



**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 dagelijks bestuur van de
bestuurscommissie Noord
t.a.v. de heer T. van Essen
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Datum 3 december 2020

Behandeld door Dhr. F. Bakkum
Telefoon 020 – 255 15 41 / 15 43
secretariaatTAC@amsterdam.nl

Onderwerp TAC-preadvies Uitdammerdijk 40 – 42 woning

Geachte heer Van Essen,

Op 31 juli 2020 heeft u in het kader van de voorbereiding bestemmingsplan 9^e herziening Landelijk Noord een preadvies gevraagd voor een woning aan de Uitdammerdijk 40-42 te Amsterdam Noord. 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'. Als primair toetsingskader geldt de Beleidsvisie en toetskader stadsrandpolder Waterland van 19 september 2012.

In een eerder stadium heeft de TAC geadviseerd over het bestemmingsplan Landelijk Noord als laatste op 3 juli 2013.

Beleidskader

Primair dient de aanvraag getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012). Voor de vervanging/vergroting van het bouwvolume van een woning zijn geen specifieke richtlijnen opgenomen in de Beleidsvisie. Het toetskader richt zich met name op agrarische bedrijfsbeëindigingen/ -vergrotingen/ -verplaatsingen.

Het plangebied 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. 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	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

Aan de Uitammerdijk 40 en 42 zijn twee woningen aanwezig en bestemd. Het gaat om voormalige noodwoningen die met de vaststelling van bestemmingsplan Landelijk Noord beide een woonbestemming hebben gekregen. Voornemen van de eigenaar is om de beide woningen met bijgebouwen te slopen en te vervangen door één nieuwe woning (oppervlakte 123 m²) met een bijgebouw (24 m²) en met een oppervlakte die vergelijkbaar is aan de oppervlakte van de beide woningen. Onder een deel van de woning wordt een kelder aangebracht. De nieuw te bouwen woning is deels geprojecteerd in de natuurbestemming die grotendeels op het perceel rust. Ook wordt de maximale goot- en bouwhoogte overschreden. Om te laten beoordelen of het desondanks haalbaar is om medewerking te verlenen aan het bouwplan heeft de eigenaar in oktober 2019 een vooroverlegaanvraag ingediend bij het stadsdeelbestuur.

Uit de beoordeling is op 28 mei 2020 gebleken dat het stadsdeelbestuur wil meewerken aan de voorgestelde ontwikkeling. Het nieuwe bouwvolume is passend binnen de landelijke omgeving van de Uitammerdijk. De voorgestelde goot- en nokhoogte sluiten aan op de reeds bestaande woongebouwen in het Waterland. Het aanpassen van het bouwvlak betreft alleen om een wijziging van de positie en de vorm. Situering op het perceel is aan de noordoostzijde, nabij de oever van de Uitammer Die. De materialisering van de nieuwbouw dient in een vervolgfase te worden uitgewerkt.

Randvoorwaarden hierbij zijn wel dat het bouwrecht van de woning op nummer 40 komt te vervallen en dat bij nummer 42 geen ongebruikte, maar wel bruikbare delen van het bouwvlak achterblijven. Omdat dit niet met een omgevingsvergunning gereguleerd kan worden, is verdere medewerking aan het initiatief alleen mogelijk door een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Hierop heeft de eigenaar op 23 juli 2020 het stadsdeelbestuur verzocht een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, waarmee de beide bouwvlakken worden 'gebundeld' voor de nieuwe woning en in hogere goot- en bouwhoogtes worden voorzien. Inmiddels lopen de voorbereidingen om het benodigde bestemmingsplan te gaan laten maken.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie (oplegnotitie TAC 23 juli 2020, schetsvoorstel maart 2020, situatietekening 30 juli 2020) constateert de TAC dat sloop nieuwbouw van de woning onder voorwaarden inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

Met de sloop van de bestaande 2 woningen en bijgebouwen en de nieuwbouw van één woning zal er sprake zijn van verbetering op het perceel. Met de situering en het ontwerp is een serieuze poging gedaan om recht te doen aan de gedeeltelijke ligging binnen de natuurbestemming en de Hoofdgroenstructuur. De eerste voorwaarde betreft het vasthouden aan het huidige bebouwingsoppervlak voor de woonfunctie. Naar onze mening is er geen geldig argument om deze met een beperkt aantal meters uit te breiden in de Hoofdgroenstructuur. Met een gelijk oppervlak van 120 m² zal van dezelfde woonkwaliteit sprake zijn, zonder door een extra metrage voor andere locaties een precedent te scheppen.

De tweede voorwaarde betreft het bestemmen van de schuur met een maximale afmeting van 24 m². Het is een legitieme wens van de aanvrager voor een dergelijk bijgebouw. Verdere uitbreiding van bijgebouwen is niettemin onwenselijk en dient te worden uitgesloten.

Graag wordt de TAC binnen 3 maanden geïnformeerd hoe zal worden omgegaan met de gestelde voorwaarden in dit advies.

Hoogachtend,

Dr. M.C. van Schendelen

Drs. ing. N. Bosch

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur

Secretaris TAC