VN2025-006494

rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Noord van 20 mei 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgave voor vooroverleg van concept-ontwerp TAM-omgevingsplan Broekergouw 4

Het dagelijks bestuur Noord besluit

1. In te stemmen met het concept-ontwerp van TAM-omgevingsplan Broekergouw 4, dat voorziet in de omzetting van het agrarisch bouwperceel aan de Broekergouw 4 in een burgerwoning;

2. Het voornemen te hebben dit TAM-omgevingsplan in voorbereiding te hebben en daarvan kennis te geven ter uitvoering van artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit;

3. Daarbij te bepalen dat de participatie over het concept-ontwerp alleen zal bestaan uit het vragen van een reactie daarover aan de vaste vooroverlegpartners;

4. Dit besluit ter kennisname brengen bij de stadsdeelcommissie Noord.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stemt in met het concept-ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Broekergouw 4' .Voor het perceel aan de Broekergouw 4 wordt een gedeelte van het omgevingsplan herzien. Met het TAM-omgevingsplan wordt de omzetting van een agrarisch bouwperceel naar een burgerwoning mogelijk gemaakt. TAM staat voor: tijdelijke alternatieve maatregelen Het dagelijks bestuur gaat de wettelijke procedure verder voorbereiden. Daarbij zal ook advies gevraagd worden aan de instanties die belang kunnen hebben bij de wijziging.

Bestuurlijke achtergrond

Het perceel Broekergouw 4 ligt in Landelijk Noord, ten noorden van Zunderdorp. Het feitelijk gebruik van de woning op de locatie komt niet meer overeen met de agrarische bestemming. Met voorliggend plan wordt het agrarisch bouwperceel omgezet in een woonbestemming. Daarbij wordt de veldschuur op het voorerf, inclusief de illegale bebouwing gesloopt, verdwijnen de bestaande bouwmogelijkheden, worden de bijbehorende bouwwerken op het perceel vastgelegd en wordt er een schuurtje van 40 m2 mogelijk gemaakt. Het concept-ontwerp TAM-omgevingsplan is nu gereed om aan het vooroverleg te beginnen.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Bijlage 2 van de Verordening op het lokaal bestuur (takenlijst dagelijks bestuur).

Gemeente Amsterdam

DB

Artikel 16.29 Omgevingswet

Van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen wordt kennisgegeven.

Artikel 10.2 lid 1 Omgevingsbesluit

Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen, bedoeld in

Onderbouwing besluit

Wat is een TAM-omgevingsplan?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Gemeenten stellen op grond van deze wet één integraal omgevingsplan voor het grondgebied vast. In dit omgevingsplan staan onder meer regels die ontwikkelingen mogelijk te maken en tegelijkertijd de fysieke leefomgeving beschermen. Het omgevingsplan vervangt allerlei regelingen, zoals bestemmingsplannen. De onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen zijn automatisch onderdeel geworden van het omgevingsplan. Er worden geen nieuwe bestemmingsplannen meer gemaakt. Een aanpassing van een bestaand bestemmingsplan gebeurt door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet kent een nieuwe digitale standaard voor het publiceren van een wijziging van het omgevingsplan. Vooralsnog kan niet altijd van deze nieuwe standaard gebruik worden gemaakt. Als dat niet kan, mag de oude digitale standaard worden toegepast. Een wijziging die met de oude standaard wordt gepubliceerd, wordt een TAM-Omgevingsplan genoemd. Een TAM-Omgevingsplan

wijzigt het omgevingsplan juridisch, maar de regels worden technisch niet geïntegreerd in het omgevingsplan. Een TAM-Omgevingsplan is na vrijgave van het ontwerp en vaststelling als los onderdeel van het omgevingsplan wel te raadplegen met de viewer Regels op de kaart in het Omgevingsloket.

Aanleiding

Op 4 april 2022 is door de initiatiefnemer, na behandeling van een legaliseringsverzoek, verzocht om een wijziging van het bestemmingsplan (inmiddels: omgevingsplan) in procedure te brengen voor de Broekergouw 4. Deze locatie heeft een agrarische bestemming. Het stadsdeelbestuur heeft destijds aangegeven, onder voorwaarden, mee te willen werken met de omzetting van de bedrijfswoning en voormalige paardenstal tot burgerwoning, door daarvoor een TAM-omgevingsplan in procedure te brengen.

Aanvankelijk hield het voornemen ook in om de op de locatie aanwezige veldschuur te behouden en een nieuwe functie te geven. Echter, op 25 juni 2024 heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) daarover een negatief preadvies gegeven. De TAC was daarentegen voorwaardelijk positief over de omzetting en legalisering van de voormalige bedrijfswoning en paardenstal tot woonfunctie. Randvoorwaarde hierbij was onder andere dat de aanwezige veldschuur wordt verwijderd omdat dit, kort gezegd, storende bebouwing is. Als gevolg van een negatief preadvies van de TAC is de keuze gemaakt dat het plan zonder de veldschuur doorgang zal vinden. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast.

Inmiddels is de conceptversie van dat plan inhoudelijk afgerond. Het TAM-omgevingsplan is nu gereed om aan het vooroverleg te beginnen.

Hoofdgroenstructuur

Het plangebied van het TAM-omgevingsplan is gelegen binnen de Hoofdgroenstructuur (HGS). Dit beleid is voor Landelijk Noord verder uitgewerkt in de beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland (hierna: beleidsvisie). De beleidsvisie zet in op het behouden van het agrarische, cultuurhistorisch waardevolle landschap in Waterland. Het perceel kent inmiddels, al jarenlang, geen agrarisch gebruik meer. Bij stoppende bedrijven dient de bestemming te worden omgezet van agrarisch naar wonen, waarbij bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Het toevoegen van een nieuwe woning aan het buitengebied van Amsterdam Noord, zonder dat sprake is van het saneren van overtollige, agrarische bedrijfsbebouwing, is in principe niet mogelijk binnen het bestaande beleid.

(Pre)advies TAC

De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) is om een preadvies gevraagd over de inpasbaarheid van het voorstel in de Hoofdgroenstructuur. De TAC ziet binnen het HGS-beleid geen ruimte voor het initiatief met behoud van de veldschuur. Er is op 25 juni 2024 een negatief preadvies uitgebracht door de TAC.

Voor de paardenstal (bij de woning) geldt formeel gezien vanuit de beleidsvisie ook een sloopplicht, volgens de TAC. Tegelijkertijd ziet de TAC ook dat op het perceel bij lange na niet voldoende, te slopen bebouwing aanwezig is om voor een extra woning in aanmerking te komen, zoals dat bij andere, gestopte bedrijven soms wel kan. De TAC heeft aangegeven dat het plan zonder de veldschuur, gezien de aanzienlijke ruimtelijke winst die ontstaat door het weg-bestemmen van de bouwmogelijkheden, acceptabel vindt. Eén voorwaarde daarbij is dat de veldschuur gesloopt wordt en dat het vrijgekomen deel groen wordt ingevuld.

Op basis de voorwaarden uit het preadvies is het TAM-omgevingsplan aangepast:

- De veldschuur wordt gesloopt en de vrijkomende ruimte wordt groen ingevuld;
- In het plan zijn de bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming maximaal ingeperkt. In de huidige planologische situatie is een bouwvlak van circa 8.500 m2 aanwezig waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Na de voorgenomen wijziging blijft één burgerwoning met bijgebouw en (nu nog illegaal aanwezige) veranda en kleinschalig verblijf ten dienste van het hobbymatig houden van dieren over. In totaal bedraagt het oppervlak aan bebouwing circa 490 m2. De bouwmogelijkheden van de tuin worden daarmee maximaal ingeperkt;
- Het gebouwtje aan de noordoosthoek van het erf wordt verwijderd;
- Gevraagd werd om een onderbouwing waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarde om 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuur beschermingsorganisatie. Een lokale agrariër heeft ca. 2.500 m2 van de agrarische (cultuur)grond in beheer. De overige grond is in eigen beheer en daar grazen de dieren op die hobbymatig worden gehouden. Dit wordt nog verwerkt in de toelichting.

Het definitieve TAC-advies is nog niet ontvangen. Tijdens de TAC-vergadering op woensdag 9 april 2025 was de TAC positief over het advies. In het geschreven advies komen nog een aantal suggesties voor de groeninrichting.

Provinciale Omgevingsverordening NH2020

Binnen de bepalingen van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 ligt de locatie in een gebied dat is gezoneerd als landelijk gebied. Artikel 6.19a lid 3 van de Omgevingsverordening NH2020 voorziet in de mogelijkheid om een burgerwoning toe te staan indien:

a. sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;

b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;

c. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;

d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Aan voorwaarde a t/m c wordt voldaan: er is een agrarische bedrijfswoning aanwezig, de agrarische functie is reeds volledig beëindigd en de omliggende agrarische bedrijfsvoering en/of woningen worden niet belemmerd en de agrarische functie is volledig beëindigd. Ook wordt voldaan aan d): de veldschuur wordt verwijderd, de ruime bouwmogelijkheden worden ingeperkt en de bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd. De voormalige paardenstal is reeds in gebruik als woning en is daarmee geen bedrijfsbebouwing, maar is onderdeel van de woning.

Daarnaast ligt het binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2022 stelt dat een omgevingsplan regels moet bevatten ter bescherming van de voorkomende kwaliteiten. Deze beschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3.2.2 ‘Omgevingsverordening Noord-Holland’.

Inhoud TAM-omgevingsplan

Het voorontwerp voorziet in de omzetting van de agrarische functie naar een woonbestemming. De veldschuur wordt niet planologisch geregeld in het plan. Deze plek krijgt de tuinbestemming in plaats van de woonbestemming. In de praktijk betekent het dat de veldschuur gesloopt wordt. De dieren die in, de te slopen, veldschuur staan krijgen een alternatieve plek. Deze is aangewezen in het TAM-omgevingsplan. Het realiseren van een kleinschalig dierenverblijf is noodzakelijk in verband met het bieden van de stallingsmogelijkheid voor de dieren die hobbymatig worden gehouden. Tot op heden verblijven deze dieren in de veldschuur. Naar het voorbeeld van het bestemmingsplan Landelijk Noord is ervoor gekozen om 40 m2 aan bijgebouwen toe te staan. Het dierenverblijf is, gezien de positionering passend op deze plek en sluit aan op het omringende landschap.

Parkeren

Op grond van het actuele parkeerbeleid (Nota parkeernormen Auto) is de projectlocatie gelegen in een C-locatie. Bij de C-locaties wordt gebiedsspecifiek gekeken naar de parkeervraag waar maatwerk is vereist. Op het terrein is reeds voldoende parkeergelegenheid voor de auto en fiets van de bewoners en bezoekers gerealiseerd.

Nadeelcompensatie

Er is (nog) geen nadeelcompensatie-overeenkomst afgesloten. Er kan gekozen worden om met een overeenkomst af te spreken dat de initiatiefnemer het risico op nadeelcompensatie voor zijn rekening neemt.

Vooroverleg

Inhoudelijk is het TAM-omgevingsplan nu gereed om aan de bijbehorende procedure te beginnen. De eerste stap daarbij is het publiceren van een kennisgeving. Daarmee wordt het voornemen bekendgemaakt dat deze wijziging van het omgevingsplan in voorbereiding is. Daarbij wordt er voor gekozen de participatie te beperken tot het voeren van het wettelijke vooroverleg met de betrokken instanties, in dit geval de provincie Noord-Holland, de veiligheidsregio en het hoogheemraadschap.

Vervolg

De ontvangen vooroverlegreacties zullen worden verwerkt in het TAM-omgevingsplan en/of de toelichting daarbij. Daarna zal aan de stadsdeelcommissie advies worden gevraagd over het plan. Vervolgens is het aan uw bestuur om de wethouder RO te adviseren over het ontwerp-wijzigingsplan. Als de wethouder RO instemt met het ontwerpplan, start de wettelijke procedure door het TAM-omgevingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd door het college van burgemeester en wethouders met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over de beantwoording van eventuele zienswijzen en de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. In dat kader is alleen een rol voor uw bestuur weggelegd als bij de vaststelling ingrijpende wijzingen van het plan worden voorgestaan. Na vaststelling wordt het TAM-omgevingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies, afstemming en Participatie

Het TAM-omgevingsplan is opgesteld onder begeleiding van R&D.

Aangezien het TAM-omgevingsplan voorziet in het juridisch-planologisch vastleggen van de huidige feitelijke situatie is gekozen om geen participatietraject te starten met omwonenden.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

N.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Toezending van het TAM-omgevingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-026477	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2025-026590	2. Concept-ontwerp TAM-omgevingsplan 'Broekergouw 4'_regels.pdf (pdf)
AD2025-026591	1. Concept-ontwerp TAM-omgevingsplan 'Broekergouw 4'_verbeelding.pdf (pdf)
AD2025-026592	4. TAC preadvies.pdf (pdf)
AD2025-026593	3. Concept-ontwerp TAM-omgevingsplan 'Broekergouw 4'_motivering.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord