



Onderzoek naar '*locatie-specifieke omstandigheden*' voor tuinen in bestemmingsplan Oud West 2018

17 februari 2022



in opdracht van

× Gemeente
× Amsterdam



aanleiding



uitspraak RvS

24.3: De raad heeft met deze regeling beoogd de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te beperken en dus de bepalingen die [vergunningvrij bouwen](#) in de zin van artikel 2 van bijlage II van het Bor mogelijk maken [buiten werking te stellen](#).

Wanneer met een dergelijke planregeling [in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatiespecifieke omstandigheden](#), vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de Afdeling dat [niet aanvaardbaar](#). Daarmee zou de uitdrukkelijk door de Amvb-regelgever in het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken op onaanvaardbare wijze worden doorkruist.

De raad moet dan ook [deugdelijk motiveren](#) dat een dergelijke planregeling gelet op de [locatie-specifieke omstandigheden](#) uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. De Afdeling wijst daarvoor op haar uitspraken van 10 februari 2021 [ECLI:NL:RVS:2021:281, onder 17.1](#) en 21 februari 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:571, onder 3.4.2](#)

Raad van State, 12 januari 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:82](#)

uitspraak RvS

24.4. De Afdeling is van oordeel dat de raad *niet op basis van voldoende locatie-specifieke omstandigheden* heeft gemotiveerd dat een inbreuk op de wettelijke regeling van het vergunningvrij bouwen voor de achtertuinen gerechtvaardigd is.

Anders dan Rochdale aanvoert, hoeft de raad *niet steeds per perceel* te motiveren waarom de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen worden ingeperkt. De raad kan volstaan met een motivering voor een aantal percelen gezamenlijk als deze percelen zodanig ruimtelijk *met elkaar samenhangen dat deze percelen in ruimtelijk opzicht een eenheid vormen*. De achtertuinen van percelen binnen een zogeheten *bouwblok vormen bijvoorbeeld* zo'n eenheid, dat wil zeggen dat de achtertuinen in een blok aan alle kanten worden omsloten door bebouwing. De motivering van de raad in de plantoelichting is echter niet toegespitst op dergelijke eenheden van percelen, maar heeft betrekking op het gehele plangebied en is algemeen van aard.

Zo'n algemene motivering is *niet voldoende locatie-specifiek*, omdat het *plangebied niet overal dezelfde kenmerken heeft*. Zo volgt uit het advies van Amsterdam Rainproof dat niet het gehele plangebied kwetsbaar is voor *extreme neerslag*. Ook de mate waarin *openbaar en privaat groen* binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan aanwezig zijn, is niet overal hetzelfde.

De raad kan de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen wel inperken als op basis van de (combinatie van) specifieke kenmerken van een ruimtelijke eenheid van percelen blijkt dat een inperking noodzakelijk is voor de doelstellingen die hij heeft genoemd.



onderzoeksvragen

5

1. Is de 'eenheid' bouwblok hanteerbaar?
2. Welke 'locatiespecifieke omstandigheden' kunnen toegepast kunnen worden?
3. Welke methode van beoordeling kan gevolgd worden bij vergunningaanvraag?
4. Handhaving en actualisering?

I. bouwblok?



Amsterdam West



An aerial photograph of a dense urban residential area, likely in a European city. The image shows a grid of multi-story brick buildings with flat roofs. Many of the roofs have small structures, possibly air conditioning units or skylights. There are some green spaces and trees interspersed among the buildings. A white banner with green text is overlaid on the top part of the image.

uitbouwen in (binnen)tuinen?

Beeld: Peter Elenbaas

An aerial photograph of a dense urban residential area, likely in Europe, showing rows of multi-story brick buildings with gabled roofs and dormer windows. A semi-transparent green overlay is applied across the image, highlighting the rooftops and courtyards of several buildings, indicating the presence of indoor gardens. The text "(binnen)tuinen" is centered in a white box over the top part of the green overlay.

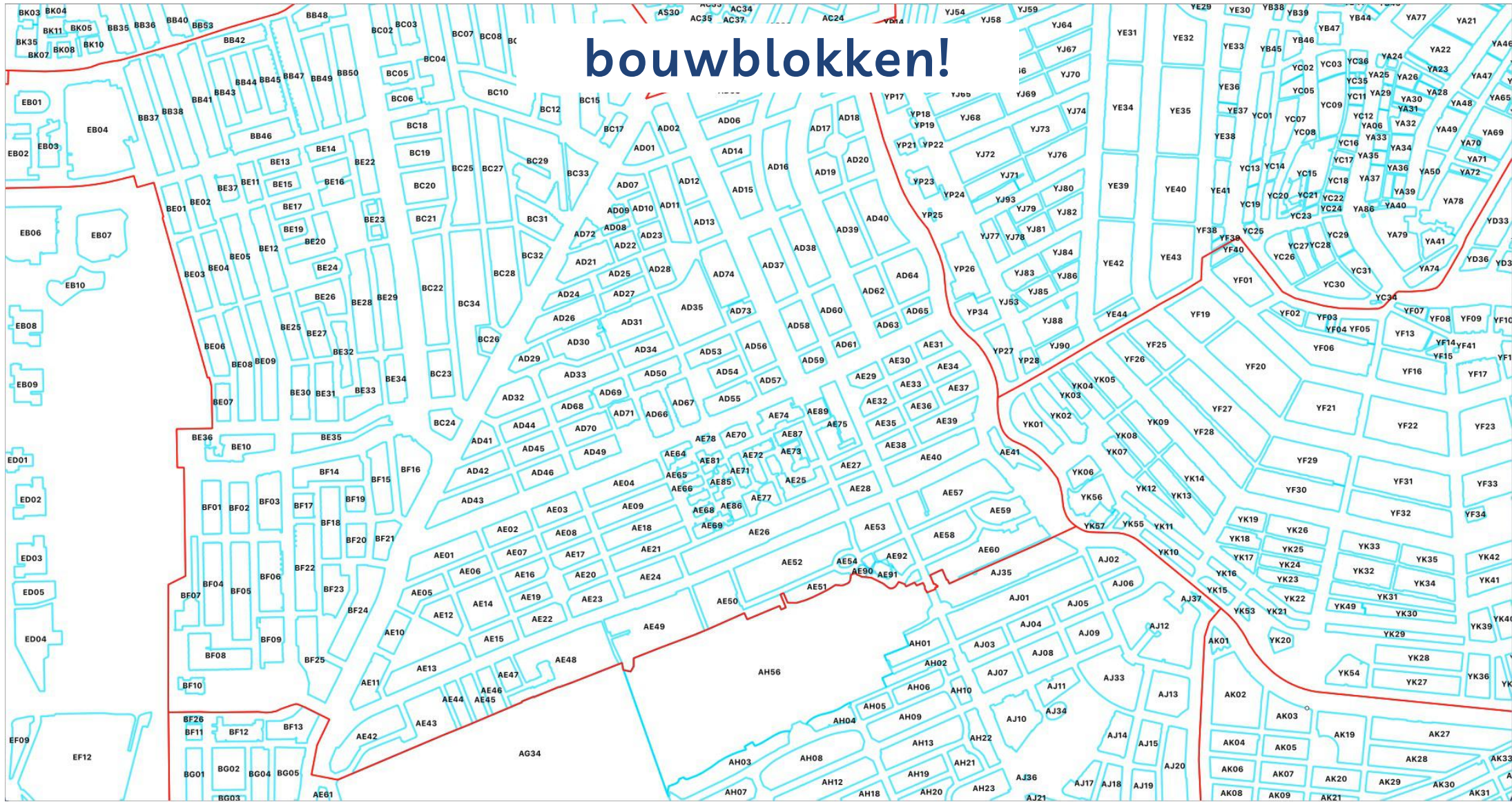
(binnen)tuinen

A stylized, colorful map of a city grid, likely Amsterdam, showing building footprints in various colors (orange, blue, red, yellow) against a black background. The map is overlaid with a white rectangular text box containing the text '(binnen)tuinen?'.

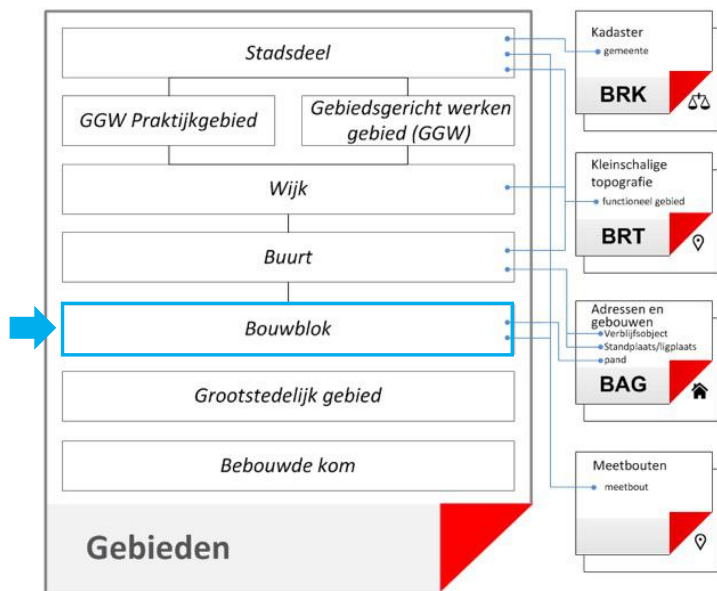
(binnen)tuinen?

Beeld: Bert Spaan, Waag Society (2016)

bouwblokken!



bouwblok

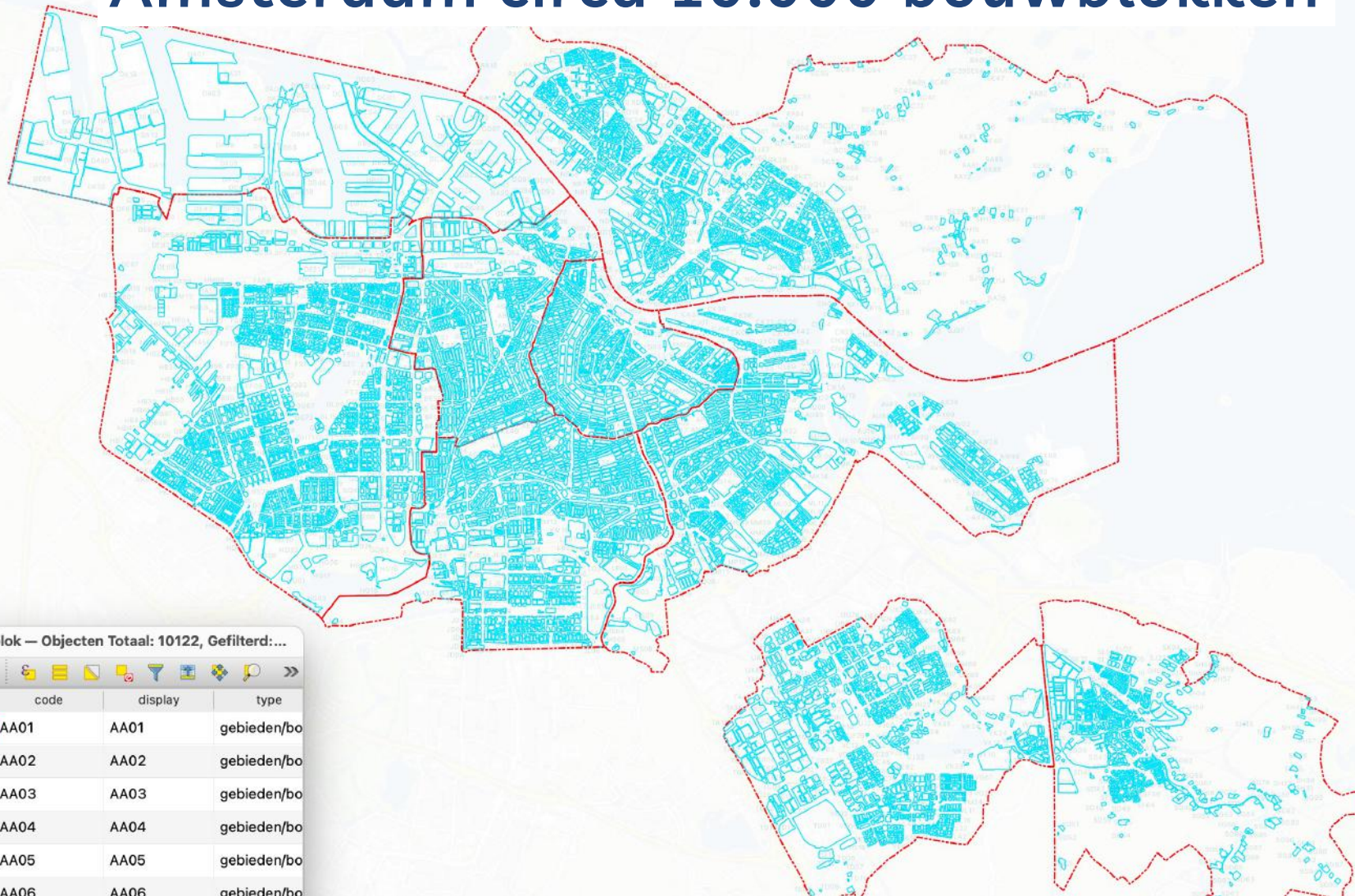


definitie

stelselpedia

“Een bouwblok is het kleinst mogelijk afgrensbare gebied, in zijn geheel tot een buurt behorend, dat geheel of grotendeels door bestaande of aan te leggen wegen en/of waterlopen is of zal zijn ingesloten en waarop tenminste één gebouw staat.”

Amsterdam circa 10.000 bouwblokken

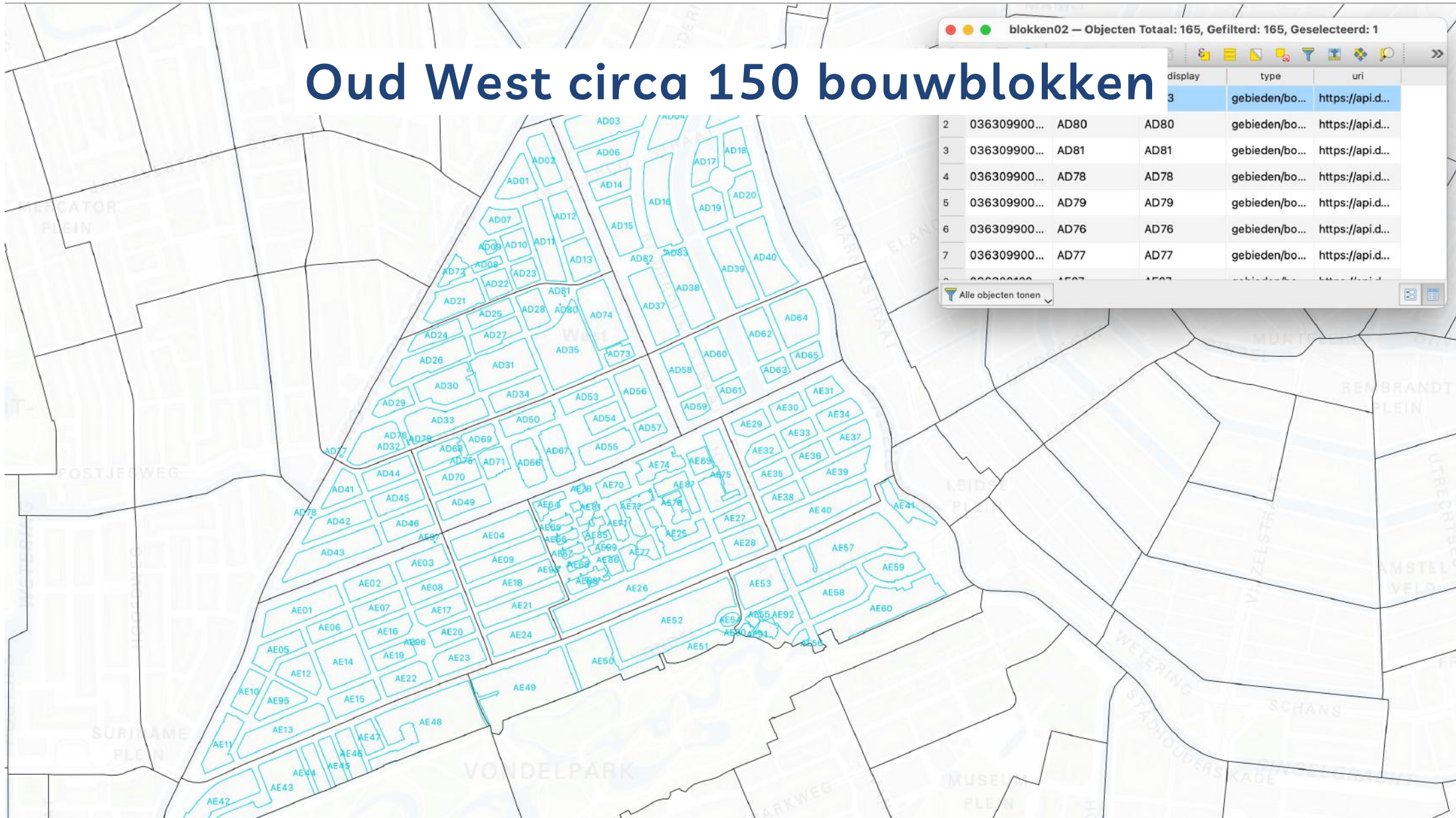


Oud West circa 150 bouwblokken

blokken02 — Objecten Totaal: 165, Gefilterd: 165, Geselecteerd: 1

display	type	uri
3	gebieden/bo...	https://api.d...
2	036309900... AD80	AD80 gebieden/bo... https://api.d...
3	036309900... AD81	AD81 gebieden/bo... https://api.d...
4	036309900... AD78	AD78 gebieden/bo... https://api.d...
5	036309900... AD79	AD79 gebieden/bo... https://api.d...
6	036309900... AD76	AD76 gebieden/bo... https://api.d...
7	036309900... AD77	AD77 gebieden/bo... https://api.d...

Alle objecten tonen



voorbeeld: hoog grondwater



maar: drempelwaarde blok?

100%

AD07 AD55
AD09 AD56
AD10 AD57
AD25 AE30
AD32 AE31
AD41 AE34
AD42 AE37
AD43 AE36
AD44 AE05
AD46 AE10
AD68 AE11
AD70 AE12
AD49 AE95
AD69 AE13
AD71 AE04
AD50 AE09
AD66 AE18
AD67 AE21
AD53 AE24
AD54

DEELS

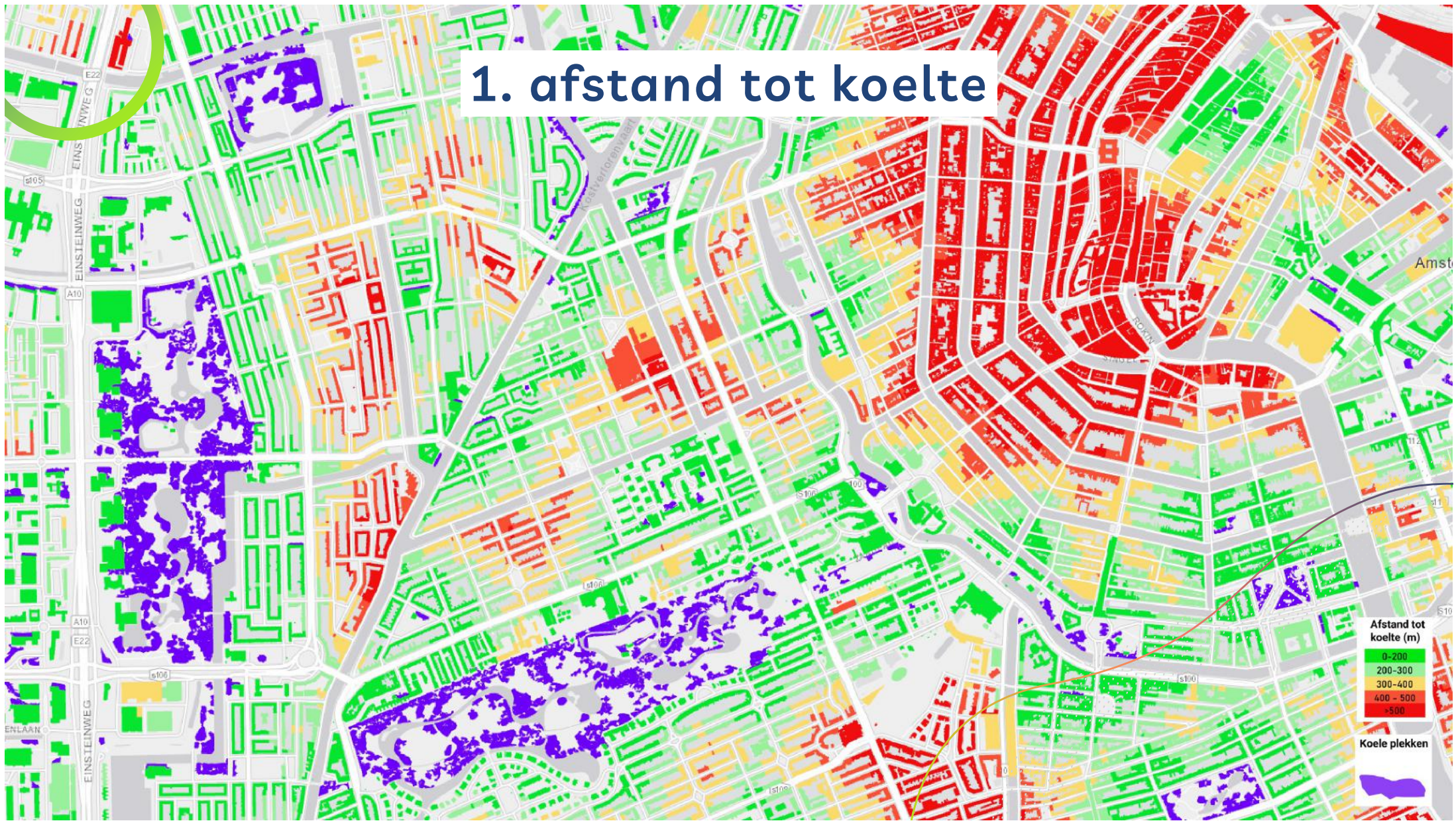
AD33
AE01
AE06
AE14
AE15
AD20
AD40
AD64
AD24

II. locatiespecifieke omstandigheden

17



1. afstand tot koelte



2. bodemdaling

Kaartlagen bekijken i

Selecteer scenario

Huidig

2050 Laag

2050 Hoog

Kaartlagen ∨

Alle kaartlagen tonen

Bodemdaling door ophoging ∨

Transparantie: 52%



Legenda:

- Niet noemenswaardig
- 3 - 10 cm
- 10 - 25 cm
- 25 - 50 cm
- 50 - 100 cm
- > 100 cm

i Meer informatie

Grijs per buurt >

Achtergrondlagen ∨

Topografie Grijstinten

3. bui 70 mm

Kaartlagen bekijken i

Selecteer scenario

Huidig

2050 Laag

2050 Hoog

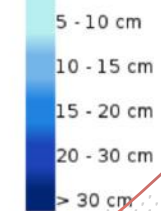
Kaartlagen ∨

Alle kaartlagen tonen

Waterdiepte bij hevige bui | 70 mm / ∨
2 uur

Transparantie: 0%

Legenda:



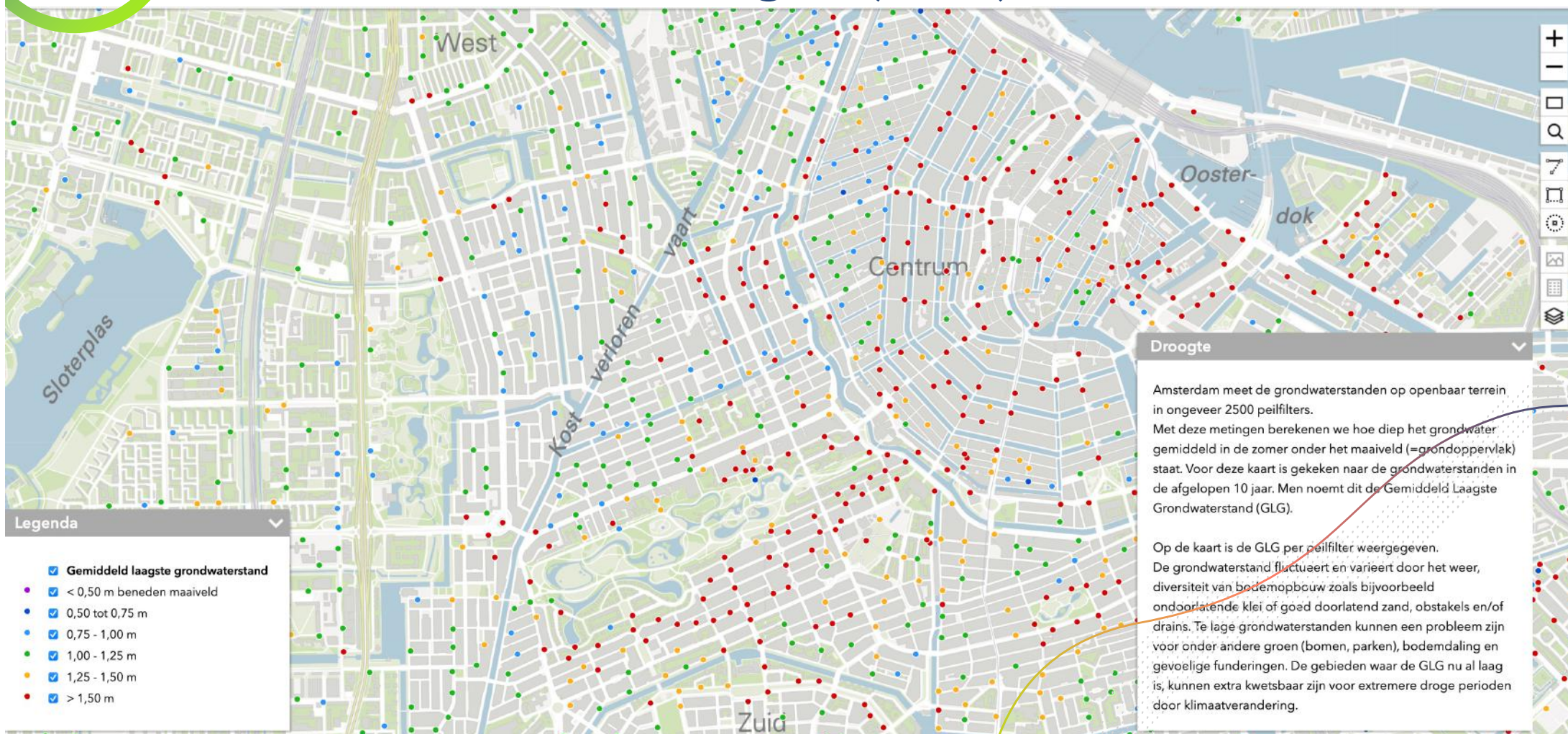
i Meer informatie

Grijs per buurt >

Achtergrondlagen ∨

4. droogte (GLG)

21



5. paalrot

Kaartlagen bekijken ⓘ

Selecteer scenario

Huidig 2050 Laag 2050 Hoog

Kaartlagen ▾

Alle kaartlagen tonen

Risico paalrot | Huidig ▾

Huidig 2050 Laag 2050 Hoog

Transparantie: 0%

Legenda:

- Zeer laag
- Laag
- Matig
- Hoog
- Zeer hoog

ⓘ Meer informatie

Grijs per buurt >

Achtergrondlagen ▾

Topografie Grijstinten

6. grijs/verstening

Kaartlagen bekijken i

Selecteer scenario

Huidig 2050 Laag 2050 Hoog

Kaartlagen ∨

Alle kaartlagen tonen

Grijs per buurt ∨

Transparantie: 0%

Legenda:

- < 30 %
- 30 - 40 %
- 40 - 50 %
- 50 - 60 %
- 60 - 70 %
- 70 - 80 %
- > 80 %

i Meer informatie

Achtergrondlagen ∨

Topografie Grijstinten

Topografie

7. groen in niet-openbare ruimte

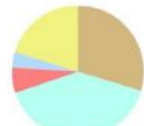
hoe gebruik je de kaart?



1 Druk op de knop linksboven en activeer de kaart



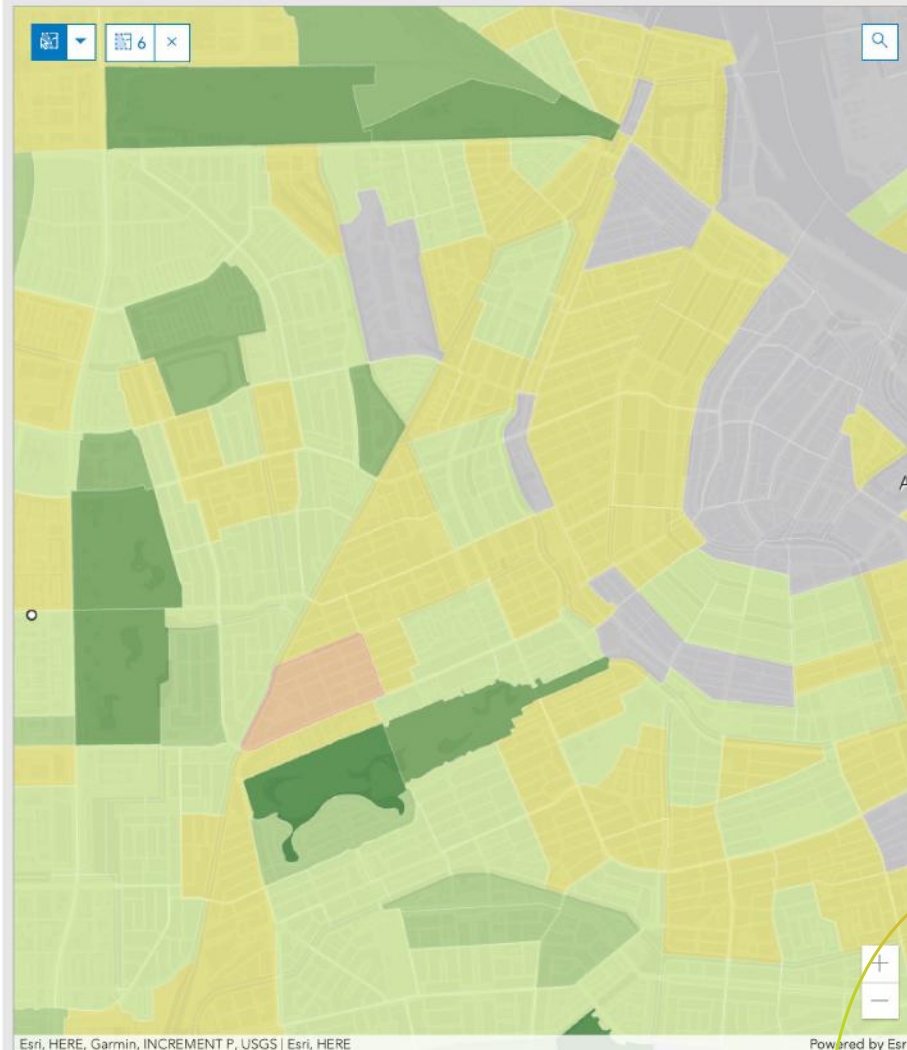
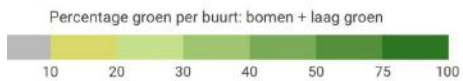
2 Zoom in en selecteer 1 buurt



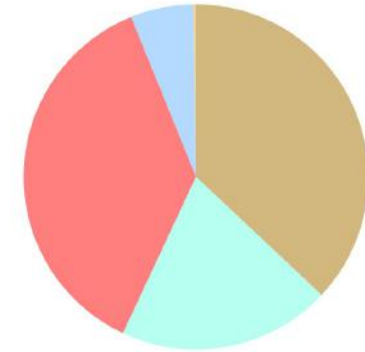
3 Toont verdeling oppervlakte buurt per groep



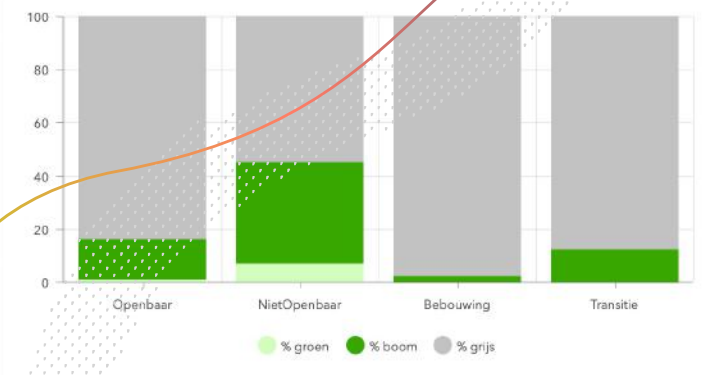
4 Toont verdeling groenkenmerken per groep



Buurtnaam: Cremerbuurt West
Gelegen in de gemeente Amsterdam



Openbaar	37%	Privaat	20%	Bebouwing	37%	Water	6%
Transitie	0%	Overig	0%				



8. hitte eiland effect (UHI)

Kaartlagen bekijken i

Selecteer scenario

Huidig

2050 Laag

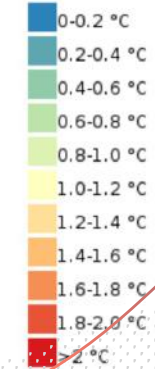
2050 Hoog

Alle kaartlagen tonen

Stedelijk hitte eiland effect ∨

Transparantie: 0%

Legenda:

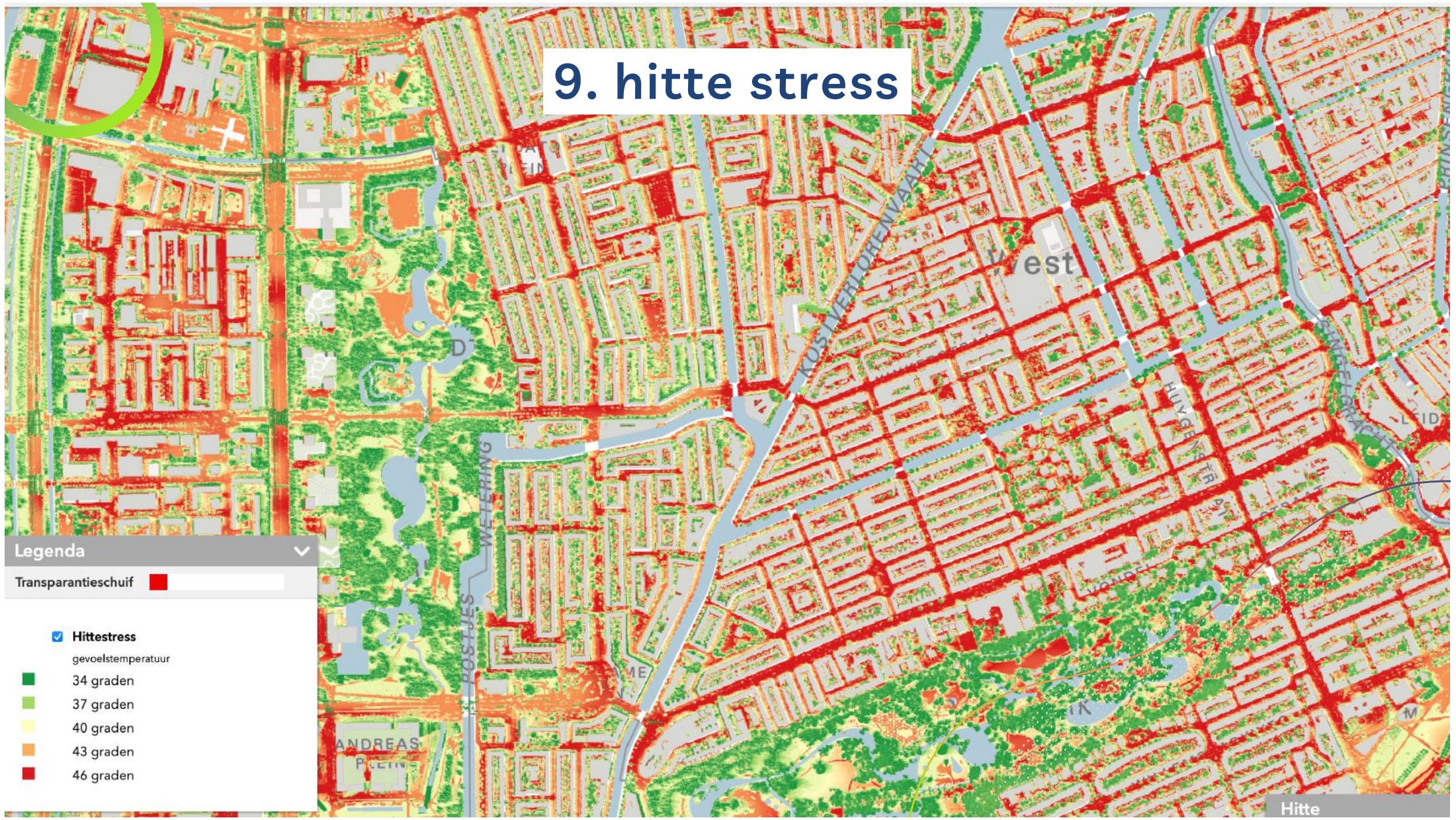


[Verberg volledige legenda...](#)

i Meer informatie

Grijs per buurt >

9. hitte stress



Legenda

Transparantieschuif

Hittestress
gevoeltemperatuur

- 34 graden
- 37 graden
- 40 graden
- 43 graden
- 46 graden

Hitte

10. hoog grondwater

Legenda

- Knelpunten
- Extreem urgent
- Zeer urgent
- Urgent
- Hydrologische eenheid met Oplossingenkaart
- Hoog grondwater
- Polderriool
- Factsheets gebieden
- Waterdieptekaart na 120 mm regen in 2 uur
 - 10 cm
 - 50 cm
 - 84 cm

De genoemde cm's behoren bij de betreffende blauwtinten in een doorlopende range



11. polderriool

Legenda

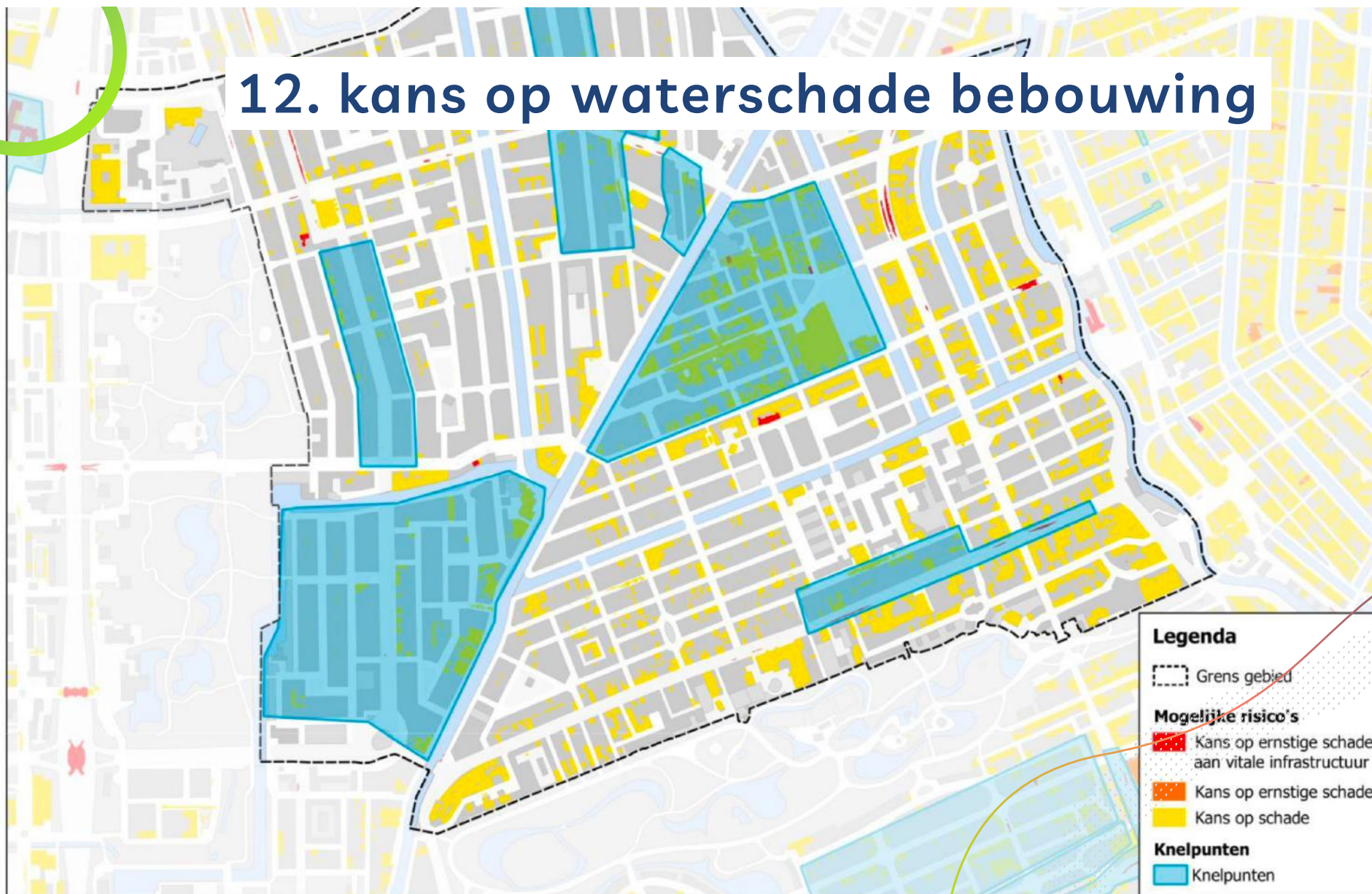
- Knelpunten**
- Extreem urgent
- Zeer urgent
- Urgent
- Hydrologische eenheid met Oplossingenkaart**
- Hoog grondwater
- Polderriool**
- Factsheets gebieden**
- Waterdieptekaart na 120 mm regen in 2 uur**
- 10 cm
- 50 cm
- 84 cm

De genoemde cm's behoren bij de betreffende blauwtinten in een doorlopende range



12. kans op waterschade bebouwing

29



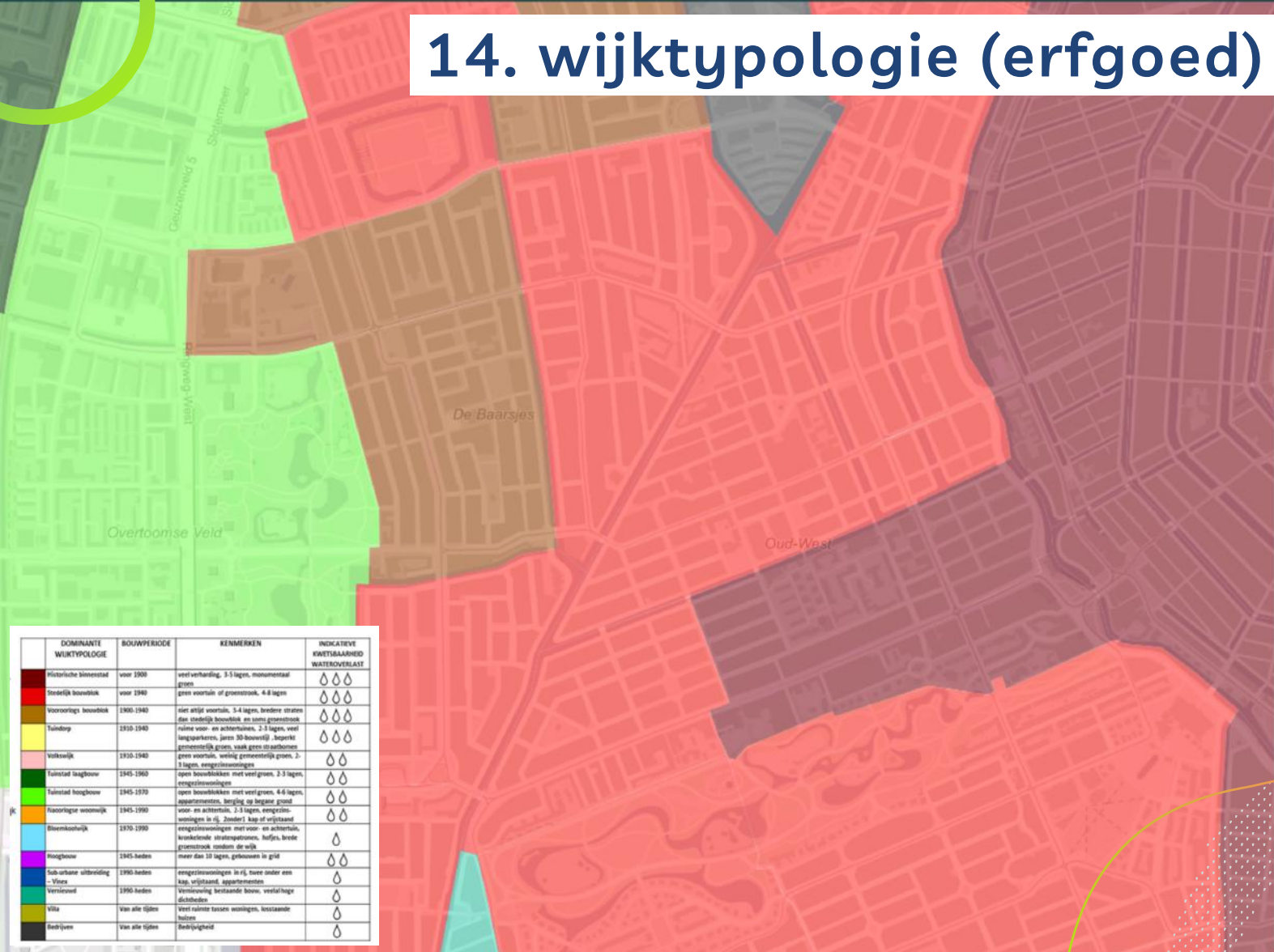
13. Rainproof knelpunten

Legenda

- Knelpunten**
- Extreem urgent
- Zeer urgent
- Urgent
- Hydrologische eenheid met Oplossingenkaart
- Hoog grondwater
- Polderriool
- Factsheets gebieden
- Waterdieptekaart**
na 120 mm regen in 2 uur
 - 10 cm
 - 50 cm
 - 84 cmDe genoemde cm's behoren bij de betreffende blauwtinten in een doorlopende range



14. wijktypologie (erfgoed)



Kaartlagen bekijken i

Selecteer scenario

Huidig 2050 Laag 2050 Hoog

Kaartlagen v

Alle kaartlagen tonen

Wijktypologie v

Transparantie: 45%

Legenda:

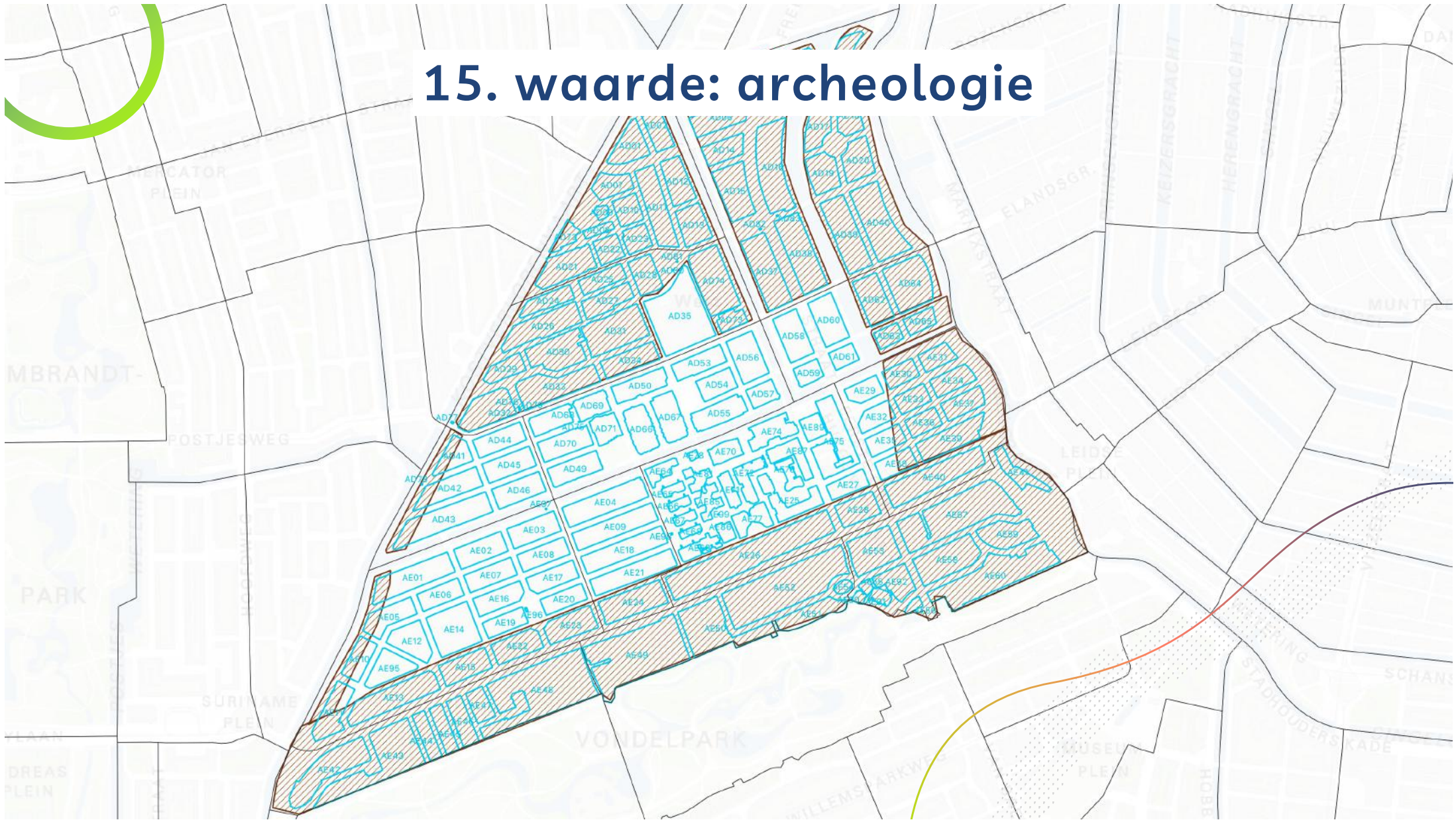
- Historische binnenstad
- Stedelijk bouwblok
- Vooroorlogs bouwblok
- Tuindorp
- Volkswijk
- Tuinstad laagbouw
- Tuinstad hoogbouw
- Naoorlogse woonwijk
- Bloemkoolwijk
- Hoogbouw centrum
- Vinex
- Vernieuwd

[Toon volledige legenda...](#)

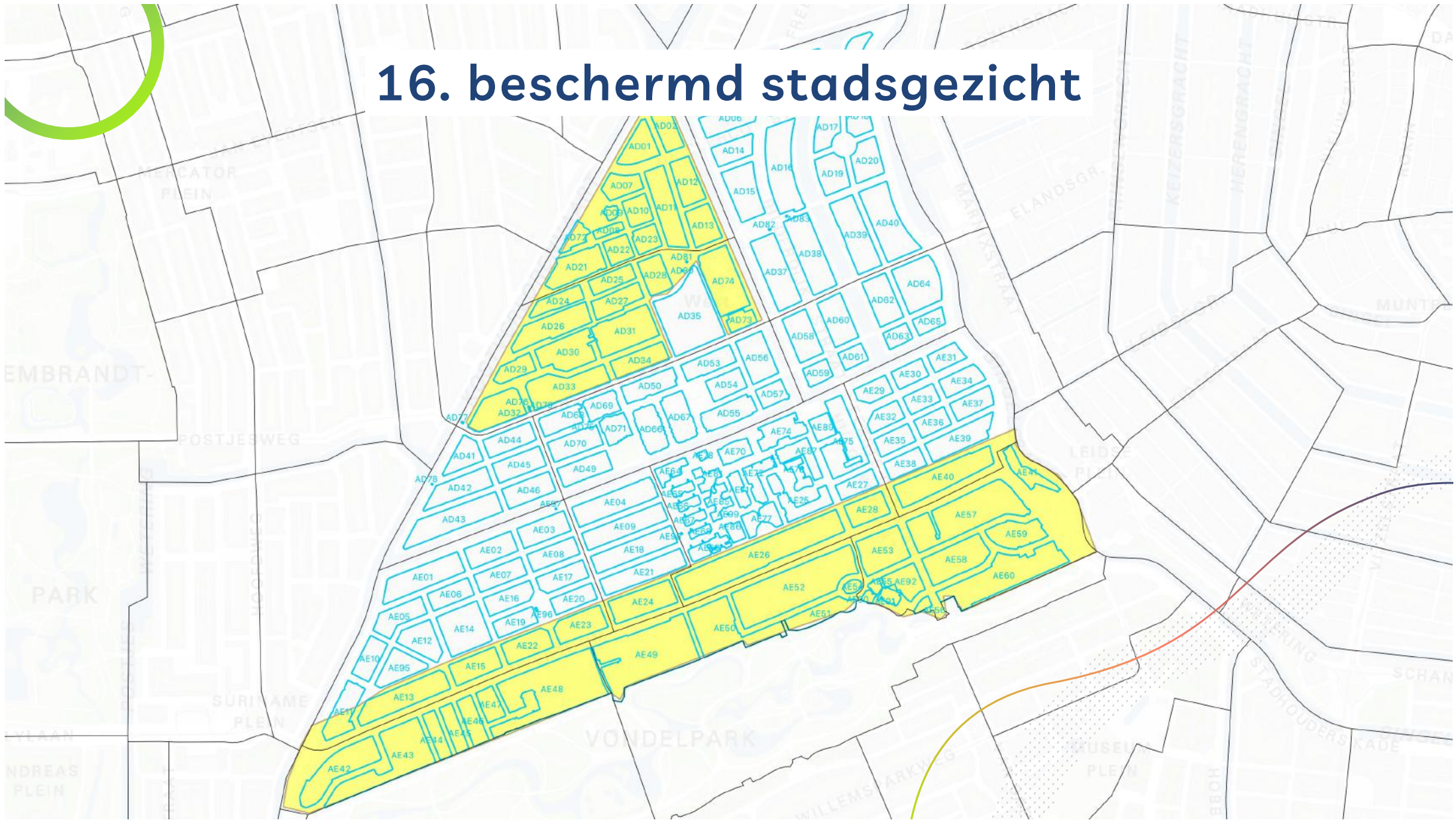
i [Meer informatie](#)

DOMINANTE WIKTYPLOGIE	BOUWPERIODE	KENMERKEN	INDICATIEVE KWETSBAARHEID WATEROVERLAST
Historische binnenstad	voor 1900	veel verharding, 3-5 lagen, monumentaal groen	⬇️ ⬇️
Stedelijk bouwblok	voor 1940	geen woorsin of groenstrook, 4-8 lagen	⬇️ ⬇️ ⬇️
Vooroorlogs bouwblok	1900-1940	niet altijd woorsin, 3-4 lagen, bredere straten dan stedelijk bouwblok en soms groenstrook	⬇️ ⬇️ ⬇️
Tuindorp	1910-1940	ruime voor- en achtertuinen, 2-3 lagen, veel langparkeers, jaren 30-bouwwij, beperkt gemeentelijk groen, vaak geen straatbomen	⬇️ ⬇️ ⬇️
Volkswijk	1910-1940	geen woorsin, weinig gemeentelijk groen, 2-3 lagen, eengezinswoningen	⬇️ ⬇️
Tuinstad laagbouw	1945-1960	open bouwblkken met veel groen, 2-3 lagen, eengezinswoningen	⬇️ ⬇️
Tuinstad hoogbouw	1945-1970	open bouwblkken met veel groen, 4-6 lagen, appartementen, berging op begane grond	⬇️ ⬇️
Naoorlogse woonwijk	1945-1990	voor- en achtertuin, 2-3 lagen, eengezinswoningen in rij, zonder/ bij of vrijstaand eengezinswoningen met voor- en achtertuin, kruisvormige stratenpatronen, huffen, brede groenstrook rondom de wijk	⬇️
Bloemkoolwijk	1970-1990	meer dan 10 lagen, gebouwen in grid	⬇️
Hoogbouw	1945-heden	eengezinswoningen in rij, tuin onder een kap, vrijstaand, appartementen	⬇️
Sub-urbane uitbreiding - Vloer	1990-heden	Vernieuwing bestaande bouw, veelal hoge dichtebeide	⬇️
Villa	Van alle tijden	Veel ruime tuinen wooningen, losstaande huizen	⬇️
Bedrijven	Van alle tijden	Bedrijfsgebouwen	⬇️

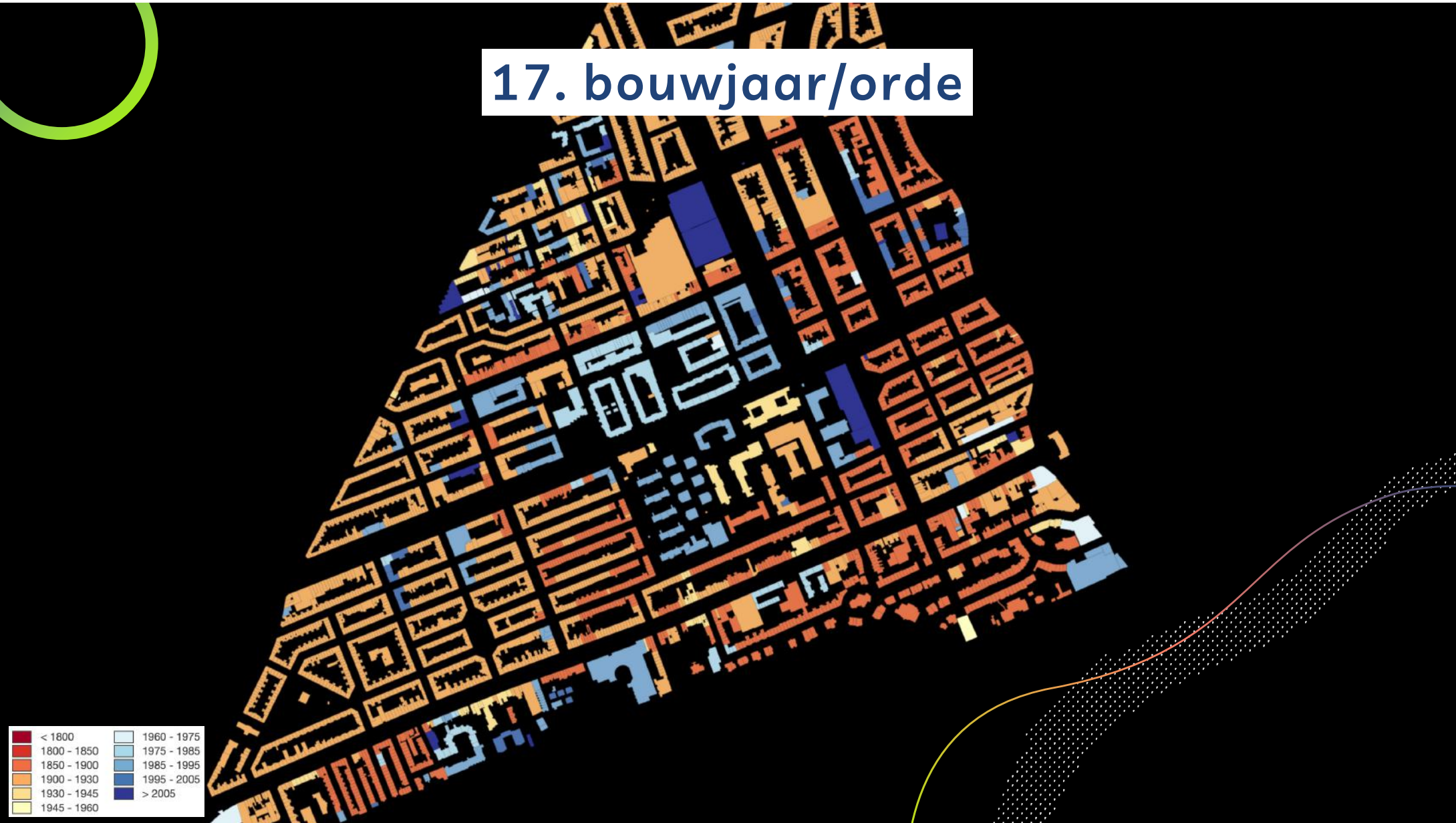
15. waarde: archeologie



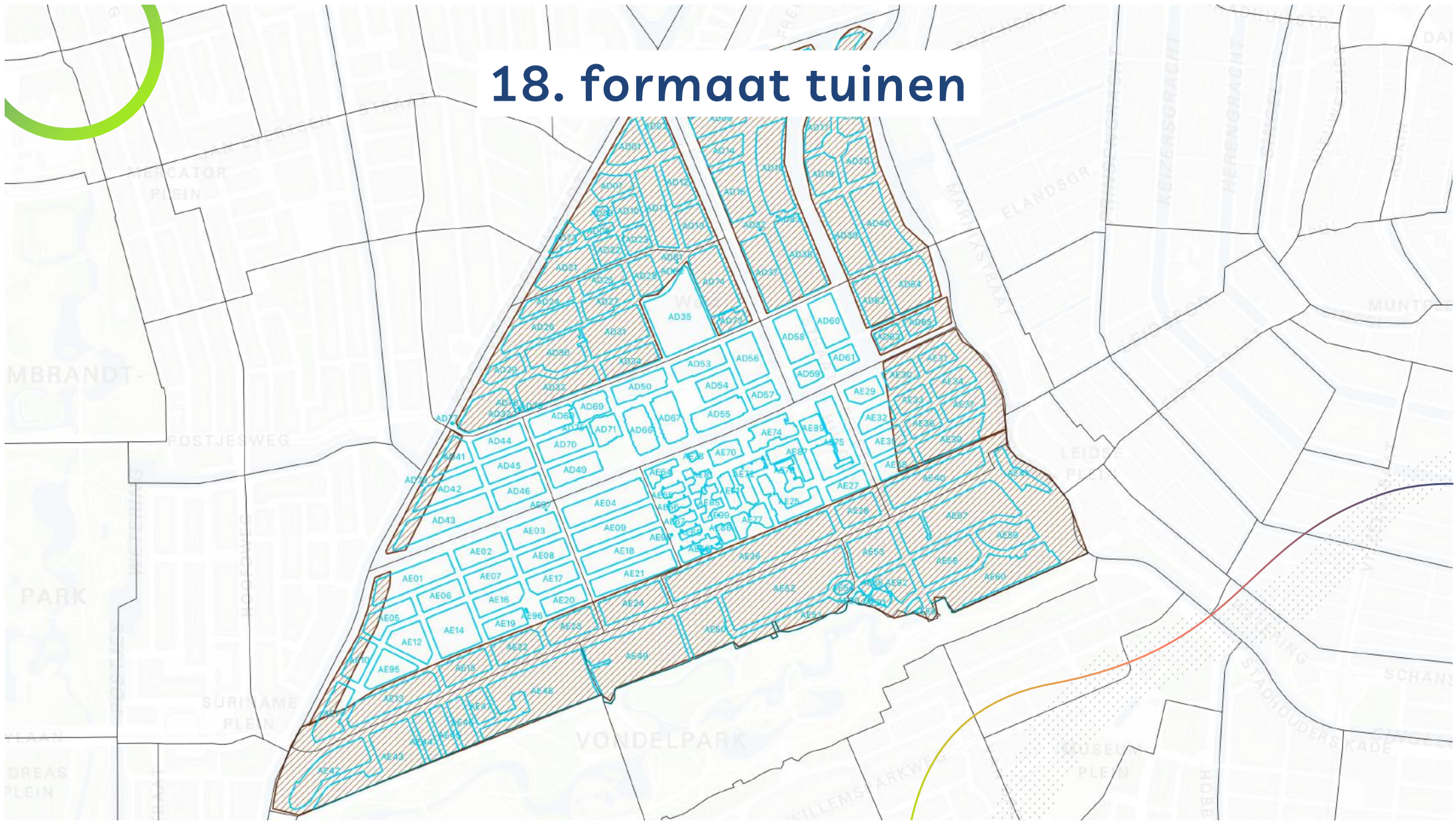
16. beschermd stadsgezicht



17. bouwjaar/orde



18. formaat tuinen



II. locatiespecifieke omstandigheden

1. afstand tot koelte
2. bodemdaling
3. bui 70 mm
4. droogte (GLG)
5. risico paalrot
6. grijs/verstening
7. percentage groen
8. hitte eiland
9. hitte stress
10. hoog grondwater
11. polderriool
12. kans op waterschade
13. rainproof knelpunt
14. wijktypologie
15. archeologie
16. stadsgezicht
17. bouwjaar/orde
18. formaat tuinen

III. methode





stappen

38

- omstandigheden: keuze uit 18 locatiespecifieke omstandigheden
- waardes: per omstandigheid vaststellen
- matrix: bouwblokken x omstandigheden > beschermde blokken
- check: omgevingsjuristen
- check: vergunningen en handhaving (VTH)
- check: aanvullende omschrijving bestemmingsplan
- afstemmen procesbeschrijving VTH
- goedkeuring stadsdeel en raad
- invoering
- RvS
- tweejaarlijkse validatie

matrix

bouwblok	afstand tot koelte	bodemdaling	bui 70 mm	droogte (g/g)	paalrot risico	grijs/verstening %	groen %	hitte eiland	hitte stress	hoog grondwater	polderriool	kans op waterschade	rainproof knelpunt	wijktypologie	archeologische grond	stadsgezicht	bouwjaar/orde	formaat tuinen	totaal punten
AE19	0	1										0						1	
AE20	0	1										0						1	
AE21	0	0										0						0	
AE22	0	0										0						0	
AE23	0	1										0						1	
AE24	0	1										0						1	
AE25	0	0										0						0	
AE26	0	0										1						1	
AE27	0	0										1						1	
AE28	0	1										1						2	
AE29	1	1										0						2	
AE30	1	0										0						1	

beschermd = >0

afstand tot koelte	of	rainproof knelpunt	of		
0-200 meter	0	0		geen impact	
200-300 meter	0	1	overige gebieden	0	kleine impact
300-400 meter	0	2	urgent	1	gemiddelde impact
400-500 meter	1	3	zeer urgent	1	grote impact
> 500 meter	1	4	extreem urgent	1	extreem grote impact

omstandigheden

locatiespecifieke omstandigheden



bouwblok	afstand tot koelte	bodemdalning	bui 70 mm	droogte (g/g)	paalrot risico	grijs/verstening %	groen %	hitte eiland	hitte stress	hoog grondwater	polderriool	kans op waterschade	rainproof knelpunt	wijktypologie	archeologische grond	stadsgesicht	bouwjaar/orde	formaat tuinen	totaal punten
AE19	0	1											0						1
AE20	0	1											0						1
AE21	0	0											0						0
AE22	0	0											0						0
AE23	0	1											0						1
AE24	0	1											0						1
AE25	0	0											0						0
AE26	0	0											1						1
AE27	0	0											1						1
AE28	0	1											1						2
AE29	1	1											0						2
AE30	1	0											0						1

beschermd = >0

afstand tot koelte	of	rainproof knelpunt	of	
0-200 meter	0	0		geen impact
200-300 meter	0	1	overige gebieden	0 0 kleine impact
300-400 meter	0	2	urgent	1 1 gemiddelde impact
400-500 meter	1	3	zeer urgent	1 2 grote impact
> 500 meter	1	4	extreem urgent	1 3 extreem grote impact

waardes

bouwblok	afstand tot koelte	bodemdaling	bui 70 mm	droogte (g/g)	paalrot risico	grijs/verstening %	groen %	hitte eiland	hitte stress	hoog grondwater	polderriool	kans op waterschade	rainproof knelpunt	wijktypologie	archeologische grond	stadsgesicht	bouwjaar/orde	formaat tuinen	totaal punten
AE19	0	1										0						1	
AE20	0	1										0						1	
AE21	0	0										0						0	
AE22	0	0										0						0	
AE23	0	1										0						1	
AE24	0	1										0						1	
AE25	0	0										0						0	
AE26	0	0										1						1	
AE27	0	0										1						1	
AE28	0	1										1						2	
AE29	1	1										0						2	
AE30	1	0										0						1	

beschermd = >0

afstand tot koelte	of	of
0-200 meter	0	0
200-300 meter	0	1
300-400 meter	0	2
400-500 meter	1	3
> 500 meter	1	4

rainproof knelpunt	of	of	
overige gebieden	0	0	geen impact
urgent	1	1	kleine impact
zeer urgent	1	2	gemiddelde impact
extreem urgent	1	3	grote impact
			extreem grote impact

drempel

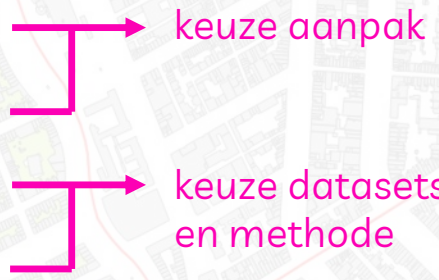
bouwblok	afstand tot koelte	bodemdaling	bui 70 mm	droogte (g/g)	paalrot risico	grijs/verstening %	groen %	hitte eiland	hitte stress	hoog grondwater	polderriool	kans op waterschade	rainproof knelpunt	wijktypologie	archeologische grond	stadsgezicht	bouwjaar/orde	formaat tuinen	totaal punten
AE19	0	1										0							1
AE20	0	1										0							1
AE21	0	0										0							0
AE22	0	0										0							0
AE23	0	1										0							1
AE24	0	1										0							1
AE25	0	0										0							0
AE26	0	0										1							1
AE27	0	0										1							1
AE28	0	1										1							2
AE29	1	1										0							2
AE30	1	0										0							1

beschermd = >0

afstand tot koelte	of	rainproof knelpunt	of	
0-200 meter	0	0		geen impact
200-300 meter	0	1	0	kleine impact
300-400 meter	0	2	1	gemiddelde impact
400-500 meter	1	3	1	grote impact
> 500 meter	1	4	1	extreem grote impact
			0	
			1	
			2	
			3	

onderzoek, keuzes en uitvoering

- juridische analyse
- VTH analyse
- verkrijgbaarheid van de data
- betrouwbaarheid van de data
- besluit op methode
- uitvoering





dank!

44

× Gemeente
× Amsterdam

Eva Verdonk

bureau binnentuinen

Ralph Stuyver

voor meer informatie: ralph@bureaubinnentuinen.nl

