Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
amsterdam.nl/TAC

Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Retouradres: Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

B&W - voor deze het dagelijks bestuur van
Stadsdeel Noord
t.a.v. de heer T. van Essen
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Datum 20 december 2024

Behandeld door Secretariaat TAC
Telefoon 06 23457013 / 06 53878566
secretariaatTAC@amsterdam.nl

Onderwerp TAC advies Durgerdammergouw 22-24 – aanpassing nieuwbouw woning kavel 4

Geachte heer van Essen,

Op 31 oktober 2024 heeft u de TAC om advies gevraagd in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor een bijgesteld bouwplan en ingebruikname van een nieuwbouwwoning op kavel 4 van de Durgerdammergouw 22-24 te Amsterdam Noord. Er is strijd met het Omgevingsplan omdat:

- de maximale toegestane oppervlakte wordt overschreden (135 m2 ten opzichte van de toegestane 100 m2);
- de nieuwbouw woning pas in gebruik genomen kan worden na verwijdering van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het erf.

Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur, is een advies van de Technische Advies Commissie (TAC) vereist. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie van B&W. De TAC is gehouden haar adviezen te baseren op de richtlijnen die zijn vastgelegd in het instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam' (2011), totdat er nieuw Hoofdgroenstructuur beleid is vastgesteld.

De TAC heeft op respectievelijk 2 augustus 2013 en 15 september 2017 al eerder geadviseerd over de Durgerdammergouw 22-24, de 4e herziening van het bestemmingsplan Landelijk Noord, op de nieuwbouwwoningen op kavel 1 en 2 van de Durgerdammergouw 22-24 (16 augustus 2024), en op de nieuwbouw woning op kavel 4 (16 augustus 2024) en de ingebruikname van de nieuwbouw woning op kavel 3 [datum wordt ingevoerd bij uitsturen naar aanvrager, gaat gelijk met deze].

Beleidskader

Primair dient de aanvraag getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012) waarin voorwaarden voor vergroting, verplaatsing, nieuw vestiging en beëindiging
van agrarische bedrijven zijn opgenomen. In paragraaf 2.5 worden een aantal principes gehanteerd in geval van sanering en herinrichting erven van gestopte bedrijven, namelijk:

- Sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning).
- Het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoning. In principe wordt de regel gehanteerd dat 15% van de gesloopte oppervlakte gebouwen mag worden terug gebouwd.
- Bij bouw van nieuwe woningen mogen geen nieuwe 'dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan.
- Er wordt gestreefd om minstens 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en dit in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.
- Met het verwijderen van gebouwen en het wegbestemmen van bouwmogelijkheden wordt ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen.

Het plangebied valt volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 onder het groentype 'stadsrandpolder'. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de volgende voor dit groentype geldende richtlijnen gehanteerd:

Stadsrandpolder	
Gebruik, gewenste beleving	Landschapsbeleving en agrarisch gebruik staan centraal. Voor recreanten is routegebonden recreatie van belang. Beleven van de openheid en het historische landschap.
Gewenste zonering	Niet van toepassing.
Type beheer	Agrarisch natuurbeheer (bij voorkeur).
Ontsluiting	Kavels zijn particulier eigendom en dus niet ontsloten. In overleg kunnen natuurpaden worden uitgezet. Buiten de kavels ontsluiten voor wandelaars, fietsers, kanovaarders en schaatsers, en beperkt voor de auto (autoluw).
Bezoekersdruk	Hoog.
Voorbeelden	Waterland, Amstelland, Tuinen van West.
Beleidsintentie	Stimuleren van stadslandbouw en zorgboerderijen (in bestaande bouw). Stimuleren van natuureducatie. Tegengaan verrommeling door voorkomen van uitplaatsing van NIMBY-functies (NIMBY: not in my backyard). Bij Waterland en Amstelland is het behoud van het cultuurhistorisch karakter uitgangspunt. De openheid van het gebied mag niet aangetast worden. Overnachtingsmogelijkheden alleen kleinschalig in bestaande bouw.
Inpasbare voorzieningen	Kleinschalige recreatieve voorzieningen: observatiepunten, informatieborden, routing (land, water), kano- en roeibootcentra, informatiecentrum, picknicktafels, bankjes. Kleinschalige horeca, gericht op passerende recreanten. Geen leisure of andere recreatieve voorzieningen met een verkeersaantrekkende werking (auto). Nieuwe voorzieningen moeten aansluiten bij het recreatieve profiel van het gebied en dit versterken. Nieuwe voorzieningen mogen niet concurreren met soortgelijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Plan

De TAC heeft op 16 augustus 2024 al eerder geadviseerd over deze casus: dat ging over de nieuwbouw van een woning van 100 m2 en ingebruikname ervan. De strekking van het advies was toen positief onder voorwaarden. Nu ligt een bijgestelde aanvraag voor om een nieuwbouw woning van 135 m2 te realiseren en in gebruik te nemen op kavel 4 van de Durgerdammergouw 22-24. In totaal zijn hier op basis van het bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord vier woningen mogelijk gemaakt in ruil voor het opruimen van dit voormalige agrarische erf. Op voorliggend kavel is er geen sprake van hergebruik van mestkelders of verharding. De betreffende bepaling in het bestemmingsplan geldt echter voor het totale plangebied van bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord. Nu buiten het perceel van kavel 4 bebouwing (een mestkelder ter hoogte van kavel 1 en 2) en verharding (700 m2 tussen de vier kavels) aanwezig blijft, kan de woning op kavel 4 niet in gebruik worden genomen. Voor kavel 1 en 2 is in een separaat adviesverzoek aan de TAC voorgelegd om in afwijking van de bepaling uit bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord de mestkelder intact te laten en als fundering voor de te bouwen woningen te gebruiken. Kavel 3 loopt tegen dezelfde problematiek aan als voorliggend kavel 4, wat betreft ingebruikname van de woning. Daarvoor is parallel een adviesverzoek bij de TAC ingediend.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie *(Bouwtekeningen (17 juli 2024), TAC formulier (31 oktober 2024))* constateert de TAC dat dit initiatief niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Daarmee geeft ze een negatief advies voor het bijgestelde nieuwbouwwoning voorstel met een omvang van 135 m2 voor kavel 4 aan de Durgerdammergouw 22-24. Een beoordeling van de ingebruikname van deze nieuwbouwwoning is hiermee niet aan de orde.

Een terugblik
De planvorming op dit adres is de uitkomst van een lang proces waarbij gemeente en provincie in samenspraak toegewerkt hebben naar een voorstel, waarbij maximale landschappelijke winst en inpassing is bereikt. Voor de TAC was dit in 2019 ook de aanleiding om in te stemmen met de 4e herziening van bestemmingsplan Landelijk Noord en hier geen nadere voorwaarden aan te verbinden. Gebruik makend van de Ruimte-voor-Ruimte regeling en toetsend aan het toetsingskader Waterland resulteerde de beëindiging en het opruimen van deze agrarische kavel in de mogelijkheid om 4 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan één met aanleunwoning en de twee bedrijfswoningen een woonbestemming te geven. Als omvang voor een nieuwbouwwoning was voor kavel 4 een maximum oppervlak van 100 m2 opgenomen.

Nadien bleek echter dat het toch wenselijk was ter hoogte van kavel 1 en 2 de mestkelder te handhaven en tussen de vier kavels op dit adres verharding ter grootte van 700 m2 te handhaven. De TAC heeft op 16 augustus hiervoor al een compromis gesloten door onder voorwaarden akkoord te gaan met het laten liggen van deze agrarische bebouwing en verharding.

Voor de TAC is dit aanleiding om het gestelde maximum van 100 m2 ook strikt aan te houden. Bovendien dient precedentwerking in het landelijk gebied vanuit de doelstellingen van het Hoofdgroenstructuur beleid te allen tijde voorkomen te worden. De TAC is verbaasd dat uw dagelijks bestuur niet hetzelfde standpunt is toegedaan om het voorgeschreven maximum van 100 m2 voor een aanvraag op dit kavel te hanteren. Dat had deze aanvraag richting TAC overbodig gemaakt.

Los hiervan attendeert de TAC erop dat de bijgevoegde bouwtekening een aanzienlijk grotere footprint (circa 180 m2) laat zien dan de gevraagde 135 m2, doordat een uitbouw er onderdeel van uitmaakt. Dit kan niet de bedoeling zijn. Gezien de vergunningsvrije bouwrechten die er op dit

kavel liggen, zou de uitbouw daar onderdeel van uit moeten maken, om het bouwoppervlak in de toekomst nog enigszins in de hand te houden. Een en ander opgeteld heeft het oprekken van het hier toegestane bouwoppervlak wel degelijk invloed op de beleving van het landschap en het aanzicht van de percelen.

De TAC wordt graag binnen een termijn van drie maanden geïnformeerd hoe u met dit negatieve advies wenst om te gaan.

Hoogachtend,



Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur