

# Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf

## Toetsingskader voor bouwaanvragen

Stadsdeel Amsterdam-Noord  
sector Wonen en Werken  
afdeling Ruimtelijk en Economisch Beleid  
vastgesteld door het Dagelijks Bestuur

d.d. 12 december 2002  
d.d. 28 januari 2003

## 1. Aanleiding

Het stadsdeel wordt regelmatig geconfronteerd met bouwaanvragen voor de bouw van extra woningen op percelen aan de Kadoelenweg, de Stoombootweg en het Zuideinde (de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf). Een aantal van die aanvragen is strijdig met de vigerende bestemmingsregeling. Dit zijn aanvragen voor het bouwen van een of meerdere woningen op het achtererf of ter vervanging van een bedrijfsruimte. Die bouwaanvragen moeten worden behandeld als een verzoek om vrijstelling of wijziging van het bestemmingplan.

Een toetsingskader voor de besluitvorming, om wel of geen vrijstelling te verlenen, ontbreekt. Deze notitie is bedoeld als dat toetsingskader.

De uitgangspunten voor bouwen in de linten zijn door het stadsdeelbestuur voor het eerst vastgelegd in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf I van 1991 en zijn daarna ook opgenomen in het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II van 2002.

De belangrijkste van die uitgangspunten zijn handhaving en versterking van de karakteristiek en van de ruimtelijke en historische waarde van de linten.

In deze notitie wordt eerst ingegaan op de historie, de ruimtelijke karakteristiek, de huidige situatie en de huidige bestemmingsregeling. Tenslotte is het toetsingskader beschreven voor de mogelijkheden voor de bouw van extra woningen in de linten, waarbij een opdeling in deelgebieden is gehanteerd.

Als bijlagen zijn bijgevoegd een overzichtskaart van gebieden waar wel en geen extra woningen mogen worden gebouwd, kaarten van de diverse locaties en een overzicht van bouwinitiatieven waaraan recentelijk wel en niet is meegewerkt.

## 2. De historie

Het gebied Kadoelen-Oostzanerwerf bestond voor het grootste deel uit veenweide en heeft lange tijd het agrarische karakter weten te behouden. Door verdichting langs enkele begaanbare wegen in het veenweidegebied met landarbeiderswoningen, kleine niet-agrarische bedrijven en winkels ontstonden langgerekte lintdorpen met hun gevarieerde bebouwing en een menging van wonen en werken. De belangrijkste kenmerken van het historisch karakter van Kadoelen-Oostzanerwerf zijn de naar het noorden uitwaaiende linten Kadoelenweg en Zuideinde en de waterlopen Twiske en Nieuwe Gouw. De Kadoelenweg en Zuideinde zijn de oorspronkelijke verbindingen met Landsmeer en Oostzaan. De Stoombootweg vormt met de Landsmeerderdijk de historische dwarsverbinding tussen deze twee uitvalwegen.

## 3. Ruimtelijke karakteristiek

Het specifiek karakter van het gebied Kadoelen-Oostzanerwerf komt vooral tot uitdrukking in de aanwezigheid van een aantal beeldbepalende elementen zoals de lintbebouwing en de waterlopen Twiske en Nieuwe Gouw. Van oorsprong was de bebouwing van het lint beperkt tot woningen en bedrijven langs de weg, met bijgebouwen op het achtererf. Direct daarachter ging het lint over in het agrarisch gebied.

Het oorspronkelijke agrarische gebied is tegenwoordig grotendeels bebouwd, de agrarische bedrijven zijn vervangen door woningen of andersoortige bedrijven en de agrarische bijgebouwen op de achtererven hebben hun functie veelal verloren en zijn óf verdwenen óf verbouwd tot zelfstandige bedrijfsruimten of woningen. Van de vele boerderijen zijn er nog drie stolpboerderijen over en enkele karakteristieke boerenbedoeningen. Meerdere percelen zijn gesplitst in een apart woon- en bedrijfsperceel, waardoor de koppeling tussen de woning aan de weg en de bedrijfsruimte op het achtererf is verdwenen.

Er zijn drie linten binnen Kadoelen-Oostzanerwerf:

- de Kadoelenweg die Amsterdam met Landsmeer verbindt;
- het Zuideinde dat een verbinding vormt tussen Amsterdam en Oostzaan;
- de Stoombootweg die een dwarsverbinding vormt tussen de Kadoelenweg en de Landsmeerderdijk.

Hoewel het historische kleinschalige karakter behouden is, zijn ze alle drie nu opgenomen in het stedelijk gebied van Amsterdam-Noord. De huidige linten bestaan uit een weg met aan weerszijden bouwpercelen. Langs de oostzijde van de Kadoelenweg en de noord- en westzijde van de Stoombootweg zijn de meeste bouwpercelen door een sloot gescheiden van de weg. De overige percelen grenzen direct aan de weg. De doorsnee diepte van de linten varieert van 70 tot 130 m., waarbinnen de bouwpercelen een diepte hebben van 30 tot 70 m.

Het lint kan het beste ervaren worden vanuit de openbare ruimte, kijkend naar en langs de bebouwing. Kijkend naar links en rechts worden de openingen in het lint ervaren, omdat men tussen de bebouwing door de achterliggende ruimte ziet. Kijkend langs het lint wordt de bebouwing als aaneengesloten ervaren, waarbij het ritme van de bebouwing, de verschillen in bouwhoogte en de verspringende voorgevelrooilijn toch een gevarieerd beeld oplevert.

De kleinschalige bebouwing bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen met een lage goothoogte en een hoge nokhoogte. Binnen de linten is er in beleving een onderscheid ontstaan tussen die delen waar het lint nog wel of niet meer als zelfstandig ruimtelijk element kan worden ervaren. Waar dat wel het geval is, wordt het karakter van het lint zowel in de langs- als dwarsrichting bepaald door de veelal losstaande woningen langs de weg, de doorzichten over de erven of sloten tussen de woningen door, de openruimte achter de woningen in de vorm van achtererf of waterpartij. Waar dat niet meer het geval is bepalen alleen nog de woningen het beeld (in de langsrichting).

In de jaren 50, bij de realisatie van de oudere nieuwbouw in het gebied rond de Stentorstraat, tussen Zuideinde en Kadoelenweg, is het lint niet als apart en waardevol element onderkend en zijn de woningen direct tegen de achterzijde van het percelen van het lint aangebouwd. Hierdoor is het doorzicht naar achter verdwenen, is de zelfstandigheid van het lint aangetast en zijn het zuidoostelijke deel van het Zuideinde en het noordelijke deel van de Stoombootweg onderdeel gaan uitmaken van het verstedelijkte gebied.

Bij de bouw van de Molenwijk in de jaren 60-70, en later bij het opstellen van het eerste bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf in de jaren '80, kan worden gesproken van een trendbreuk. De historische en ruimtelijke waarden van het lint werden toen wel onderkend. De stadsdeelraad had daartoe aangegeven dat het lint herkenbaar moest blijven, zoveel mogelijk versterkt en dat doorzichten naar achter zoveel mogelijk behouden moesten worden.

Bij het ontwerp voor de nieuwste woongebieden zoals Molenaarsweg en Twiske West is daarom, net als bij de Molenwijk, zeer bewust afstand gehouden tot het lint in de vorm van waterpartijen tussen de oude en de nieuwe percelen.

#### 4. Huidige bestemmingsregeling

De stadsdeelraad heeft in 1987, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kadoelen/Oostzanerwerf, gekozen voor een vrij gedetailleerde regeling als uitwerking van de uitgangspunten voor handhaving en versterking van het lint. Omdat dat bestemmingsplan ook de bouw van de nieuwe buurten Circusbuurt, Walvisbuurt, Twiske Oost en Twiske West mogelijk, was het van belang dat de ruimtelijke inrichting van de nieuwbouwgebieden en de (bestaande bebouwing in de ) linten als een geheel werden beschouwd en goed op elkaar werden afgestemd.

In 1999 is het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II door de stadsdeelraad vastgesteld, waarin deze uitgangspunten opnieuw zijn opgenomen. In dat bestemmingsplan is de bebouwing en de bestemming ervan per perceel aangegeven. De bestemmingsregeling is erop gericht dat nieuwbouw moet passen in het historische beeld. De kleinschaligheid van de linten wordt in stand houden door grenzen te stellen aan het bouwvolume, de goothoogte, de nokhoogte, de bouwdiepte en het bebouwd oppervlak.

Er is een minimum afstand van de bebouwing tot de erfgrans bepaald en het onbebouwde deel van het perceel is bestemd als tuin, waarmee wordt voorkomen dat er een aaneengesloten straatgevel ontstaat.

In het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt voor het Dagelijks Bestuur om, onder voorwaarden, niet-woonfuncties te wijzigen in een woonfunctie. Die bevoegdheid is bedoeld voor bedrijfsbebouwing die in het lint aan de weg staat en niet voor bebouwing op de achtererven, omdat daardoor het lint teveel zal worden verdicht en aangetast. De belangrijkste voorwaarden voor zo een wijziging zijn dat de karakteristiek van het lint niet mag worden aangetast, de nieuwbouw stedenbouwkundig en architectonisch moet passen bij en geen afbreuk mag doen aan de bestaande bebouwing en dat de woonfunctie moet passen in de bestemmingen rond het (bouw)perceel. In de praktijk van goesting van bouwaanvragen is gebleken dat de criteria voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onduidelijk zijn en dat een duidelijker toetsingskader noodzakelijk is.

## 5. Toetsingscriteria

Bij nadere analyse van de ruimtelijke karakteristiek van het lint, op basis van de vraag of er woningen mogen worden gebouwd in de bestemming tuin en ter vervanging van bedrijfsbebouwing, kan worden geconstateerd dat er vier criteria zijn te benoemen voor de bepaling of er extra woningen in het lint kunnen worden gebouwd:

1. aanwezigheid van ruimte tussen het lint en het achterliggende bebouwde gebied;
2. aanwezigheid of mogelijkheid tot doorzicht naar het achtergelegen open gebied;
3. kleinschaligheid van bebouwing en geringe afmetingen van erven
4. aansluiting mogelijk bij reeds gerealiseerde bebouwing die vanaf het lint is ontsloten

Op grond van deze criteria zijn de linten opgedeeld in gebieden en zijn locaties aangegeven waar wel of geen extra woningen mogen worden gebouwd, in de tuinbestemming (W13) en ter vervanging van de bedrijfsbestemming (Bb en Bo).

Met deze criteria en omdat de locaties voor extra bouw mogelijkheden gering van omvang zijn, behalve de locatie Kiekens, is enige verdichting van het lint mogelijk zonder dat het karakter van het lint wordt aangetast en de omgeving te zwaar wordt belast met verkeer.

De gebieden en de locaties zijn aangegeven op de kaartbijlage.

**Gebieden en locaties waar de bouw van extra woningen niet mogelijk is:**

<b>Gebied 1</b>			<b>locatie</b>
Zuideinde	achter	264 t/m 430	
Zuideinde	achter	317 t/m 385	1a
Zuideinde	achter	401 t/m 429	1b
Zuideinde	achter	439 t/m 505	
<b>Gebied 2</b>			
Stoombootweg	achter	2 t/m 82	2a
Stoombootweg	achter	1 t/m 27	
Stoombootweg	achter	39 t/m 51	
<b>Gebied 3</b>			
Kadoelenweg	achter	111 t/m 245	
Kadoelenweg	achter	154 t/m 202	
Kadoelenweg	achter	214 t/m 358	
Stoombootweg	achter	85 t/m 95	

Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf

Gebieden waar de bouw van extra woningen wel mogelijk is:

		locatie
<b>Gebied 4</b>		
Zuideinde	achter 387 t/m 399	4a
Zuideinde	achter 431 t/m 437	4b
<b>Gebied 5</b>		
Stoombootweg	achter 29 t/m 37	5a
Stoombootweg	achter 53	5b
Stoombootweg	achter 65 t/m 71	5c
Stoombootweg	achter 83	5d
Stoombootweg	achter 84 t/m 112	5e
Kadoelenweg	achter 204 t/m 212	
<b>Gebied 6</b>		
Kadoelenweg	achter 360 t/m 384	6

#### 6. Bouw- en inrichtingsmogelijkheden per locatie

Indien er zich binnen het stadsdeel Amsterdam-Noord nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, is het gebruikelijk dat het stadsdeel uitgangspunten en randvoorwaarden formuleert. Voor de gronden die geheel of deels in eigendom zijn van het stadsdeel, worden deze gegevens vastgelegd in zogenaamde locatiebladen. Deze gelden als basis voor het gebruik, de inrichting en/of (bouw)planontwikkeling. Het Dagelijks Bestuur stelt de locatiebladen vast. Voor vier van de in paragraaf 5 genoemde locaties moeten locatiebladen worden gemaakt. Het betreft locaties:

- waarvoor het noodzakelijk is dat een uitspraak wordt gedaan over de inrichting
- waarvan kan worden verwacht dat er bouwaanvragen kunnen komen

In paragraaf 7 wordt een aantal aanwijzingen gegeven voor de inhoud van de locatiebladen.

Overigens kunnen zich in een later stadium opnieuw locaties aandienen. In die voorkomende gevallen moeten de bouwmogelijkheden worden beoordeeld op basis van de in paragraaf 4 genoemde criteria.

#### 7. Aanwijzingen voor de locatiebladen

##### *algemeen*

- nieuwbouw moet zowel stedenbouwkundig als architectonisch passen bij bestaande bebouwing
- nieuwbouw mag de bebouwing aan de weg niet overheersen en dus niet hoger zijn
- voorschriften van KO II voor de omringende bebouwing moeten worden gehanteerd
- parkeren moet geschieden op eigen terrein en mag niet worden afgewenteld op het openbaar gebied
- de begrenzing van de locatie is aangegeven op de kaartbijlagen

##### *per locatie*

- locaties waar de bouw van extra woningen niet mogelijk is maar waar inrichting en gebruik een rol spelen
- locaties waar de bouw van extra woningen wel mogelijk is

Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf

*locaties waar de bouw van extra woningen niet mogelijk is maar waar inrichting en gebruik een rol spelen*

locatie 1a                      Zuideinde achter 355d t/m 385

- locatieblad moet nog worden gemaakt
- eigendom: deels van gemeente Amsterdam, deels particulier
- gedacht kan worden aan
- inrichting als openbaar groen
- verhuur/uitgifte als tuin
- afgraven voor extra waterberging

locatie 1b                      Zuideinde achter 425 t/m 427

- locatieblad moet nog worden gemaakt
- eigendom: gemeente Amsterdam
- gedacht kan worden aan
  - inrichting als openbaar groen
  - verhuur/uitgifte als tuin
  - afgraven voor extra waterberging

locatie 2a                      Stoombootweg tussen 2 en 4

- locatieblad moet nog worden gemaakt
- eigendom: gemeente Amsterdam
- in KO II aangegeven als potentiële toegang tot de Wilmkebreek
- uitgaan van handhaven
- gedacht kan worden aan
  - inrichting als open plek met zitbank en een informatiebord met historische aanduiding
  - koppeling van plek aan toeristische fietsroute ter beleving van Waterlandse Zeedijk

*locaties waar de bouw van extra woningen wel mogelijk is*

locatie 4a                      Zuideinde achter 387 t/m 399

- locatieblad moet nog worden gemaakt
- eigendom: deels gemeente Amsterdam, deels particulier
- eerdere aanvraag afgewezen
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
- aanvrager op hoogte stellen van nieuwe inzichten
- gebruik maken van bestaande ontsluiting naar woningen en woonboten
- situering en vormgeving in relatie met de bestaande omringende bebouwing

locatie 4b                      Zuideinde achter 431 t/m 437

- eigendom: particulier
- er is nog geen aanvraag
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
- gebruik maken van bestaande ontsluiting naar woningen aan h
- situering en vormgeving in relatie met de bestaande bebouwing

locatie 5a                      Stoombootweg achter 29 t/m 37

- eigendom: nog particulier maar verwerving is gaande
- maakt voor het achterste gedeelte onderdeel uit van planontwikkeling van Twiske Zuid
- bouwaanvraagprocedure: op basis van nieuw best.plan Twiske Zuid of d.m.v. artikel 19 WRO

**locatie 5b** Stoombootweg achter 53

- dit is een al lopende bouwplanprocedure
- eigendom: particulier
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
  - inspraak heeft reeds plaatsgevonden met positief resultaat
  - 1 woning in lint aan de weg
  - 4 woningen op achtererf ter vervanging van bedrijfsbebouwing
  - ontsluiting zal geschieden vanaf Stoombootweg
  - parkeren zal geschieden op eigen terrein

**locatie 5c** Stoombootweg achter 65 t/m 71

- eigendom: particulier
- er is wel een aanvraag tot gedeeltelijke vervanging van bedrijfsbebouwing gehonoreerd
- in later stadium is en wellicht sprake van woningbouw: nog geen bouwaanvraag
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
- ontsluiting dient plaats te vinden vanaf Stoombootweg en/of Pandorinastraat

**locatie 5d** Stoombootweg achter 83

- eigendom: particulier
- nog geen aanvraag
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
- ontsluiting dient plaats te vinden vanaf Stoombootweg en/of Pandorinastraat

**locatie 5e** Stoombootweg achter 84 t/m 112 / Kadoelenweg achter 204 t/m 210

- eigendom: particulier
- nog geen aanvraag
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO
- gedacht kan worden aan
  - ontsluiting vanaf Stoombootweg en Kadoelenweg
  - voortzetten van Wilmkebreekpad tot aan ontsluiting tussen no. 82 en 86

**locatie 6** Kadoelenweg achter 360 t/m 384 (terrein Kiekens)

- eigendom: particulier
- locatieblad is gereed en door het Dagelijks Bestuur vastgesteld
- huidige bestemming: bedrijfsbebouwing
- toekomstige bestemming: woningbouw, praktijk- en/of atelierwoningen, kantoor- en/of bedrijfsruimten
- bouwaanvraagprocedure: d.m.v. artikel 19 WRO

## 8. Procedure voor toetsing en vergunningverlening

Bouwplannen voor extra woningen in de linten, op het achtererf in de tuinbestemming (Wt) en ter vervanging van de bedrijfsbestemming (Bb en Bo), zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II.

Indien voor een dergelijk bouwplan toch een bouwaanvraag wordt ingediend, moet deze worden behandeld als een verzoek om vrijstelling of wijziging van het bestemmingplan.

Medewerking aan die vrijstelling zal worden gebaseerd op de toetsingscriteria uit par. 5, het eventuele locatieblad en de voorschriften van het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf II.

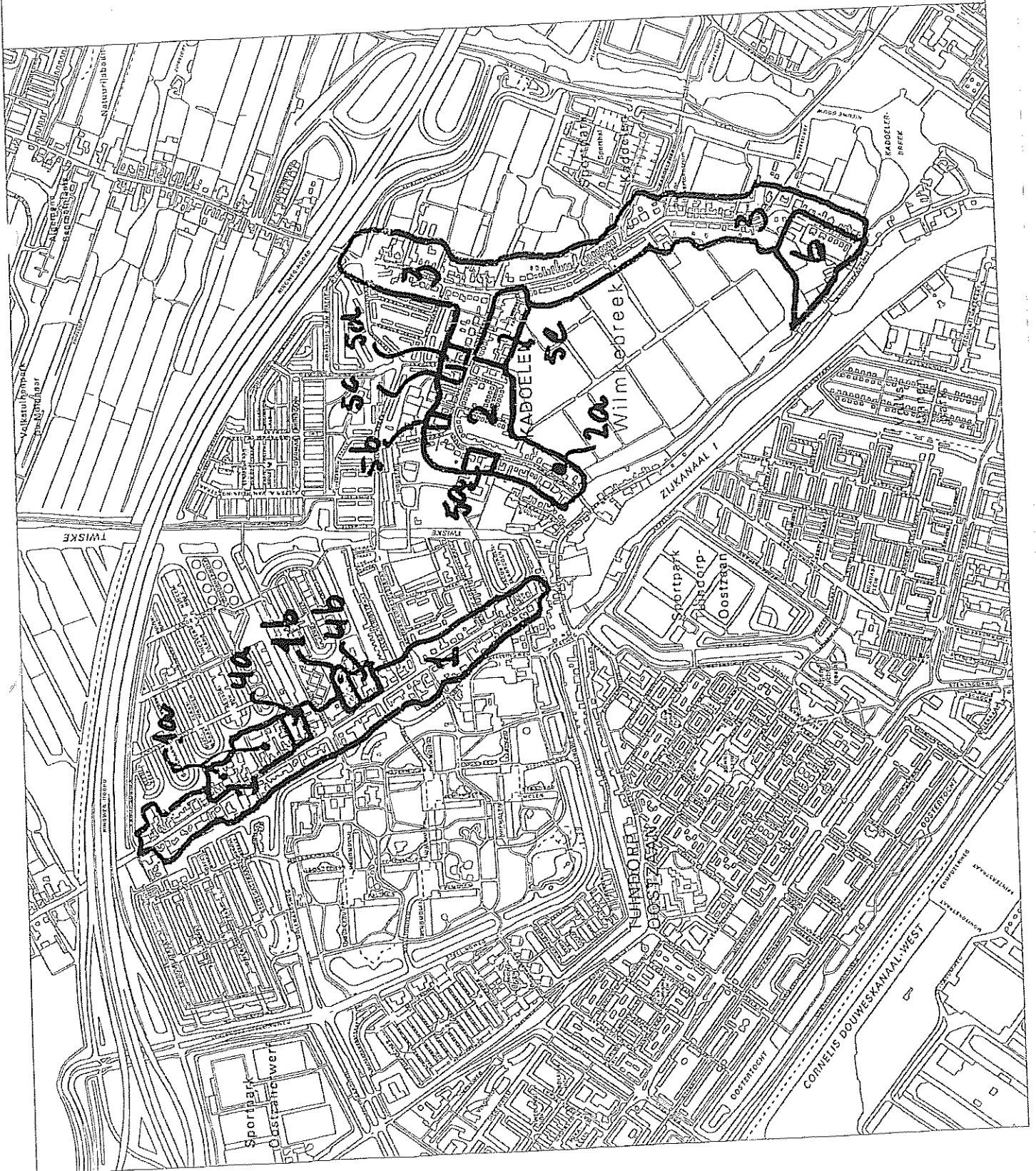
Voor bouwaanvragen op particulier terrein die afwijken van het bestemmingsplan, maar wel passen binnen het toetsingskader, dient de aanvrager de argumentatie voor de afwijking aan te geven.

De bouwvergunning kan pas worden verleend nadat het Dagelijks Bestuur heeft besloten tot meewerken aan of een bestemmingswijziging, of een vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO, of een partiele herziening van het bestemmingsplan en nadat die procedures zijn afgerond.

BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Kaart met overzicht van de gebieden waar geen of wel extra woningen mogen worden gebouwd

Geen extra woningen mogelijk: gebieden 1, 2 en 3  
Wel extra woningen mogelijk: gebieden 4, 5 en 6

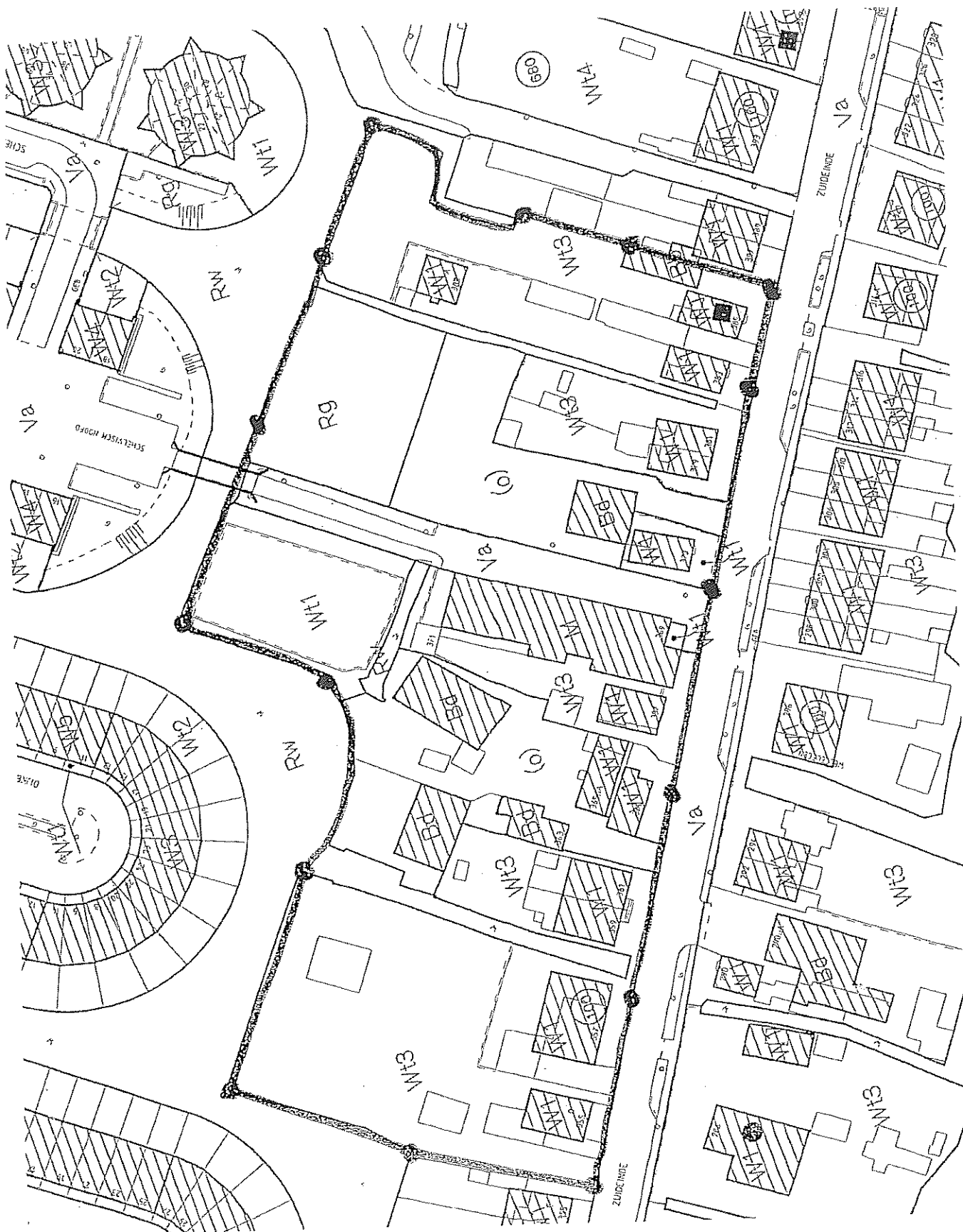




BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 1a      Zuideinde achter 355d t/m 385

Geen extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzannerwerf

Locatie 1b      Zuideinde achter 425 t/m 427

Geen extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzannerwerf

Locatie 2a Stoombootweg tussen 2 en 4

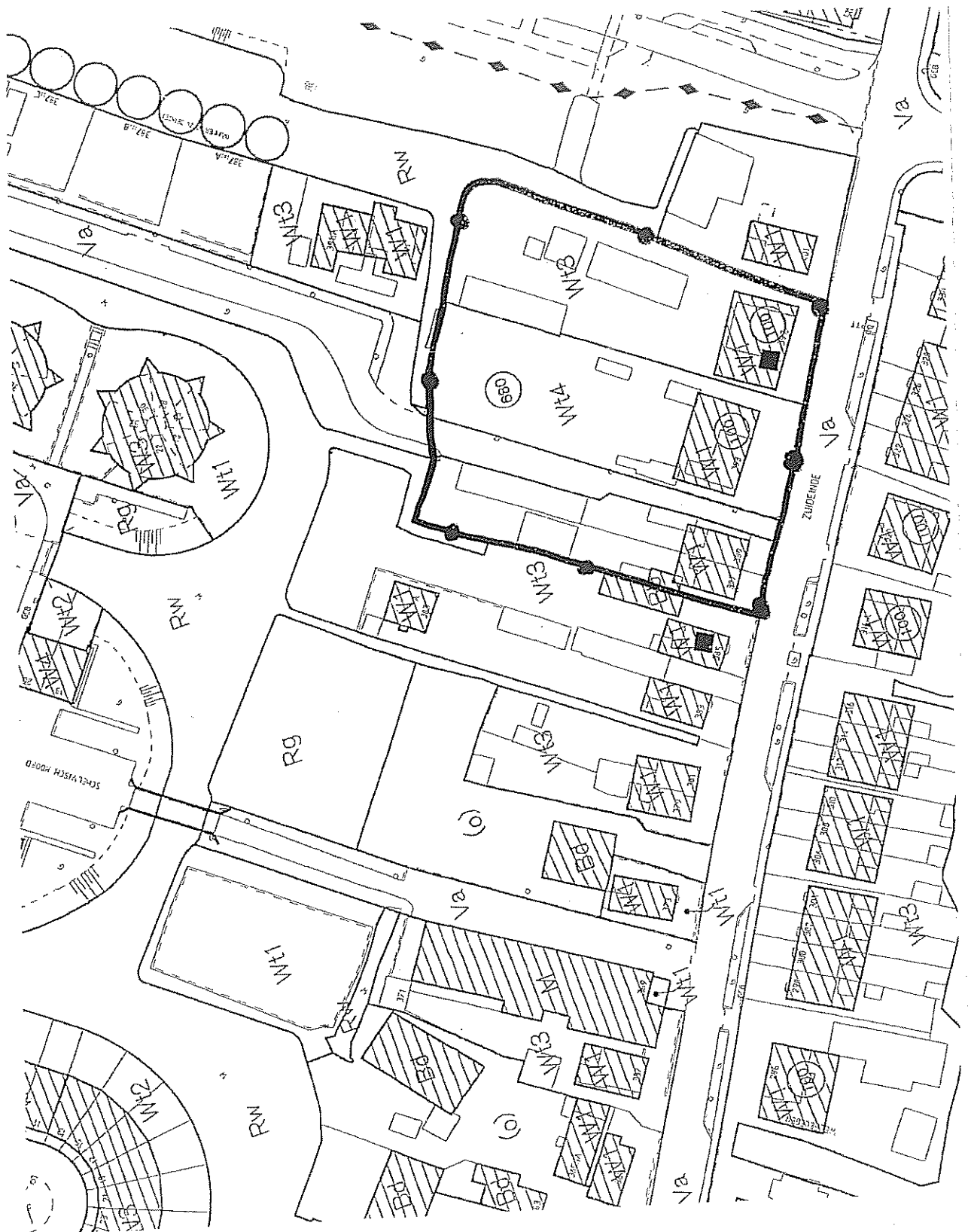
Geen extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 4a      Zuideinde achter 387 t/m 399

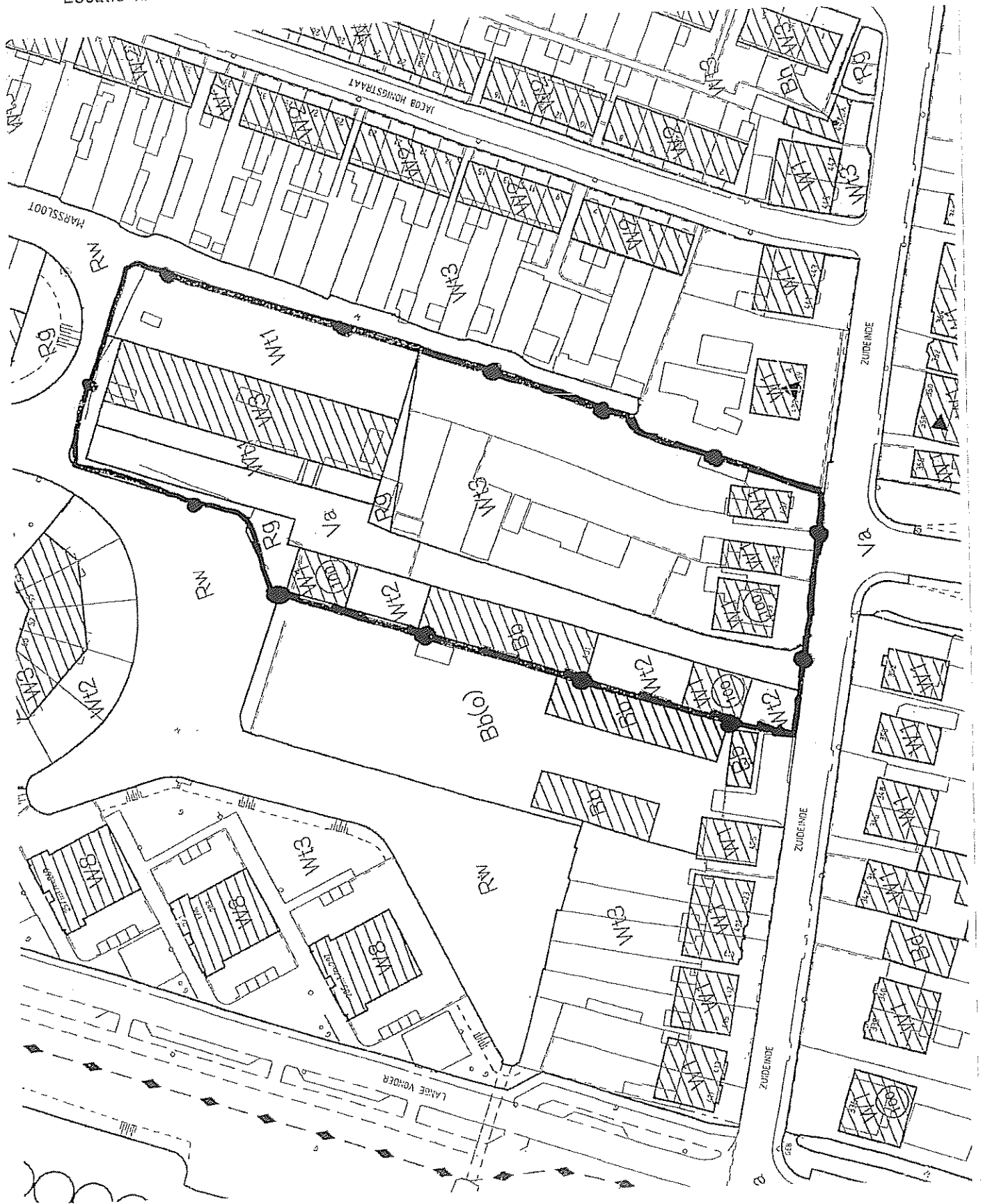
Wel extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzannerwerf

Locatie 4b      Zuideinde achter 431 t/m 437

Wel extra woningbouw mogelijk





BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 5b Stoombootweg achter 53

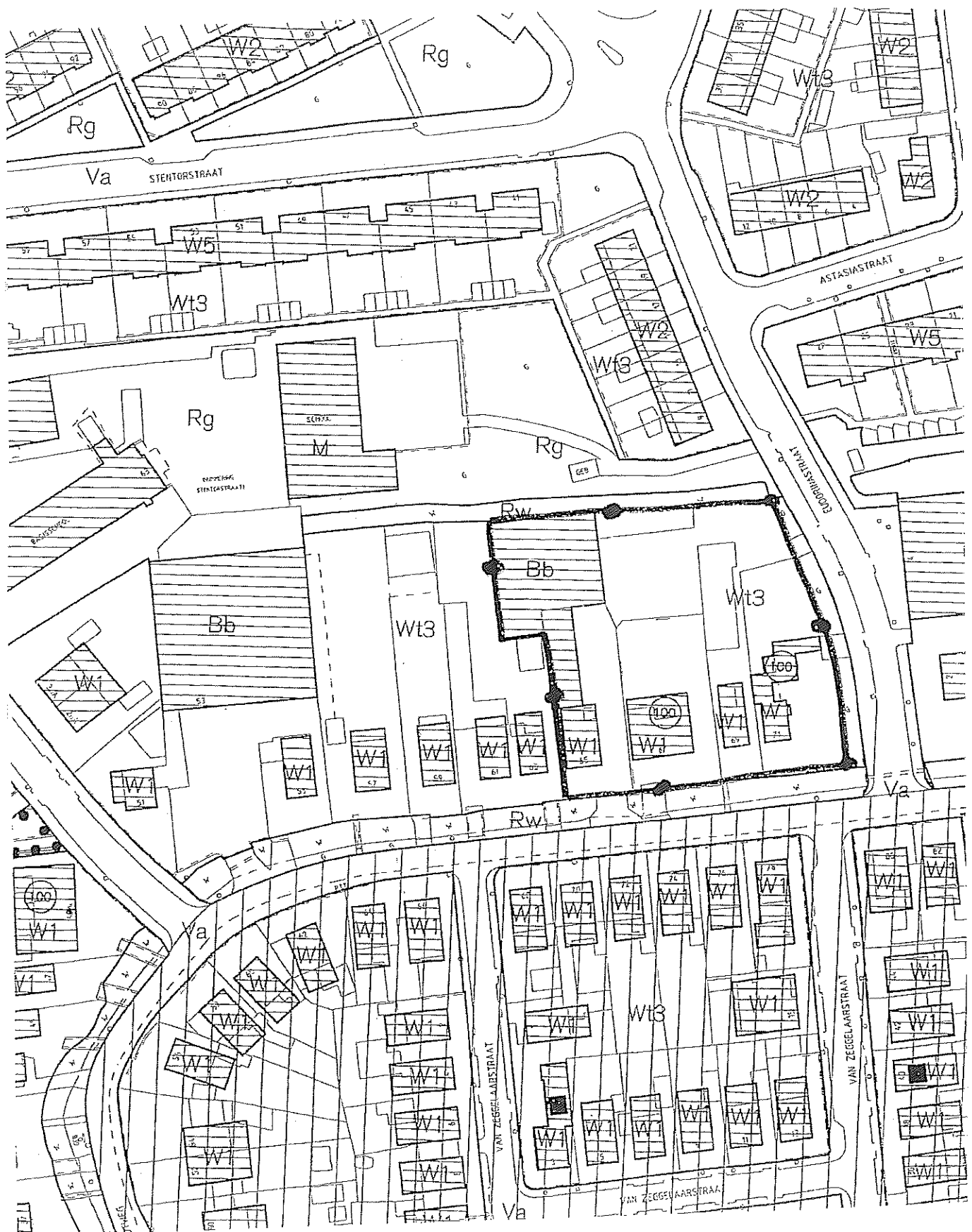
Wel extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzannerwerf

Locatie 5c Stoombootweg achter 65 t/m 71

Wel extra woningbouw mogelijk





BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 5d Stoombootweg achter 83

Wel extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 5e

Stoombootweg achter 84 t/m 112 en  
Kadoelenweg achter 204 t/m 210

Wel extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzanerwerf

Locatie 6 Kadoelenweg achter 360 t/m 384  
(terrein Kiekens)

Wel extra woningbouw mogelijk



BIJLAGE bij notitie bouwen van extra woningen in de linten Kadoelen/Oostzonerwerf

Overzicht van bouwinitiatieven waaraan wel of niet is meegewerkt

*niet aan meegewerkt*

*bouw extra woningen mogelijk op basis van nieuw toetsingskader*

Vorticellaweg 111  
Zuideinde 393 t/m 399

1 won. in best. tuin  
enkele won. in best. tuin

nee gebied 3  
ja gebied 4 - locatie 4a

*wel aan meegewerkt*

Stoombootweg 53  
Pieter Boorsmapad 10-20  
Zuideinde achter 431  
Wilmkebreekpad 2 t/m 5

omzetten bedrijfsbest. B in 4 won.  
6 won. in best. tuin  
1 won. met omruilen best. W en Wt  
4 won.

ja gebied 5 - locatie 5b  
ja gebied 4 - locatie 4b  
ja gebied 4 - locatie 4b  
ja gebied 5 - locatie 5e