Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 februari 2017 16:37
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: RvR Durgerdam

Beste [redacted],
We hebben het het aangepaste plan naast Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138 gelegd.

- Geen nieuwe waterlopen graven die niet passen in de bestaande structuur van het veenweidelandschap – dat houdt verband met de onderlinge afstanden tussen de sloten, de richtingen van de sloten en de breedte. >> Hier wordt niet aan voldaan, er staan nog steeds nieuwe sloten in het plan getekend die bovendien veel breder zijn dan wat hier gangbaar is in het veenweidelandschap.
- Geen nieuw 'dorp' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie rondom een 'zogenaamde kern' >> hier wordt met de huidige opzet aan voldaan
- Geen nieuw 'lint' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie langs een lijn haaks op het dorp waaraan de woningen dan op hun beurt ook weer haaks georiënteerd zijn (dus in wezen met de nok evenwijdig aan de dijk). >> hier wordt met de huidige opzet aan voldaan
- Opzet van de kavels en nieuwe bebouwing zo dat het past bij de manier waarop nieuwe bebouwing historisch gezien toegevoegd is: doorgaans is dat met de nokrichtingen haaks op de dijk, een enkel gebouw met de nok evenwijdig daaraan. Erfopzet van een boerderij met bijgebouwen kan richtinggevend zijn, of dat van een dijkwoning met latere toevoegingen in het achterland. >> hier wordt met de huidige opzet in grote lijnen aan voldaan, de voorgestelde schuurtypes zijn alle vier echter nog tamelijk uniform
- Bebouwing vrijstaand, misschien enkel(e) in de lengte geschakeld(e) blokje(s) (voor 2 of 3 woningen) zoals een oude stal. Duidelijke maat rondom de nieuwbouw vrijhouden. Afstand tot sloten ook ruim nemen. >> hier wordt met de huidige opzet in grote lijnen aan voldaan
- Verkavelingsopzet nieuwe gebouwen met een zekere speelse grilligheid/toevalligheid, passend bij de organische groei van het dijkdorp of juist dat van een boerderij. >> Er is nu enige grilligheid, maar we denken dat meer differentiatie mogelijk is, zowel binnen de volumes van de bebouwing zelf als verspringingen in de rooilijn. Dat komt door de combinatie van volgende gelijke rooilijnen: westelijke rooilijnen van kavel 1 en de bestaande woning, en voor de en westelijke rooilijnen van de 3, 4 en 5 en voor de oostelijke van 4 en 5. De dieptes van 1, 3, 4 en 5 lijken bovendien gelijk, wat tot meer uniformiteit kan leiden dan wenselijk is.
- Zichtlijnen vanaf de dijk naar het landschap en vice versa zo open mogelijk. Zo ook van opzij bezien door het landschap. Dus geen massieve samenklontering, maar een zekere luchtigheid behouden. >> hier wordt met de huidige opzet in grote lijnen aan voldaan, maar de verbindende carport tussen 4 en 5 doet dat weer enigszins teniet. Beter om die ook vrij te houden.
- Uiterste achterrooilijngrens bepalen, zodat bebouwing niet nog verder noordwaarts het landschap in dringt > > hier wordt met de huidige opzet aan voldaan
- Typologie, bebouwingsmaat en –schaal: nieuwbouw passend bij dat van Durgerdam; bebouwingshoogte is in het benedendijkse land doorgaans een bouwlaag met een kapverdieping; bebouwings footprint is doorgaans behoorlijk rechthoekig, de verhouding van de nieuwbouw footprints hierop aansluiten (dus niet te vierkant en ook niet te rechthoekig); uitbreidingen van woningen kennen in het dijkdorp

Durgerdam ook een specifieke typologie, dus daarop voort borduren. >> Hier op hoofdlijnen aan voldaan, maar de footprint van de nieuwbouw is behoorlijk fors en

- Onderlinge variatie in opzet en vormgeving van de bebouwing – de woningen in Durgerdam lijken alle een beetje op elkaar, maar ze zijn ook allemaal net verschillend. Die variatie binnen een zekere bandbreedte draagt bij aan het goed inpassen in de context. Dit drukt de individualiteit uit. Verder e.e.a. conform welstand. >> Op basis van voorliggend stuk valt daar nog niets over te zeggen. Het zou bijvoorbeeld tot een gelijksoortige famillie boerderettes kunnen leiden en dat is niet wenselijk. De differentiatie moet van begin af aan zo duidelijk mogelijk worden bepaald en integraal worden opgezet met de architectuur/materialisatie/kleurstelling/beeldkwaliteitsplan.
- voor wat betreft verkaveling stellen wij voor de kavels aan te geven met een vast bouwvlak en evt een bebouwingspercentage, min. max. nok en goothoogtes vastleggen en daarmee ook een passend hellingspercentage van de kap (zadeldak). Datzelfde geldt voor evt. aanbouwen, hier ook met nok- en goothoogte. In evt. voorschriften per kavel aansturen op de onderlinge verschillen zodat daadwerkelijk een zekere variatie ontstaat. (en dus niet iedereen dezelfde bandbreedte waarvan iedereen het maximum en dus hetzelfde kiest). >> dit is nog niet helemaal gedaan. Waar is de hellingshoek van 30/40graden op gebaseerd, want dat is een flauw percentage in deze omgeving. Overigens voor de kap ook aangegeven de helling symmetrisch moet zijn. Zijn er ideeën over of er uitbouwen en/of bijgebouwen mogelijk worden gemaakt, en zo ja hoe en waar? Graag meer duidelijkheid daarover. Differentiatie binnen enkele afzonderlijke blokken kan verkregen worden door niet van 4 schuurtypes uit te gaan met dezelfde bouwdieptes, nok – en goothoogtes. Maar door daar ook wat meer in te variëren.
- Het maximale verhardingspercentage van de percelen zo laag mogelijk. Waar mogelijk aansturen op tuininrichting ipv verharding. >> Dit is nog niet gepreciseerd
- erfafscheidingen zouden eigenlijk al onderdeel van de ontwerpopgave moeten zijn omdat ze een grote impact op het karakter van de buitenruimte kunnen hebben en geen massa van schuttingen te krijgen. Denk aan meeontworpen hekwerken waar groen in groeit of anderszins. Ook hier in variatie passend bij het dorp Durgerdam en niet een andersoortig dorp als referentie nemen. Beplantingskeuze ook passend in deze specifieke landelijke context. >> Dit is nog niet gepreciseerd

Vriendelijke groet,
[redacted]

Gebiedsadviseur afdeling Monumenten
Monumenten en Archeologie

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma | di | wo

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 20 februari 2017 09:35
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: RvR Durgerdam

Hoi [redacted],

Naar aanleiding van het telefoontje van zojuist, stuur ik je het meest actuele product van Durgerdammerdijk 138, van Noordt.
Het geeft de verkavelingsopzet aan en de volumes van de woningen.
De provincie is akkoord met de hoofdlijnen van deze opzet.
Ik wil graag met je bespreken of dit voldoende passend is binnen de uitgangspunten, die je hebt geformuleerd in je mail van 28 juni 2016.

Met vriendelijke groet

[redacted]
Senior Beleidsadviseur / Stedenbouwkundige
Team Noord - Centrum
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

M [redacted]
[redacted]
werkdagen: ma, di, do en vr

< BIJLAGE >
Woningbouwprogramma en modellen Van Noordt oktober 2016

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 juni 2016 16:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138

Hallo [redacted],

Dankjewel voor de uitgebreide reactie. De tijdsdruk is er nog steeds, ik hoop dat er volgende week weer een aangepast voorstel van initiatiefnemer komt. Bij de toetsing kan [redacted] dan de aspecten mbt beschermd dorpsgezicht meteen meenemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist RO | Ruimte en Duurzaamheid- team Noord/Centrum| Gemeente Amsterdam
☎: [redacted] (ma, di, wo, do)

✉: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 juni 2016 16:03
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138

Beste [redacted],

Het heeft even op zich moeten laten wachten en de tijdsdruk is nog steeds zo groot dat ik hoop dat een opsomming per mail zoals hieronder volstaat?

Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138

- Geen nieuwe waterlopen graven die niet passen in de bestaande structuur van het veenweidelandschap – dat houdt verband met de onderlinge afstanden tussen de sloten, de richtingen van de sloten en de breedte.
- Geen nieuw 'dorp' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie rondom een 'zogenaamde kern'
- Geen nieuw 'lint' vormen – dat betekent beperkte hoeveelheid nieuwe volumes en geen oriëntatie langs een lijn haaks op het dorp waaraan de woningen dan op hun beurt ook weer haaks georiënteerd zijn (dus in wezen met de nok evenwijdig aan de dijk).
- Opzet van de kavels en nieuwe bebouwing zo dat het past bij de manier waarop nieuwe bebouwing historisch gezien toegevoegd is: doorgaans is dat met de nokrichtingen haaks op de dijk, een enkel gebouw met de nok evenwijdig daaraan. Erfopzet van een boerderij met bijgebouwen kan richtinggevend zijn, of dat van een dijkwoning met latere toevoegingen in het achterland.
- Bebouwing vrijstaand, misschien enkel(e) in de lengte geschakeld(e) blokje(s) (voor 2 of 3 woningen) zoals een oude stal. Duidelijke maat rondom de nieuwbouw vrijhouden. Afstand tot sloten ook ruim nemen.
- Verkavelingsopzet nieuwe gebouwen met een zekere speelse grilligheid/toevalligheid, passend bij de organische groei van het dijkdorp of juist dat van een boerderij.
- Zichtlijnen vanaf de dijk naar het landschap en vice versa zo open mogelijk. Zo ook van opzij bezien door het landschap. Dus geen massieve samenklontering, maar een zekere luchtigheid behouden.
- Uiterste achterrooilijngrens bepalen, zodat bebouwing niet nog verder noordwaarts het landschap in dringt
- Typologie, bebouwingsmaat en –schaal: nieuwbouw passend bij dat van Durgerdam; bebouwingshoogte is in het benedendijkse land doorgaans een bouwlaag met een kapverdieping; bebouwings footprint is doorgaans behoorlijk rechthoekig, de verhouding van de nieuwbouw footprints hierop aansluiten (dus niet te vierkant en ook niet te rechthoekig); uitbreidingen van woningen kennen in het dijkdorp Durgerdam ook een specifieke typologie, dus daarop voort borduren.
- Onderlinge variatie in opzet en vormgeving van de bebouwing – de woningen in Durgerdam lijken alle een beetje op elkaar, maar ze zijn ook allemaal net verschillend. Die variatie binnen een zekere bandbreedte draagt bij aan het goed inpassen in de context. Dit drukt de individualiteit uit. Verder e.e.a. conform welstand.
- voor wat betreft verkaveling stellen wij voor de kavels aan te geven met een vast bouwvlak en evt een bebouwingspercentage, min. max. nok en goothoogtes vastleggen en daarmee ook een passend hellingspercentage van de kap (zadeldak). Datzelfde geldt voor evt. aanbouwen, hier ook met nok- en goothoogte. In evt. voorschriften per kavel aansturen op de onderlinge verschillen zodat daadwerkelijk een zekere variatie ontstaat. (en dus niet iedereen dezelfde bandbreedte waarvan iedereen het maximum en dus hetzelfde kiest).
- Het maximale verhardingspercentage van de percelen zo laag mogelijk. Waar mogelijk aansturen op tuininrichting ipv verharding.
- erfafscheidingen zouden eigenlijk al onderdeel van de ontwerpopgave moeten zijn omdat ze een grote impact op het karakter van de buitenruimte kunnen hebben en

geen massa van schuttingen te krijgen. Denk aan meeontworpen hekwerken waar groen in groeit of anderszins. Ook hier in variatie passend bij het dorp Durgerdam en niet een andersoortig dorp als referentie nemen. Beplantingskeuze ook passend in deze specifieke landelijke context.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Gebiedsadviseur afdeling Monumenten
Monumenten en Archeologie

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma | di | wo

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 juni 2016 10:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138

Hallo [redacted],

Ik heb inmiddels de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht gevonden op maps.amsterdam.nl.
Wij hebben dinsdagochtend overleg met de initiatiefnemer en provincie over de erfopzet. Als jij kans ziet om voor die tijd te reageren kunnen we jouw input meenemen.
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist RO | Ruimte en Duurzaamheid- team Noord/Centrum| Gemeente Amsterdam
☎: [redacted] (ma, di, wo, do)

✉: [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 mei 2016 17:24
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138

Hallo [redacted],

Fijn dat je mee wil kijken. Vanwege een vooroverlegreactie van de provincie moest de erfopzet worden aangepast. De gemeente heeft ruimtelijke uitgangspunten meegegeven. Globaal: compacte erfopzet, referentie agrarisch erf of zoals bij sportveld Durgerdam. Footprint 100 m2, goot 3,5 m, nok 9 m.

We zijn in overleg met initiatiefnemer en provincie over de hoofdopzet. Meer dan een schets is er nog niet. Een belangrijk aspect voor de initiatiefnemer is het aantal woningen/ financiele haalbaarheid. Omdat ruimtelijk gevraagd is om meer variatie in woningtypen is een twee-onder-een-kap-toegevoegd en een extra vrijstaande woning. Het is de bedoeling om de kavels los te verkopen.

In de bijlage:

- Nieuwe erfopzet (keuzemodellen).
- Vooroverlegreactie provincie
- Oude beeldkwaliteitsplan/erfopzet (provincie dus niet akkoord)
- Oud welstandsadvies: http://www.welstand.amsterdam.nl/zoek_een_advies/zoekresultaten_adviezen/advies_behandelstatus?id=CWM-2014-016335&cmd=zoek_locatie&locatie=durgerdammerdijk+138

Mijn vragen op dit moment:

- Waar loopt de begrenzing beschermd dorpsgezicht? Valt het hele erf er binnen? De kaarten op de site van MMA zijn niet heel duidelijk.
- Zijn er vanuit het beschermd stadsgezicht zaken waar rekening mee moet worden gehouden?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist RO | Ruimte en Duurzaamheid- team Noord/Centrum| Gemeente Amsterdam
☎: [redacted] (ma, di, wo, do)

✉: [redacted]

< BIJLAGEN >
1473-153-10 keuzemodellen april 2014;
3 BKP Durgerdam;
ALG101 – ALGG776541—Gebr.HOEKMA003 04 nov 2015

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 30 mei 2016 09:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Durgerdammerdijk 138

Beste [redacted] en [redacted],

Ja, ik ben de aangewezen persoon daarvoor – heb destijds overigens ook input geleverd. Ik hoor graag van je wanneer je wat van me verwacht. De agenda is hier ook flink vol, dus graag bijtijds…

Vriendelijke groet,
[redacted]

Gebiedsadviseur afdeling Monumenten
Monumenten en Archeologie

Gemeente Amsterdam

[redacted]
werkdagen: ma | di | wo

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 mei 2016 17:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Durgerdammerdijk 138

Hallo [redacted],

Voor Durgerdammerdijk 138 loopt een verzoek bestemmingsplanherziening om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar Liergouw ong. en op de oude locatie woningen te realiseren. Als ik me niet vergis heeft [redacted] hier eerder met jou contact over gehad.

Er lag een positief preadvies van welstand, maar de provincie was niet akkoord met de erfopzet en ruimtelijke kwaliteit.
Initiatiefnemer hebben een nieuw voorstel aangeleverd. [redacted] is betrokken als stedenbouwkundige.

Vanwege het beschermd dorpsgezicht is het wellicht handig dat er vroegtijdig wordt gekeken naar cultuurhistorie. Ben jij de aangewezen persoon om daar wat over te zeggen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

jurist RO | Ruimte en Duurzaamheid| Gemeente Amsterdam
☎: [redacted] (ma, di, wo, do)

✉: [redacted]