Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Herengracht 482
1017 CB Amsterdam

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 10718, 1001 ES Amsterdam

Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid
T.a.v. 5.1.2,e
Per mail: 5.1.2,e @amsterdam.nl
Per post: Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Datum	27 oktober 2022
Ons kenmerk	
Uw kenmerk	
Behandeld door	5.1.2,e , Monumenten en Archeologie, 020 5.1.2,e , 5.1.2,e @amsterdam.nl
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	Reactie concept-ontwerp bestemmingsplan Zuideinde 366

Geachte 5.1.2,e , beste 5.1.2,e ,

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 6 oktober 2022 om een reactie op het concept-ontwerp bestemmingsplan Zuideinde 366 in het kader van het overleg art. 3.1.1. Bro heeft Monumenten en Archeologie (MenA) de volgende opmerkingen.

Ten aanzien van archeologie

In de toelichting wordt een bureauonderzoek van Hollandia genoemd, dat bij ons niet bekend is. Is dat BO goedgekeurd door bevoegd gezag? (MenA in dit geval?).
Verder zien wij in de Regels dat er een aantal keer deze tekst wordt gebruikt: "indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m2 of een kleinere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de Waterbodem." Het archeologisch beleid van MenA (op basis van BO 11-010) is: "Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m2 of minder diep dan 0,5 m". Dat is dus grotendeels vergelijkbaar, maar het is ons niet helemaal duidelijk wat er met het laatste stukje over 'water' en 'waterbodem' bedoeld wordt.

Ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden

Toelichting

- De paragraaf over archeologie en cultuurhistorie wordt als niet compleet geacht. In afwijking van het werkproces voor de verankering van cultuurhistorie in bestemmingsplannen, zoals vastgelegd in het 'Stappenplan cultuurhistorie in ruimtelijke plannen', is er geen overleg geweest met MenA om te bepalen of een memo/cultuurhistorische verkenning dient te worden opgesteld.
- Het plangebied bevindt zich in het historische bebouwingslint Zuideinde. In dit bestemmingsplan worden nieuwe bouwmogelijkheden geregeld. Om te kunnen beoordelen of het voorgestelde ontwikkeling de cultuurhistorische waarden van het Zuideinde niet aantast, is een korte beschrijving van die waarden nodig. Wij adviseren die beschrijving te maken om daarna de conclusies ervan in het bestemmingsplan te verwerken.
- In de toelichting, in de paragraaf over archeologie en cultuurhistorie is de volgende tekst opgenomen: "De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor een beschermd dorpsgezicht of voor monumenten. Ten aanzien van cultuurhistorie treden geen belemmeringen op." Deze tekst wekt de verkeerde indruk dat cultuurhistorie zich beperkt tot monumenten en beschermde stadsgezichten. Wij raden aan deze tekst te verwijderen of aan te passen.

Regels en verbeelding

- In Artikel 13 'Algemene afwijkingsregels' is geregeld dat het overschrijden van de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m² mogelijk is. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is conforme het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III maar is voor deze locatie te ruim. We adviseren een maatvoering op te nemen die aansluit op de regelgeving voor vergunningvrij bouwen (een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximaal bruto vloeroppervlak van 15 m²).
- In Artikel 13 'Algemene afwijkingsregels' is tevens geregeld dat het overschrijden van de op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 3 m ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen mogelijk is. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is conforme het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III maar is voor deze locatie te ruim. We adviseren om het te schrappen zodat de schaal van de nieuwe bebouwing gegarandeerd kan worden.
- In de regels behorende bij de bestemmingen 'Groen' (artikel 3) en 'Tuin' (artikel 4) is geregeld dat op deze gronden geen gebouwen mogen worden opgericht. Middels deze regeling wordt het vergunningsvrije bouwen uitgesloten. In de andere bestemmingsplannen van de gemeente

Amsterdam waar het vergunningsvrije bouwen ook ingeperkt wordt (De Pijp 2018, Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022, Oud West 2018 1e herziening, Tuindorp Oostzaan), wordt dit geregeld via het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Vanwege uniformiteit in regels en wijze van bestemmen binnen de gemeente Amsterdam, raden wij aan om te overwegen dezelfde regeling te hanteren.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn met betrekking tot de bovengrondse cultuurhistorische waarden, dan kunt u contact opnemen met 5.1.2,e , gebiedsadviseur Monumenten & Archeologie 5.1.2,e @amsterdam.nl). Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn met betrekking tot archeologie, dan kunt u contact opnemen met 5.1.2,e , archeoloog/ beleidsmedewerker Monumenten & Archeologie 5.1.2,e @amsterdam.nl).

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Teamleider Monumenten