Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 26 juni 2024

Portefeuille
Agendapunt
Datum besluit

Ruimtelijke ordening
< *automatisch* >

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
   a) dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend;
   b) het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord over het ontwerpbestemmingsplan;
2. Het bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’ bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1608BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke bestaat uit een combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en Basisregistratie Kadaster d.d. 15 augustus 2022;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, van de Invoeringswet Omgevingswet
Indien voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Artikel 3.1, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en waarbij regels worden gegeven omtrent het gebruik van die grond en van de zich aldaar bevindende bouwwerken.

Artikel 3.8, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6.12, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

Er wordt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk gemaakt.
Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding
Voor Tuindorp Oostzaan wordt het bestemmingsplan geactualiseerd. Actualisering is geen wettelijke verplichting meer, maar er zijn hier redenen toe:

- het verder verwerken van de aanwijzing van een groot deel van het plangebied als rijksbeschermd stadsgezicht;
- het bieden van een actueel toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen, en
- digitalisering met het oog op de Omgevingswet.

Doel
Uitgangspunt is het overnemen van de geldende, planologische mogelijkheden, aangevuld met actueel beleid en nieuwe inzichten.

Begrenzing plangebied
Het plangebied van het bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II omvat grotendeels het plangebied van het geldende bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan. Het plangebied wordt globaal als volgt begrensd:

- ten noorden: Coentunnelcircuit, Dierenriem, Kometensingel en Appelweg,
- ten oosten: Moestuinlaan, Scheepsbouwweg en Vlakkerweg,
- ten zuiden / westen: Strekkerweg en Cornelis Douwesweg.

Wat verandert er ten opzichte van het huidige plan?

- Voor het rijksbeschermd stadsgezicht is een (beschermende) regeling voor het realiseren van uitbouwen opgenomen. Hiermee is tegemoetgekomen aan wensen uit de buurt;
- Voor het rijksbeschermde stadsgezicht is een herziene dakkappellenregeling opgenomen. Hiermee wordt het specifieke architectonische ontwerp van het tuindorp en als onderdeel daarvan het daklandschap beschermd;
- Om het overwegend groene karakter van de voortuinen in het rijksbeschermde stadsgezicht Tuindorp Oostzaan te beschermen, is in de planregeling opgenomen dat voor verharden van het voortuinoppervlak met meer dan 25% een omgevingsvergunning vereist is;
- Voor de AUP-gebieden is een restrictieve bebouwingsregeling voor de achtertuinen opgenomen om verdere verdichting (dichtzetten) van de tuinen tegen te gaan. Hiermee is het vergunningvrij bouwen ingeperkt;
- De bestemming van de Vegabrug (brug die Vegastraat verbindt met Kometensingel) wordt aangepast in Verkeer-2. Daarin is geen gemotoriseerd verkeer toegestaan. Dit is conform de uitkomsten van een doorlopen participatietraject en de bestuurlijke wens van het stadsdeel om de brug her in te richten als fiets- en voetgangersbrug.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen van zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2023 ter inzage gelegen, waarbij eenieder gelegenheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan. In de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen is de ontvangen zienswijze samengevat en beoordeeld. De reactie richt zich hoofdzakelijk tot de gebruiksmogelijkheden van de door adressant - in erfpacht - in gebruik zijnde gronden. De beantwoording komt vooral neer op het nader motiveren en toelichten van de toegestane gebruiksmogelijkheden op de percelen. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Na de beoordeling van de zienswijze en het doorvoeren van de ambtshalve wijzigingen, is het bestemmingsplan gereed om vastgesteld te worden.

Ad 1b – Kennisnemen van advies dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
Aan de stadsdeelcommissie is advies gevraagd op het ontwerpbestemmingsplan. De stadsdeelcommissie heeft op 6 oktober 2021 - onder voorwaarden - positief geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan en het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord heeft ingestemd met dit advies. Er werd geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen om een bouwhoogteoverschrijding voor zonnepanelen op platte daken, ook in het rijksbeschermde stadsgezicht, mogelijk te maken. Ook zou het beschermingsregime uit het paraplubestemmingstemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders overgenomen moeten worden. Beide punten zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast conform de wens van de stadsdeelcommissie. Het dagelijks bestuur heeft positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 – Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Het bestemmingsplan
Het bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’ beoogt te voorzien in een actueel juridisch planologisch kader. In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plangebied is grotendeels bestaand woongebied (met ruim 4500 woningen) en bestaat op dit moment uit de volgende woongebieden, tot stand gekomen in verschillende cultuurhistorische periodes:

- Zonneplein-, Mercuriusplein- en Vegastraatbuurt (vooroorlogse tuindorpbebouwing);
- Terrasdorp (naoorlogse AUP-bebouwing, met latere, kleine inbreidingen);
- Tuindorp Oostzaan- West (naoorlogse AUP-bebouwing);
- Het Hogeland (inbreidingsplannen jaren ’80- ’90, met latere, kleine aanvullingen).

In het navolgende volgt een korte beschrijving van de inhoud van het bestemmingsplan.

- *Rijksbeschermd stadsgezicht (buurt Tuindorp Oostzaan)*
  Een groot gedeelte van het plangebied is in maart 2014 door het Rijk aangewezen

als rijksbeschermd stadsgezicht. De bijzondere stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarden zijn op nationaal niveau erkend met de aanwijzing tot rijksbeschermd stadsgezicht. Tuindorp Oostzaan maakt onderdeel uit van de reeks tuindorpen die in de eerste helft van de 20e eeuw tot stand kwamen (in twee fasen 1921-1924 en 1935-1938), ook wel de '20-40- gordel' van Noord genoemd. Hoofddoel van deze wijken was arbeiders kwalitatief goede gezinswoningen te bieden in een vriendelijke groene omgeving, dichtbij de plaatsen waar men werkte (de scheepswerven).

Het rijksbeschermde Tuindorp Oostzaan ligt ten zuidwesten van de lintbebouwing aan de Oostzanerdijk, en wordt rondom omsloten door de Kometensingel.
De stedenbouwkundige structuur van het tuindorp wordt gekenmerkt door een hiërarchisch-geometrische en symmetrische structuur van brede hoofdstraten (Zonneweg, Orionstraat, Maanstraat), smallere dwarsstraten die als kleine zichtassen fungeren, korte binnenstraten, een centraal plein en hier omheen gegroepeerd enkele kleinere pleinen. De kleine bouwblokken zijn op de koppen geopend of opengeknipt. Hierdoor zijn doorzichten mogelijk naar de binnentuinen, en is er ruimte voor een klein plantsoen op de hoek van de straat. De plaatsing van de bouwblokken, de open hoeken, de verspringende rooilijnen en de U-vormige hofjes is zeer zorgvuldig gedaan. Door de doordachte stedenbouwkundige opzet en daarmee samenhangende uitwerking van de architectuur en openbare ruimte, met meeontworpen groenaanleg, zijn bijzondere woonwijken met herkenbare buurtjes gerealiseerd.

Het is van belang om in het bestemmingsplan rekening te houden met deze bijzondere ruimtelijke karakteristieken. Voor aangewezen rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten geldt ook dat de gemeente verplicht is om een beschermend bestemmingsplan op te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft onder meer als doel om de in de waardestelling van het aanwijzingsbesluit beschreven waardevolle elementen te beschermen. De aanwijzing als beschermd stadsgezicht is vertaald in het bestemmingsplan door een beschermende regeling op te nemen. Voor het gehele beschermde stadsgezicht is in de planregeling een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen, waarin een koppeling is gemaakt met de te beschermen waarden uit het aanwijzingsbesluit. Door de directe koppeling in de bouwregels van de dubbelbestemming met de te beschermen cultuurhistorische en architectonische waarden uit het aanwijzingsbesluit, is de bescherming van Tuindorp Oostzaan als rijksbeschermd stadsgezicht in het bestemmingsplan geborgd.

Uitbouwen (achtertuinen)
Uitbouwen aan de achterzijde van de woningen mogen geen afbreuk doen aan het ruimtelijk karakter van het rijksbeschermde stadsgezicht. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat bijbehorende bouwwerken zoals uitbouwen alleen vergunningvrij in het rijksbeschermde stadsgezicht zijn toegestaan, mits in het bestemmingsplan een bouwrecht hiervoor is opgenomen. Bij veel bewoners

leeft de wens om een uitbouw te realiseren. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan kwamen hier veel vragen over uit de buurt. Het al dan niet toestaan van nieuwe uitbouwen vereist evenwel een zorgvuldige inpassing in het rijksbeschermde stadsgezicht. In samenspraak met Monumenten en Archeologie en R&D stedenbouw is daarom nagegaan op welke plekken in het tuindorp nieuwe uitbouwen kunnen worden toegestaan.

Op basis van een analyse van het gebied zijn allereerst de uitbouwen in kaart gebracht die legaal gerealiseerd zijn. Deze rechten dienen gerespecteerd te worden en daarom is voor deze adressen een bouwrecht opgenomen in de woonbestemming. Daarnaast zijn voor bepaalde adressen, nl. waar dit uit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, bouwrechten voor nieuwe uitbouwen opgenomen. Het gaat om ca. 135 nieuwe adressen.
Dit zijn bouwrechten tot doorgaans 2,5 meter uit de achtergevel, op sommige plekken tot 3 meter afhankelijk van reeds aanwezige naburige uitbouwen.
Het gevolg van het toekennen van bouwrechten is dat de uitbouwen daarmee ook vergunningvrij te realiseren zijn in het rijksbeschermde stadsgezicht (een aantal panden is ook aangewezen als (gemeentelijk) monument, waarbij een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het monument wel nodig blijft).
Met het aldus toekennen van bouwmogelijkheden is op verantwoorde wijze tegemoetgekomen aan de wensen uit de buurt om ook in het rijksbeschermde tuindorp uitbouwen mogelijk te maken.

Voortuinen
Groenstructuren, die historisch van grote waarde zijn voor de beleving van het tuindorp, moeten behouden blijven en voorkomen moet worden dat afbreuk wordt gedaan aan het ontwerp van de openbare ruimte in het tuindorp. De voor- en zijtuinen maken een wezenlijk onderdeel uit van de openbare ruimte in het rijksbeschermde stadsgezicht. De voortuinen in tuindorp Oostzaan zijn, gezien het smalle profiel van de straten, beeldbepalend voor de openbare ruimte. Om het overwegend groene karakter te beschermen, is in de planregeling opgenomen dat voor het verharden van het voortuinoppervlak met meer dan 25% een omgevingsvergunning nodig is. Dit is nieuw ten opzichte van de huidige regeling.

Dakkapellenregeling
Om het specifieke architectonische ontwerp van het tuindorp te beschermen, werd in het geldende bestemmingsplan een kaartbijlage aan de dakkapellen-regeling toegevoegd. Hierop staan de verschillende architectonische eenheden met bijbehorende kapprofielen weergegeven. Bij nieuwbouwplannen moet worden aangesloten op deze kapprofielen en de daaraan gekoppelde bouwregels voor dakkapellen. Voor een heel aantal locaties staat inmiddels een onjuist kapprofiel aangegeven op de kaartbijlage. Vanwege het gedateerd zijn van de kaartbijlage en mede omdat de dakkappellenregeling meer mogelijk maakt dan de nadien geactualiseerde welstandsnota toestaat, is de regeling in samenspraak met Monumenten en Archeologie herzien.

In de herziene dakkappellenregeling is ervoor gekozen om de huidige kaartbijlage te laten vervallen, aangezien deze geen recht meer doet aan de werkelijkheid. Verder zijn bestaande, feitelijk aanwezige dakkappellen aan de voorzijde conserverend opgenomen in de planregeling van het bestemmingsplan.
Voor enkele adressen, nl. waar dit uit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, zijn nieuwe bouwrechten voor dakkappellen aan de voorzijde opgenomen. In de regeling is ook aangesloten op de vereisten uit de welstandsnota. Wat betreft dakkapellen aan de achterzijde van woningen in rijksbeschermd stadsgezicht is - vanwege de beschermde status van het gebied - aangesloten op wat in de landelijke regeling vergunningvrij is toegestaan.
De herziene dakkapellenregeling doet hiermee recht aan de bijzondere plaats die het daklandschap in het rijksbeschermde stadsgezicht inneemt. Aldus wordt onevenredige aantasting van het daklandschap voor de toekomst voorkomen.

- *Restrictieve bebouwingsregeling AUP-gebieden (buurten Tuindorp Oostzaan-West en Terrasdorp)*
  AUP-gebieden in Amsterdam Noord vormen stedenbouwkundige en architectonische eenheden die het verdienen om beschermd te worden.
  In tegenstelling tot tuinen in gesloten bouwblokken dragen privétuinen in AUP-gebieden duidelijk bij aan het groene karakter van de buurt. De stijgende hoeveelheid vergunningvrije verbouwingen leidt tot wijzigingen in de fysieke structuur van de stad. Bij AUP-gebieden kan dit ten koste gaan van de stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur. Voor de buurten Tuindorp Oostzaan-West en Terrasdorp is daarom een restrictieve bebouwingsregeling voor de achtertuinen opgenomen. Dit houdt in dat het wettelijk recht om vergunningvrij uit te bouwen (tot 4 meter diep) wordt teruggebracht tot 2,5 meter diep uit de achtergevel. Een uitbouw van deze diepte is beter inpasbaar in de stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur van deze buurten.

  Om dit te effectueren is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming (Waarde - Landschap) gelegd over tuingronden op een afstand van 2,5 meter uit de achtergevel van de woningen. Daarmee wordt een aanzienlijk deel van de tuin niet meer gerekend tot ‘erf’ en kan hierop niet vergunningvrij worden gebouwd. Het dichtzetten van de tuinen wordt hiermee voorkomen en er wordt bijgedragen aan een eenduidig stedenbouwkundig beeld aan de tuinzijde, hetgeen het tuinstadkarakter van de buurten ten goede komt. In het kader van een zorgvuldige afweging van belangen is redelijkerwijs nog ruimte voor vergunningvrije uitbreiding op de begane grond toegestaan. Een uitbouw van 2,5 meter diep is nog vrij ruim en niet ongebruikelijk in de praktijk; met deze maatstelling kan een nog rendabele uitbreiding van het woonvloeroppervlak worden gerealiseerd.
  Een uitgebreide weergave van de belangenafweging staat opgenomen in paragraaf 4.3 van de plantoelichting.

- *Stedelijke kaders*

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met gemeentelijke stedelijke kaders, alsook in overeenstemming met provinciaal en rijksbeleid opgesteld.

- *Hoofdgroenstructuur*
  Vanwege de ligging van een klein deel van het plangebied in de Hoofdgroenstructuur, te weten Sportpark Tuindorp Oostzaan, is in het kader van het wettelijk en ambtelijk vooroverleg ook advies ingewonnen bij de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Het advies van de TAC is opgevolgd en heeft geleid tot opname van een verbod op het aanbrengen van nieuwe oppervlakteverhardingen in Sportpark Tuindorp Oostzaan (er is een omgevingsvergunning nodig waarbij de ingreep voor advies moet worden voorgelegd aan de TAC). De overlegreactie van de TAC is als bijlage bij deze voordracht gevoegd.

- *Kostenverhaal*
  Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er bestaat geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

- *Planschade*
  Uit de planologische vergelijking van de oude en nieuwe situatie blijkt dat er geen negatieve effecten zijn. Er is daarom geen planschaderisico.

- *Wettelijk vooroverleg*
  Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang.
  Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel ligt. Het voorontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij diverse ambtelijke en wettelijke overlegpartners (provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat, Waternet, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Brandweer Amsterdam-Amstelland en Gasunie). Van zes overlegpartners is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn beantwoord in de Nota van inspraak en overleg (bijlage 7 bij de plantoelichting). De ontvangen reacties hebben geleid tot niet-ingrijpende aanpassingen en aanvullingen van het ontwerpbestemmingsplan.

- *Participatie*
  Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 april 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode had eenieder de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord. Er zijn geen formele inspraakreacties van bewoners op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen. Vanwege corona kon voor de bewoners geen informatieavond worden georganiseerd. De bewoners in het plangebied zijn tijdens de terinzagelegging in de gelegenheid gesteld om mondeling (telefonisch) vragen te stellen. Hiervan is veelvuldig gebruik gemaakt. Ook zijn veel vragen van bewoners per emailbericht beantwoord.
  Het voorontwerpbestemmingsplan werd ca. 45 keer per emailbericht opgevraagd

en digitaal (in pdf) verzonden aan de desbetreffende bewoners.

- *Gewijzigde vaststelling*
  Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan - ambtshalve - gewijzigd vast te stellen. In de laatste paragraaf van de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen zijn de wijzigingen toegelicht. In essentie komen de wijzigingen neer op het aanpassen van het bestemmingsplan op geconstateerde gebreken van ondergeschikte aard. Ook is de plantoelichting hierop aangepast. De nota maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Tuindorp Oostzaan II.

Ad 3 – Geen exploitatieplan vaststellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Voorliggend plan is gericht op behoud van de bestaande situatie en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Vanwege het conserverende karakter is van verhaalbare kosten geen sprake (er wordt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk gemaakt). Het vaststellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Verdere procedure
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:
De kosten voor de inzet voor het bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening.

Conclusie:
De financiële consequenties zijn gedekt.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam

	1. Regels bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’
	2. Verbeelding bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’
	3. Toelichting bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’
	4. Bijlagen bij regels bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’
	5. Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan ‘Tuindorp Oostzaan II’
	6. Overlegreactie TAC
	7. Advies dagelijks bestuur stadsdeel Noord
	8. Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid (team Noord), Feride Karakiliç, 06-20172562,
f.karakilic@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	-
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	-
4	Einddatum	-
5	Uiterlijke einddatum	-
6	Grondslag	-
7	Motivatie	-