| 3. Hoofdgroenstructuur                     | 9  |
| 4. Ruimtelijke context plangebied          | 11 |
| Huidige situatie                           | 11 |
| Gebruik                                    | 11 |
| Ligging bebouwing                          | 13 |
| Dijkprofiel                                | 13 |
| 5. Inrichtingsvoorstel                     | 15 |
| Situering                                  | 15 |
| Groenstructuur                             | 15 |
| 6. Conclusie                               | 17 |



Amstel

# 1. Inleiding

## Aanleiding

Dit document bevat een inpassingsschets en een onderbouwing voor het initiatief voor de realisatie van twee woningen aan de Ouderkerkerdijk 203 - 204 in Amsterdam.

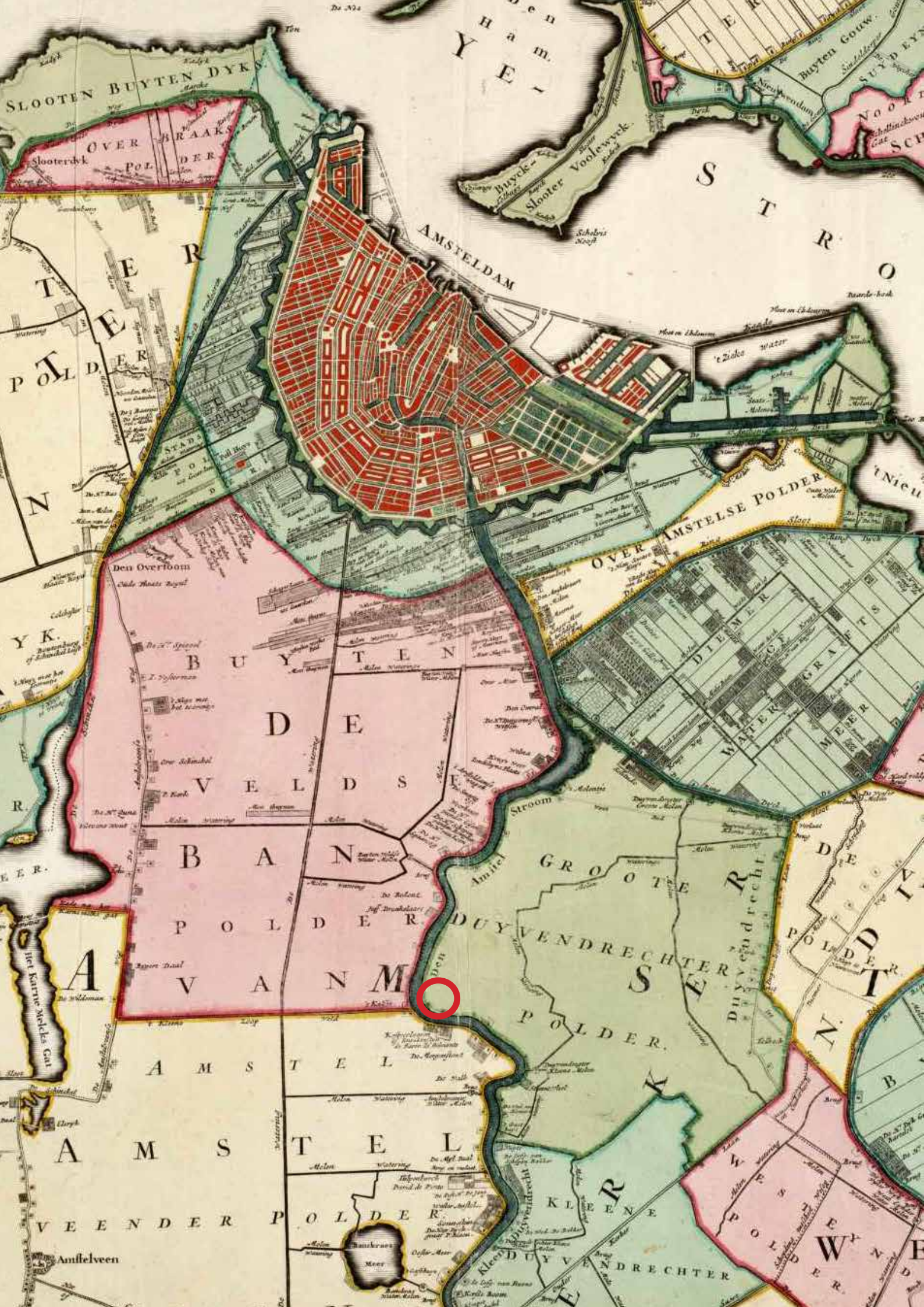
Voor dit initiatief is eerder al een ontwerp opgesteld waarvoor ook een omgevingsvergunning is verleend en dat ook is verwerkt in het bestemmingsplan Groene Staart. De bebouwing was in dat ontwerp echter dicht langs de Ouderkerkerdijk geplaatst. Hierdoor kwam het in de profiel ruimte van de waterkering te liggen. Daarmee stond het de op hande zijnde uitvoering van de dijkverbetering op deze locatie in de weg. Om toch te voldoen aan de eisen van de profielvrije ruimte zouden de woningen op een terp gebouwd moeten worden. Dit is landschappelijk en stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. Met de nu voorgestelde wijziging van het plan worden de woningen naar achteren geschoven tot buiten het profiel voor de vrije ruimte. De bebouwing wordt zo gesitueerd dat ze beter aansluiten bij de hoogteopbouw van het terrein.

Om de bestaande bouw mogelijkheden op basis van de vergunning om te zetten naar de nieuwe, verbeterde situatie zal er voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

## Uitgangssituatie

De plannen voor deze locatie kennen een lange geschiedenis en zijn op enige tijd overgenomen in het bestemmingsplan Groene Staart. Daarbij zijn bouwvlakken aangewezen op basis van het toenmalige bouwplan, waarvoor ook een omgevingsvergunning is verleend. De plannen voldeden echter niet aan de eisen van Waternet in verband met de profielvrije ruimte van de waterkering en er is dan ook geen watervergunning voor het initiatief verleend. Als gevolg hiervan is er een nieuw ontwerp gemaakt waarbij de woningen naar achteren zijn geschoven.

Dit laatste ontwerp vormt het uitgangspunt waar we in onze inpassing op hoofdlijnen op aan zullen sluiten. Aangezien er voor de plannen al een omgevingsvergunning is verleend gaan we in onze onderbouwing specifiek in op de genoemde wijzigingen en niet zozeer op de onderbouwing van het initiatief op zich.



## 2. Historische en landschappelijke context

### Ontstaan

De groot Duivendrechtse polder maakte samen met de klein Duivendrechtse polder deel uit van een groot veenlandschap ten zuiden van Amsterdam. In de 11<sup>e</sup> eeuw is begonnen met de ontginning daarvan. In de periode voor deze ontginning lag hier een onherbergzaam veenmoeras. De bisschop verkocht stukken grond aan de ontginners en er werden percelen haaks op de Amstel uitgezet. Aan het hoofd van die percelen werden boerderijen gebouwd. Om het veen te ontwateren werden er sloten haaks op de Amstel gegraven. Het huidige slotenstelsel geeft nog een goede indruk van de oorspronkelijke verkaveling.

In de tijd dat de wegen slecht begaanbaar waren, had transport over de Amstel een groot voordeel. Goederen die over de Amstel getransporteerd werden naar de stad waren onder andere zuivelproducten en slachtvee.

Vanaf de 17<sup>e</sup> eeuw werden de polders belangrijk als stedelijk recreatiegebied en werden er naast de boerderijen ook buitenplaatsen gebouwd door inwoners van Amsterdam.

Tot aan 1900 bestaat Duivendrecht uit niet veel meer dan enkele boerderijen en een aantal buitenplaatsen aan de westkant van de polder, langs de Amstel.

In de 20<sup>e</sup> eeuw zijn de omliggende woonkernen explosief uitgebreid. Samen met deze uitbreiding is ook de infrastructuur aangepast. Duivendrecht is een wijk geworden van Amsterdam en ligt aan de oostzijde van het gebied. Aan de overzijde van de Amstel is de wijk Buitenveldert ontstaan. De ring van Amsterdam, de A10 en het spoor liggen aan de noordzijde.



Topografische kaart 2017

< Oude kaart met grote en kleine Duivendrechtse polder



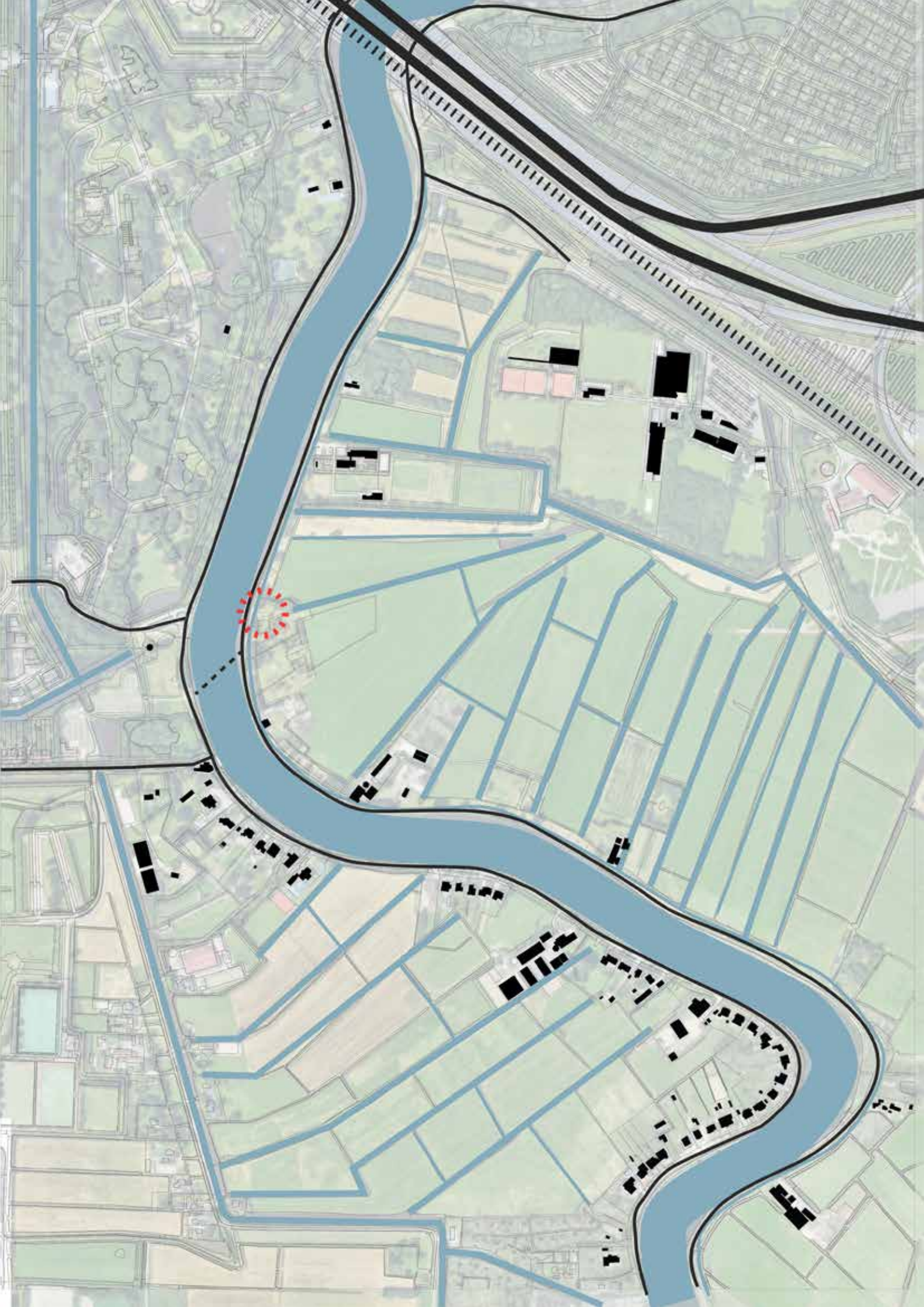
Uitsnede kaart hoofdgroenstructuur Amsterdam

| Stadsrandpolder            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebruik, gewenste beleving | Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleven 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 schaatsters, en beperkt voor de auto (autoluw).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bezoekersdruk              | Hoog.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Voorbeelden                | Waterland, Amstelland, Tuinen van West.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beleidsintentie            | <p>Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw).</p> <p>Stimuleren van natuureducatie.</p> <p>Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY: not in my backyard).</p> <p>Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt.</p> <p>De openheid van het gebied mag niet aangetast worden.</p> <p>Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.</p>                                                                                                  |
| Inpasbare voorzieningen    | <p>Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes.</p> <p>Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten.</p> <p>Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto).</p> <p>Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken.</p> <p>Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.</p> |

### 3. Hoofdgroenstructuur

Het plangebied valt binnen de hoofdgroenstructuur van Amsterdam. Deze structuur omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen. Dit zijn gebieden die waardevol zijn voor de stad en haar bewoners. In deze gebieden staat groen en groene recreatie voorop. Ingrepen in de Hoofdgroenstructuur moeten worden beoordeeld op inpasbaarheid door de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC).

De kavels liggen in de groot Duivendrechtse polder, De TAC kenmerkt dit gebied als stadsrandpolder. Een waardevol groengebied met een hoge bezoekersdruk. Omdat dit initiatief plaatsvindt op een besloten privé-kavel waar eerder al een woning stond verandert er ruimtelijk nauwelijks wat in de (groen)structuur en de toegankelijkheid en openheid van het gebied. Ook stedenbouwkundig passen de woningen goed in de huidige situatie van het ritme van openheid en bebouwing aan de Amstel.



## 4. Ruimtelijke context plangebied

### Huidige situatie

Het plangebied ligt in een gedeelte van de polder dat nog vrijwel authentiek en open is gebleven. Hierdoor is het een zeer waardevol gebied met veel (zichtbare) cultuurhistorie relatief dicht bij de stad. Het is een belangrijk gebied voor de natuur en de mogelijkheden tot recreatie.

In de huidige situatie staan langs de Ouderkerkerdijk veelal historische boerderijen en landhuizen, tegenwoordig vaak ingericht als recreatieve(zorg)boerderij of woning. Tussen de bebouwing is er veel zicht op het achterliggende land. De openheid is goed waarneembaar vanaf de openbare weg. De bebouwing zelf

is vaak ingepast in het groen door middel van bomen en heesters. Langs de Ouderkerkerdijk staan onregelmatige rijen met bomen als begeleiding van de rijweg en de Amstel. Soorten die er groeien zijn o.a. linde, populier en beuk.

### Gebruik

De Ouderkerkerdijk wordt veel gebruikt voor recreatie vanuit Amsterdam en omstreken. Er is een voetveerverbinding in het zomerseizoen over de Amstel en fietsroutes lopen over deze dijk. In de achterliggende polder zijn diverse wandel- en fietsroutes uitgezet.



Plangebied Ouderkerkerdijk 203-204



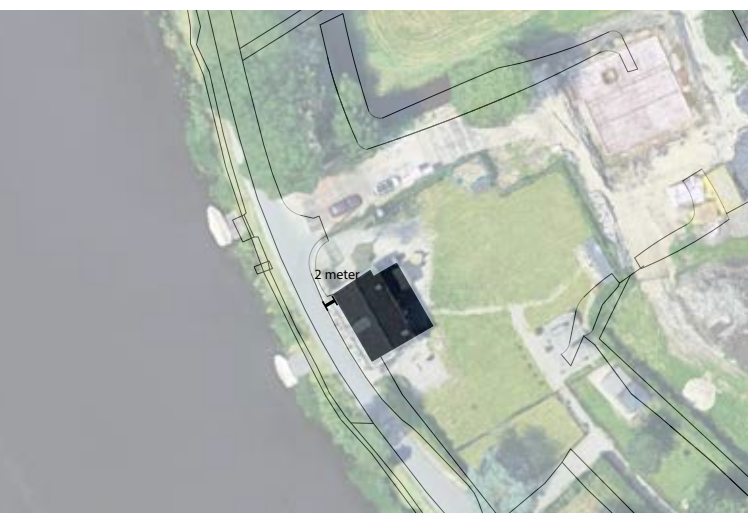
Binnenweg 18

Afstand voorgevellijn 17 meter vanaf rijweg



Ouderkerkerdijk 230

Afstand voorgevellijn 18 meter vanaf rijweg



Ouderkerkerdijk 215

Afstand voorgevellijn 2 meter vanaf rijweg

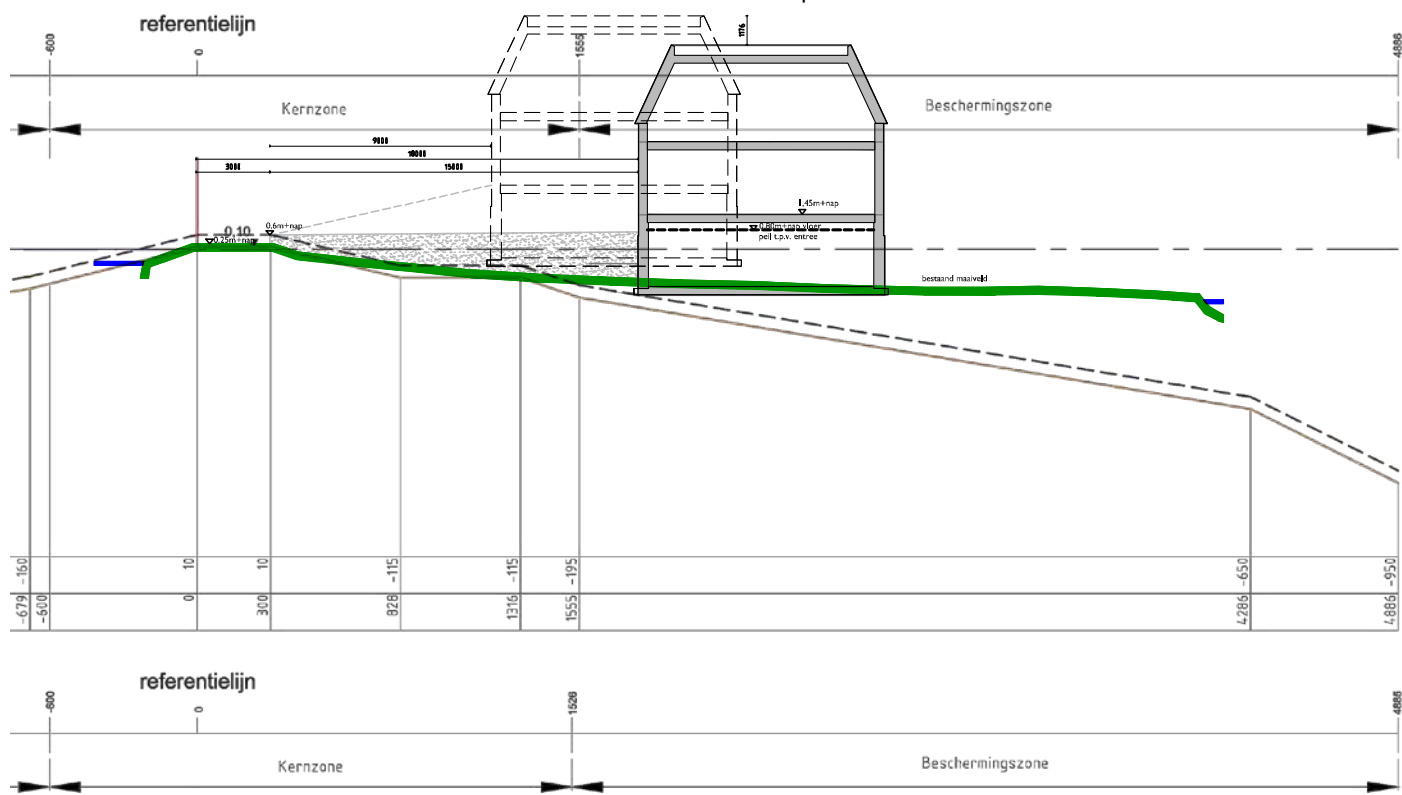
## Ligging bebouwing

De huidige bebouwing aan deze zijde van de Amstel ligt verspreid aan de dijk met veel open ruimtes tussen de percelen in. Regelmatig ligt de bebouwing met de voorgevellijn bijna direct aan de dijk. Daarnaast komen er vaak situaties voor waarbij de bebouwing wat verder van de dijk af ligt, op variabele afstanden. Waar de bebouwing verder terug ligt sluit deze aan op het maaiveldniveau van de achterliggende polder. Hiernaast staat een aantal voorbeelden van bebouwing aan de dijk en wat verder van de dijk af.

## Dijkprofiel

Op de doorsnede hieronder is te zien hoe de bebouwing is geplaatst in het dijkprofiel (deze doorsnede geldt voor beide woningen). De gestippelde woning is de plek zoals die is vergund. Om deze woning mogelijk te maken zou hij op een terp gebouwd moeten worden, zoals met de stippellijn is aangegeven. De nu beoogde woning staat daarom verder naar achteren. Met deze positie is het mogelijk om de woning lager te plaatsen zodat deze niet op een terp komt te staan. Uitgangspunt is daarnaast om het peil ter plaatse van de entree op circa 0,80 m + N.A.P. te leggen zodat zo min mogelijk opgehoogd hoeft te worden en de kavel passend aansluit op het peil van de Ouderkerkerdijk.

Daarnaast is Waternet bezig met een onderzoek naar dijkverbetering. Het verder naar achter plaatsen van de woningen heeft als bijkomend voordeel dat er meer ruimte ontstaat voor Waternet om het gewenste dijkprofiel te realiseren.





Contour van de bestaande woning, reeds gesloopt



Uitsnede bestemmingsplan Groene Staart, met de bouwvlakken gebaseerd op de vergunde situatie

## 5. Inrichtingsvoorstel

### Situering

In de beoogde situatie worden beide woningen 15 meter uit de rijweg geplaatst. Dit is 6 meter verder naar achteren dan de oude situatie. Hierdoor komen de woningen buiten het profiel van vrije ruimte te staan en wordt voorkomen dat de woningen op een terp komen te staan, wat niet passend zou zijn in het landschap.

De bergingen staan aan de noordzijde en achter de achtergevelrooilijn van beide woningen. De nieuwe inritten liggen in het verlengde van deze bergingen. Parkeren op eigen terrein is mogelijk op deze privé opritten.

### Groenstructuur

De bestaande bomen langs de Ouderkerkerdijk moeten zo veel mogelijk behouden blijven. De inrit bij de woning nr. 203 moet zo gepositioneerd worden dat er geen bomen gekapt hoeven te worden. Bij de inrit van nr. 204 speelt dit niet, hier staan geen bestaande bomen.

Waar mogelijk worden de gezonde bomen op het terrein behouden. Waardevol is het bosje aan de noordoostzijde van de kavel van nr. 203 en een aantal solitair op de kavel van nr. 204.

De watergang aan de zuidzijde wordt momenteel gedeeltelijk verlegd overeenkomstig de verleende vergunning waardoor er ruimte ontstaat om ook de woning op nr. 204 te kunnen verschuiven. De nieuwe watergang krijgt een natuurlijke uitstraling, vergelijkbaar met de bestaande watergang. De oevers zijn natuurlijk en beplant met grassen en kruiden. Hier en daar kan een heester geplant worden maar er moet doorkijk mogelijk zijn vanaf het water en de achtertuinen naar het achterliggende landschap.

De erfgrans langs de Oudekerkerdijk kan met heesters of een haag worden beplant die niet hoger mogen worden dan ca. 1.20m.

De uitstraling van de percelen moet passen bij de omgeving. De beplanting moet zo veel mogelijk bestaan uit streekeigen soorten. Het is met name belangrijk om deze beplanting toe te passen aan randen van het kavel.



Situatie zoals vergund



Inrichtingsschets van de beoogde situatie

## 6. Conclusie

- De hoofdgroenstructuur van Amsterdam en de openheid, beleving en toegankelijkheid daarvan wordt door deze wijziging niet aangetast doordat op dit besloten privé-kavel al een woning stond.
- Twee woningen zijn goed in te passen, dit was al eerder vergund.
- De voorgevellijn op 15 meter plaatsen past goed in het afwisselende beeld van de bebouwing aan de Ouderkerkerdijk. Bouwen op een terp kan hiermee voorkomen worden.
- Parkeerplekken op privé oprit.
- De nieuwe watergang wordt landschappelijk ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de openheid van het gebied en de natuurlijke uitstraling.
- De kavels worden op zo'n manier ingericht dat het passend is bij de omgeving met zo veel mogelijk streekeigen beplanting.

**buro-sro.nl**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement