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. meneer J. Wieringa
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Datum 25 juni 2024

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

Onderwerp TAC preadvies 13e herziening van bestemmingsplan Landelijk Noord - Broekergouw 4 – omzetting naar woon en ondergeschikte bedrijfsfunctie

Geachte meneer Wieringa,

Op 23 juni 2023 heeft u een preadvies gevraagd voor de 13e herziening van bestemmingsplan Landelijk Noord. Het betreft in hoofdlijnen de omzetting van een agrarisch bouwvlak naar woon en ondergeschikte bedrijfsfunctie ter legalisering van ontstane functies ter hoogte van Broekergouw 4 te Amsterdam Noord. Aangezien het gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten via de Structuurvisie door 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.
In aanvulling hierop geeft de TAC in de vorm van een informeel advies aan hoe het advies zou uitpakken binnen het nieuwe (geamendeerde) beleidskader Hoofdgroenstructuur, welke op basis van het referendum Hoofdgroenstructuur verzoek dit voorjaar is aangehouden. Op die manier bouwen we gezamenlijk de komende tijd kennis en inzicht op over de verschillen in doorwerking van het 'oude beleid' en het 'nieuwe beleid'.

De TAC heeft in een eerder stadium geadviseerd over het bestemmingsplan Landelijk Noord (als laatste op 3 juli 2013) en het initiatief tot een zorgboerderij aan de Broekergouw 6 (meerdere adviezen in de periode 2006-2008).

Beleidskader

Primair dient deze aanvraag getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012) waar voorwaarden voor de vergroting, verplaatsing, nieuwe vestiging en beëindiging van agrarische bedrijven zijn opgenomen. Bij stoppende bedrijven wordt gestreefd naar een bestemmingswijziging, waarbij er een verplichting is dat de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Als tegenprestatie mag er naast de bestaande bedrijfswoning (die nu een woonbestemming krijgt) één of meerdere woningen worden bijgebouwd. Hierbij zullen de volgende principes worden gehanteerd:

- 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 teruggebouwd;
- bij bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan;
- er wordt naar gestreefd om tenminste 50 % van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuur beschermings-organisatie;
- met het verwijderen van gebouwen en het weg bestemmen van bouwmogelijkheden wordt ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen

Het plangebied valt volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 onder het groentypen 'stadsrandpolder'. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de volgende voor deze groentypen 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.

Op basis van het nieuwe (nog niet van kracht zijnde) beleidskader Hoofdgroenstructuur geldt hier het groentype 'Landschap'. Initiatieven en (her)inrichtingsvoorstellen zijn hier inpasbaar als deze

niet ten koste gaan van de drie hier geldende prioritaire waarden (natuur, voedsel en cultuurhistorie) en bijdragen aan de versterking van één of meer van deze prioritaire waarden. Als overige waarden zijn hier relevant: beleving, duurzaamheid en gezondheid.
Het behoud van openheid en het zichtbaar en herkenbaar maken van de ontstaansgeschiedenis van ons land verhoogt de cultuurhistorische waarde en beleving van het landschap. Verrommeling met functies en voorzieningen waarvoor elders geen ruimte gevonden kan worden dient actief te worden tegengegaan. Extra parkeren is niet automatisch inpasbaar.

Plan

Met dit bestemmingsplan '13e herziening Landelijk Noord' wordt een gedeelte van het huidige bestemmingsplan 'Landelijk Noord' Herzien. De aanleiding hiertoe is dat de feitelijke situatie ter plaatse van het perceel aan de Broekergouw 4 te Zunderdorp er niet meer mee overeenkomt. De feitelijke situatie bestaat uit een vergunde voormalige bedrijfswoning inclusief voormalige paardenstal en een veldschuur. Het gebruik van de opstallen is echter als gevolg van de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel als volgt gewijzigd:

- De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere woning. Direct aan de woning grenst de voormalige paardenstal. Deze is bij de woning betrokken en wordt beschouwd als aanbouw van de woning. Hierin zijn ondermeer een slaapkamer en thuiskantoor gevestigd.
- In de veldschuur zijn diverse opslagruimten gevestigd voor diverse bedrijfsmatige functies (schilder, loodgieter etc.) in de vorm van 3 garages, een opslagruimte en een stal voor het hobbymatig houden van dieren.

De wens is om dit gebruik te legaliseren via voorliggend voorontwerp bestemmingsplan. De situering van de veldschuur is beleidsmatig ongewenst, maar kan niet verplaatst worden naar het zij-erf is onmogelijk vanwege de hoogspanningskabels. Naar achteren verplaatsen is onwenselijk vanuit belemmering van het vrije uitzicht op het veenweidelandschap vanaf de woning en de weg.

Het behoud van de veldschuur wordt als acceptabel beschouwd aangezien deze is opgericht op basis van de destijds verleende vergunning en het weinig gevolgen zal hebben voor het aanzicht van de omgeving voor nu en in de toekomst. Als voorwaarden hieraan zijn vanuit de gemeente verbonden dat:

- Er maximaal één woning op de planlocatie is toegestaan;
- Het agrarisch bouwvlak volledig wordt weg bestemd;
- De bedrijfsruimtes voor opslag in de veldschuur als nevenfunctie binnen een woonbestemming worden ingepast;
- De illegale aanbouw bij de veldschuur wordt verwijderd en het daarmee vrijgekomen gebied ter hoogte van het voorerf dient te worden ingericht conform een erfinrichtingsplan, waarbij een groene inrichting leidend is.

Hoewel het beleid geen ruimte biedt aan een functiewijziging van agrarisch naar werken, wordt deze vanuit het stadsdeel gemotiveerd vanuit de specifieke omstandigheden, te weten: dat er (toch) geen hele dringende reden is om sloop te vereisen, er te veel bijgebouwen aanwezig zijn om alleen aan de woonfunctie toe te schrijven, de illegale situatie niet langer voort kan bestaan, de kleinschaligheid van het initiatief en de beperkte ruimtelijke impact.
De bestemmingsplanherziening leidt volgens het oordeel van het stadsdeel bovendien niet tot aantasting van de aanwezige landschapswaarden en/of natuurwaarden. Allereerst wordt de

illegale bebouwing verwijderd (een deel van de paardenstal) en komt er geen bebouwing bij. Verder verdwijnen de bestaande bouwmogelijkheden (het bouwvlak wordt van 8.500 m2 teruggebracht naar 600 m2) en worden de bijbehorende bouwwerken op het perceel vastgelegd. Met het plan wordt beoogd de openheid van het landschap te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Formeel advies

Op basis van de door u verstrekte informatie *(Concept bestemmingsplan 13e herziening Landelijk Noord (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen hierbij van 16 juni 2023), Inrichtingsplan (16 juni 2023), Analyse ruimtelijke kwaliteit Broekergouw (16 januari 2023), Memo beoordeling legalisatieverzoek Broekergouw 4 te Zunderdorp (29 september 2022), TAC aanvraagformulier (23 juni 2023)*) en toetsend aan het huidige beleidskader constateert de TAC dat het voorstel voor het bestemmingsplan 13e herziening Landelijk Noord (bestaande uit beëindiging van de agrarische bestemming van Broekergouw 4 en omzetting van de aanwezige bedrijfswoning in een woonfunctie, de in de voormalige paardenstal gerealiseerde wooneenheden te legaliseren en als onderdeel van de woning te beschouwen, de veldschuur te behouden en het gebruik ervan als ondergeschikte bedrijfsruimte (200 m2 bvo; maximaal 3 units) te legaliseren) niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

De TAC heeft bij haar beoordeling de legale situatie ter plaatse als uitgangspunt genomen. Vanuit dat oogpunt staat de TAC afwijzend tegenover de illegale ingebruikname van de voormalige paardenstal als extra woonvolume naast de bedrijfswoning en het zonder vergunning gerealiseerde uitbouw van de veldschuur. Dergelijk gedrag dient wat ons niet beloond te worden met legalisering nadien. Dat schept precedenten waar het landelijk gebied van Waterland niet mee gebaat is. Zeker aangezien het volume van de woonfunctie de maximaal toegestane maat vanuit het bestemmingsplan voor een woning (100 m2) ruimschoots overschrijdt. Ook kan de gecreëerde woonruimte in de voormalige paardenstal naar het oordeel van de TAC niet als onderdeel gezien worden van de bedrijfswoning, vanuit het aangevoerde argument dat die daaraan vast is gebouwd. Ze dienen als twee wooneenheden beschouwd te worden: een bedrijfswoning en een voormalige paardenstal waarin een woonfunctie is gecreëerd.

In dit voorstel is sprake van een gestopt agrarisch bedrijf. Dit vraagt vanuit de beleidsvisie en toetsingskader stadsrandpolder Waterland om beëindiging van de agrarische bestemming en de sloop van alle agrarische bebouwing met uitzondering van de bedrijfswoning. De TAC onderschrijft noch uw conclusie dat dit voor de veldschuur niet noodzakelijk is, noch de daarvoor aangedragen argumentatie. De veldschuur dient wat de TAC betreft in het geheel gesloopt te worden. Des te meer aangezien de hier nu in ondergebrachte bedrijfsmatige activiteiten (o.a. loodgieter, schilder) als niet inpasbaar beschouwd dienen te worden. Deze onder de noemer van 'ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten' geschaarde activiteiten dragen niet bij aan de doelstellingen van de Hoofdgroenstructuur, en in het bijzonder het groentype 'landschap' en de beleidsvisie en toetsingskader stadsrandpolder Waterland. Daarnaast is voor de TAC de status onduidelijk van het gebouwtje in de noordoost hoek van het erf in de buurt van de veldschuur en of het voorstel ook inhoudt dat hier alsnog een bouwvlak wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

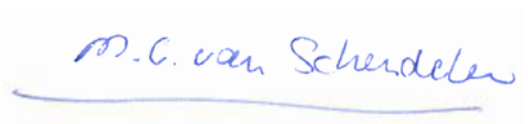
Feitelijk geldt er vanuit dit beleidskader ook een sloopplicht voor de voormalige paardenstal. De 15% terugbouwmogelijkheid die het beleidskader biedt in ruil voor de sloop van alle agrarische bebouwing biedt waarschijnlijk onvoldoende m2's om hier een woning te mogen terugbouwen, en zeker niet in de omvang van de woonfunctie die nu ondergebracht is in deze voormalige paardenstal. De oppervlakte hiervan is onbekend, maar overschrijdt de 100 m2 ruimschoots. Tegelijkertijd realiseert de TAC zich dat dit voorstel gepaard gaat met een forse inperking (minimaal 7.900 m2) van de bouwmogelijkheden op dit voormalige agrarische erf. Door het weg bestemmen van deze bouwmogelijkheden wordt aanzienlijke ruimtelijke winst behaald en extra bebouwing in de toekomst voorkomen.
Om dit voorstel vanuit dat oogpunt toch een kans te geven, is de TAC bereid mee te gaan met het voorstel tot omzetting in en legalisering van de woonfunctie ter grootte van de 2 al bestaande wooneenheden (de bedrijfswoning en de voormalige paardenstal) onder de voorwaarde dat de veldschuur volledig gesloopt wordt en een groene invulling krijgt.
Daarnaast vragen we de bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming maximaal in te perken, uitsluitsel te geven over de status van het gebouwtje in de noordoosthoek van het erf en een onderbouwing te leveren waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de voorwaarde om tenminste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuur beschermingsorganisatie.

Informeel advies

Op basis van nieuwe (niet vastgestelde) beleidskader Hoofdgroenstructuur zou de TAC eenzelfde negatief preadvies hebben afgegeven. Ook op basis hiervan dient de aanvraag primair getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012) waarin onder meer voorwaarden voor beëindiging van agrarische bedrijven zijn opgenomen waaraan dit voorstel naar ons oordeel in onvoldoende mate voldoet. Bovendien draagt voorliggend voorstel niet bij aan de versterking van één van of meer prioritaire waarden van het groentype landschap (natuur, voedsel en cultuurhistorie).

Graag worden we binnen een termijn van drie maanden geïnformeerd hoe met de als rand voorwaardelijk voor een positief advies gestelde voorwaarde zal worden omgegaan.

Hoogachtend,





Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur

Drs. ing. N. Bosch

Secretaris TAC