nr: 77654 Ontvangen: 4 november 2015

Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en wethouders van Amsterdam
Stadsdeel Noord
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
[redacted]
SVT/IBT

Doorkiesnummer [redacted]

Verzenddatum
– 3 NOV. 2015
Kenmerk
209734/707746

Uw kenmerk
e-mail [redacted]

Betreft: beoordeling conceptvoorontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Durgerdammerdijk 138

Geacht college,

Op 23 september 2015 heeft u ons per e-mail gevraagd een reactie te geven op het conceptvoorontwerp bestemmingsplan betreffende de Ruimte voor Ruimte aanvraag voor de Durgerdammerdijk 138 te Amsterdam. Onderstaand gaan wij in op de geschiktheid van de aanvraag voor de Ruimte voor Ruimte regeling en geven wij commentaar op de exploitatieopzet en de ruimtelijke verbeelding.

Een ruimte voor ruimte aanvraag dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op te leveren. Hiervoor is het noodzakelijk dat er sprake is van storende bestaande bebouwing en dat het plan zorgt voor een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing. Daarnaast mag er maximaal 5% winst worden gemaakt in de exploitatieopzet.

Advies

Op 15 januari 2015 is de nieuwe uitvoeringsregeling ruimte van ruimte van kracht geworden. Dit project voldoet aan de overgangsbepaling zoals opgesteld in deze uitvoeringsregeling waardoor de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2011 van toepassing is. Dit betekent dat het mogelijk is verplaatsingskosten op te voeren, met een maximum van [redacted]. Gelet op het van toepassing zijnde artikel in de destijds geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, is er conform artikel 16 sprake van storende bebouwing.

Exploitatieopzet

In de bijlage bij de brief van de gemeente Amsterdam d.d. 21 juni 2013 met kenmerk Z13-53436/43619 treffen wij in eerste instantie twee berekeningen aan met varianten A en B. Deze oorspronkelijke

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Kopie aan:

berekeningen zijn gebaseerd voor op de oprichting van vijf woningen. De eerste berekeningen voor zowel variant A als B is gebaseerd op het invulformulier ruimte voor ruimte met een BTW van 19%. De bouwkosten en de BVO wijken af van de residuele berekening voor nieuwbouw van Kendes incl. taxatie van het bestaand vastgoed. De BTW in deze berekening is overigens wel correct. De bouwkosten zijn laag geraamd en de VON prijs is gelet op de locatie acceptabel.

De totale ruimte voor ruimte omzetting gaat uit van zeven woningen; vijf nieuwbouw, bedrijfswoning naar woning en legalisatie noodwoning. De opbrengsten van de twee laatstgenoemde woningen zijn niet in de berekening opgenomen. Deze berekening sluit op een negatief exploitatieresultaat.

De allerlaatste berekening waarbij de meeste uitgangspunten overeenkomstig zijn, gaat uit van een extra toegevoegde nieuwbouw-woning. Hierdoor ontstaat er een gering positief resultaat van ca. [redacted] (in de ingediende berekening zit een fout waardoor deze uitkomt op [redacted]).

Het rendement bedraagt 2% en blijft binnen de norm. De berekening voldoet hiermee aan de uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015 en is gebaseerd op in totaal acht woningen. De onderliggende taxatie van Kendes is beoordeeld en goed bevonden.

Ruimtelijke kwaliteit
Het voorliggende plan is vrijwel identiek aan het eerder voorgelegde plan en past op deze manier (zoals ook aangegeven, o.a. tijdens een gesprek op 29-08-2013) niet binnen de ruimte voor ruimte regeling. Het gaat hierbij om een beschermd dorpsgezicht. Daarom moet er extra goed gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit.

Destijds zijn, op verschillende momenten, de volgende drie opties gegeven:

1. Durgerdam bestaat uit twee werelden, die vragen om andere oplossingsrichtingen. Allereerst heb je de dijk zelf, waar je binnen de context van de bestaande bebouwing kan bouwen. In lijn met de architectuur, korrelgrootte en dergelijke meer. Achter het bebouwingslint van Durgerdam begint een agrarische wereld. Daar ligt ook dit plangebied. Hier kan je bouwen met referentie naar de agrarische context. Hierbij gaat het voornamelijk om het silhouet dat wordt gecreëerd met de nieuwe bebouwing. Gebouwen kunnen zich (optisch) gaan vormen naar een agrarische schuur.

nr: 77654 Ontvangen: 4 november 2015

Provincie Noord-Holland

2. De tweede mogelijkheid is een voorbeeld nemen aan het kerkbuurtje van Durgerdam. Dit ligt ook achter het bebouwingslint, maar is dermate landschappelijk vormgegeven, dat het opgaat in de landschappelijke structuur. Bovendien voegt dit gebied echt iets toe aan het dorp.

Dit is aanleiding het plangebied ook breder landschappelijk te bezien en vorm te geven. Daarbij zou het gebied iets moeten toevoegen aan het dorp, waardoor het opgaat in de dorpsstructuur.

3. Als laatste mogelijkheid hebben we voorgesteld dit project te koppelen met andere ruimte voor ruimte projecten. En gezamenlijk naar een compensatielocatie te zoeken, welke op een minder gevoelige plek zou liggen.

Bij dit alles spreekt dit plan qua beeldkwaliteit over bouwen volgend aan de architectuur van de woningen in het lint. Dit past niet bij het idee van de context van twee werelden: lintbebouwing en agrarische. Bovendien valt of staat deze architectuur ook met de grootte van de woningen, wil het gaan passen bij de referentie.

De bestaande woningen in het lint zijn de helft tot drie keer kleiner dan de nieuw te bouwen woningen. De nieuwe woningen zullen daarmee een karikatuur worden van de bestaande architectuur en daarmee zich zeer vreemd gaan verhouden met het bestaande lint.

Wat betreft de ruimtelijke kwaliteit kunnen wij dan ook niet instemmen met dit plan. Het gaat hier om een ontwikkeling in een kwetsbaar landschap. De huidige bebouwing mag dan wel wat rommelig zijn, maar deze is wel eigen in een agrarische context. Een nieuwe ontwikkeling, zoals voorgesteld, introduceert een geheel nieuw type bebouwing (buurtschap) en geeft daarom een rommelig beeld, niet passend in de landschappelijke context.

Daarnaast introduceert deze ontwikkeling ook een geheel nieuw soort ontsluiting (dwarslint). Deze ontwikkeling zal dus geen meerwaarde op het gebied van ruimtelijke kwaliteit genereren. Alleen de aanzet van de bestaande bebouwingstructuur zou aanleiding kunnen geven voor een zeer beperkte ontwikkeling, mits deze zich beperkt tot de breedte van het huidige erf.

Conclusie
Het complex Durgerdammerdijk 138 is storend te noemen en voldoet aan de overgangsbepaling ruimte voor ruimte 2015. Hiermee is er sprake van ruimte voor ruimte. De exploitatieopzet is akkoord bevonden, maar van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is geen sprake.

Kopie aan:

nr: 77654 Ontvangen: 4 november 2015

Het ruimtelijk plan voldoet gelet op het voorgaande niet aan de eis van ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 15 van de verordening en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De hervestigingslocatie Liergouw
Het conceptbestemmingsplan heeft tevens betrekking op de hervestigingslocatie aan de Liergouw (ongenummerd). Dit plan is op 25 maart 2014 in de ARO behandeld. Het advies luidde toen als volgt:

De ARO kan goed meegaan met de gemaakte keuzen en eerder gegeven adviezen ten aanzien van verblijfsverplaatsing en begrijpt dat voor het functioneren van het melkveebedrijf een centraal gelegen nieuw te bebouwen perceel is gekozen.

Ook begrijpt de ARO de daarbij gemaakte hoofdkeuzen ten aanzien van de opbouw van het erf, maar gelet op de ligging aan een belangrijke recreatieve route vanuit Amsterdam en het belang van deze plek voor de beleving van de nabije stedelingen ziet de ARO daarbij – als aanbeveling - graag dat een verdiepingsslag wordt gemaakt wat betreft de indeling en inrichting van het erf, zodat het een 'Waterlands erf 2.0.' kan worden: een goed ontworpen, eigentijdse interpretatie van wat passend is bij dit landelijk gebied.

Beoordeling aangepast plan
Het huidige erfinrichtingsplan verschilt met name aan de voorzijde van het eerdere plan, maar van een echte verdiepingsslag, zoals aanbevolen door de ARO, lijkt nauwelijks sprake.

Wat opvalt is dat er nu aan de voorzijde bomen langs de erfgrens staan. Doordat de bomen ver uit elkaar staan is er sprake van vlees noch vis: geen echte bomenrij, maar ook geen vrijstaande bomen. Los daarvan zijn bomen op deze plek ongewenst, omdat deze de waardevolle zichtlijn vanaf de Liergouw naar de kerktoren van Ransdorp en het zicht op het open landschap verstoren. Het is daarom wenselijk dat de omvang van de voortuin in verhouding blijft met de woning, bijvoorbeeld door deze visueel te scheiden van de rest van het voorterrein.

De rest van de ruimte aan de voorzijde van de boerderij zou vrij moeten blijven van opgaande beplanting en vooral moeten bestaan uit grasland, riet en water, in aansluiting op de aangrenzende veenweidekavels.

De verdere inrichting van het voorerf dient ook een passende maat te krijgen, die aansluit bij de forse afmetingen van dit terrein. Aanbevolen wordt om hier bij de ervenconsulent van Landschap NH in te schakelen.

Kopie aan:

Provincie Noord-Holland

Een voorontwerp waarin met het vorenstaande rekening is gehouden zien wij met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
[redacted]

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Kopie aan: