

# **Abcouderstraatweg 77**

**Planbeschrijving herontwikkeling**



# INHOUD

|          |                                                   |          |
|----------|---------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>AANLEIDING.....</b>                            | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>LOCATIE ANALYSE.....</b>                       | <b>4</b> |
| 2.1      | Huidige situatie .....                            | 4        |
| 2.2      | Vigerend bestemmingsplan .....                    | 5        |
| <b>3</b> | <b>HET PLAN.....</b>                              | <b>7</b> |
| 3.1      | Wijzigen kadastrale begrenzing.....               | 7        |
| 3.2      | Nieuwbouw in aansluiting op bestemmingsplan ..... | 8        |
| 3.3      | Landschappelijke inpassing.....                   | 8        |

# 1

## AANLEIDING

Groengebied Amstelland (GGA) heeft een erf aan Abcouderstraatweg 77 in Amsterdam-Zuidoost in erfpacht van Staatsbosbeheer. Op het erf stond een vrijstaande woning, die recent is gesloopt. Achter de woning staat een opstal, die op onderliggende en omliggende grond in erfpacht is uitgegeven aan natuurvereniging De Ruige Hof (DRH). De erfpachtovereenkomst tussen GGA en de natuurvereniging loopt eind 2019 af. De vereniging heeft een grote maatschappelijke functie en wil graag op deze locatie gevestigd blijven. Een aantal jaren geleden is het contract tussen GGA en De Ruige Hof in goed overleg gewijzigd omdat DRH de contractverplichtingen voor het in stand houden van het oude pand niet kon nakomen. Overeengekomen is dat het gebouw en een deel van het perceel rondom het gebouw niet langer onderdeel van de erfpachtovereenkomst tussen GGA en DRH waardoor DRH de financiële last voor het onderhoud niet langer had.

GGA heeft 2 toekomstscenario's voor het erf in overweging. Enerzijds bestaat de wens om de inkomsten uit deze locatie te maximaliseren, zodat deze kunnen worden ingezet voor het beheer van gronden elders in beheer bij GGA. Anderzijds wordt de maatschappelijke waarde van de natuurvereniging bevestigd, maar de natuurvereniging zal de marktwaarde en de exploitatielast van de locatie vermoedelijk niet kunnen bekostigen. Het recreatieschap ziet daarom 2 opties:

**Optie 1:** Aflopend contract van natuurvereniging wordt niet verlengd. Perceel wordt met maximale marktwaarde en conform bestemmingsplan in de markt gezet.

**Optie 2:** Contract van de natuurvereniging wordt verlengd, waarbij gelegenheid wordt verkregen een nieuwe woning te realiseren (met eventueel aan huisgebonden beroep). De nieuwe woning en de natuurvereniging worden naast elkaar toegestaan.

Optie 2 heeft de voorkeur. In deze planbeschrijving wordt de gewenste herontwikkeling in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan beschreven.

# 2

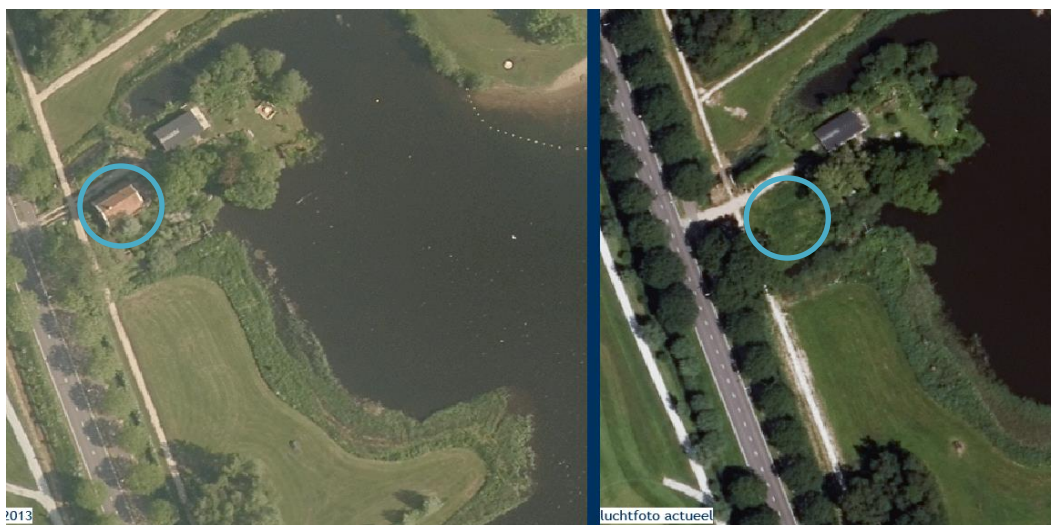
## LOCATIE ANALYSE

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Abcouderstraatweg 77 in Amsterdam-Zuidoost en bestaat uit twee kadastrale percelen (N314 en N313).

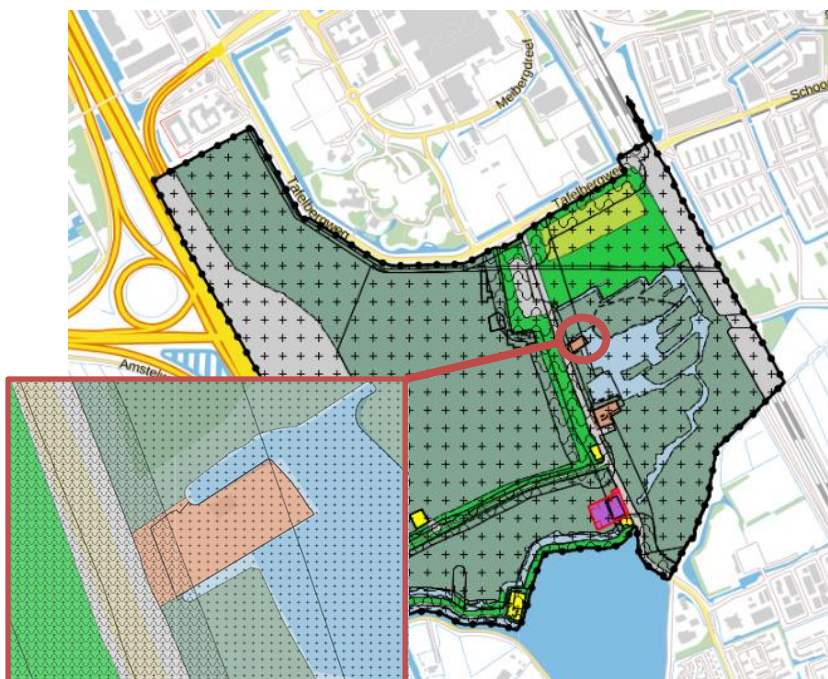


Het perceel 313 heeft een oppervlakte van  $330\text{m}^2$ . In onderstaande afbeelding is te zien dat op deze locatie tot circa 2015 een woonhuis stond. Deze is in recent gesloopt, sindsdien resteert er een braakliggend terrein.



Perceel N314 heeft een oppervlak van 1120 m<sup>2</sup> en is ingericht als natuurtuin. Aan de achterzijde van het perceel staat een vogelkijkhut. Op het perceel staat een opstal met een oppervlakte van 65m<sup>2</sup>. De opstal is geplaatst en wordt gebruikt door de natuurvereniging de Ruige Hof. Het perceel is door GGA in erfpacht uitgegeven aan de natuurvereniging, de erfpachtovereenkomst loopt in 2019 af. De vereniging heeft een grote maatschappelijke functie en wil graag op deze locatie gevestigd blijven.

## 2.2 Vigerend bestemmingsplan



Het plangebied is gesitueerd binnen de grenzen van het vigerend bestemmingsplan “De Hoge Dijk” vastgesteld op 24 oktober 2013. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing op het projectgebied;

- Enkelbestemming Maatschappelijk
- Dubbelbestemming Waarde-Landschap
- Dubbelbestemming Waarde-Archeologie
- Functieaanduiding “Wonen”
- Bouwvlak
- Deels: dubbelbestemming waterstaat - Waterkering
- Maatvoering: maximum bebouwingspercentage bouwvlak: 10%.

De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn (onder meer) bestemd voor.

- maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen, inclusief bijbehorende buitenruimten, zoals speelplaatsen;
- voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie;
- voorzieningen ten behoeve van natuureductie;
- ondersteunende detailhandel;
- afvalinzamelingssystemen;
- bergingen, garages en andere nevenruimten;
- erven;
- groenvoorzieningen;
- reclameobjecten;
- verkeerareaal;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- woningen en ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen ter plaatse van de aanduiding "wonen";
- Kantoren, maatschappelijke voorzieningen, bed & breakfast en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:
  - de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
  - maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

# 3

## HET PLAN

Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is een plan voor de toekomst geschetst dat zowel ruimte biedt aan de natuurvereniging als de verdere exploitatie van het perceel door het realiseren van een woning (met evt aan huis gebonden beroep).

### 3.1 Wijzigen kadastrale begrenzing

Kadastraal perceel wordt vergroot van 330m<sup>2</sup> naar circa 550 m<sup>2</sup>, zoals hieronder in paars opgenomen. Dit kadastraal perceel wordt in de toekomst in ondererfpacht uitgegeven aan de eigenaar van de nieuw te realiseren woning aan de straat.



### 3.2 Nieuwbouw in aansluiting op bestemmingsplan

De oppervlakte van het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan is ca. 1.850 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van het bouwvlak is 1.648 m<sup>2</sup>. Het vigerend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om maximaal 10% van het bouwvlak te bebouwen.

Onder aftrek van de bestaande schuur van de Natuurvereniging (65 m<sup>2</sup>) resteert een te bebouwen oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> voor de woning (met eventueel aan huis gebonden beroep) en een eventueel bijgebouw.

De nieuwe woning wordt gebouwd conform de stijlkenmerken van de gesloopte woning, waarbij de mansardekap een belangrijke randvoorwaarde is. Voor het overige wordt aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan.

- a. maximum bouwhoogte: 9 meter;
- b. maximum goothoogte: 4 meter;
- c. minimale dakhelling: 30 graden;

In onderstaande afbeeldingen zijn een twee referenties voor de nieuwbouw opgenomen.



### 3.3 Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning wordt zodanig landschappelijk ingepast dat de bestaande beeldbepalende bomen, behouden blijven. De nieuwe perceelgrens wordt aangekleed met een groene afscheiding, waardoor privacy wordt versterkt. Het voorerf wordt groen ingericht, waardoor het een nieuwe perceel een representatieve uitstraling krijgt. Een tweede inrit is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. De bestaande inrit wordt gehandhaafd en gedeeld met de natuurvereniging en de toekomstige bewoners.

# Ontwikkeling Ruige Hof

## Abcouderstraatweg 77

