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 16 augustus 2024

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

Onderwerp TAC advies Durgerdammergouw 22-24 – nieuwbouwwoning kavel 4

Geachte heer van Essen,

Op3 juli 2024 heeft u de TAC om advies gevraagd in het kader van een conceptaanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwbouwwoning op kavel 4 aan de Durgerdammergouw 22-24, te Amsterdam Noord. Er is strijd met het bestemmingsplan vierde herziening Landelijk Noord (5 november 2020), omdat de woning pas na het verwijderen van de oorspronkelijk aanwezige verharding en bedrijfsbebouwing in gebruik kan worden genomen.

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 en op de nieuwbouwwoningen op kavel 1 en 2 van de Durgerdammergouw 22-24 (16 augustus 2024).

Beleidskader

Primair dient de aanvraag getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012) waar 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 teruggebouwd.
- 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 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 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

Het gaat om de nieuwbouw van een woning aan de Durgerdammergouw 22-24, bestaande uit kavel 4. In totaal zijn hier op basis van het bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord 4 woningen mogelijk gemaakt in ruil voor het opruimen van dit voormalige agrarische erf. De woning wordt 100 m2 groot en krijgt 3 bouwlagen. De voorgestelde nok- en goothoogte van respectievelijk 9,5 meter en 4,5 meter dienen volgens de aanvrager nog naar beneden (overeenkomstig van wat het bestemmingsplan hier toestaat) bijgesteld te worden.
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 agrarische

bebouwing (een mestkelder ter hoogte van kavel 1 en 2) en verharding (700 m2 tussen de 4 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 het verzoek voorgelegd om in afwijking van de bepaling uit bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord de mestkelder in tact te laten en als fundering voor de te bouwen woningen te gebruiken.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie *(Aanvraag per mail (3 juli 2024), Aanvraagformulier Omgevingsloket (12 maart 2024), Tekening gevels & plattegrond (17 april 2024), Kaart te verwijderen opstallen en verharding (zonder datum), TAC formulier (3 juli 2024))* constateert de TAC dat de woning op kavel 4 van Durgerdammergouw 22-24 inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur, onder voorwaarde dat voldaan is aan een twee voorwaarden die verbonden zijn aan een positief advies voor de planvorming voor kavel 1 en 2 op dit adres dat:

1. op basis van een bouwtechnische keuring de mestkelder geschikt wordt bevonden om als fundering voor de beoogde nieuwbouw te fungeren;
2. er alsnog een voorstel wordt overhandigd voor invulling van het agrarisch natuurbeheer van het bijbehorende weiland.

<u>Een terugblik</u>
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.

Hergebruik bestaande bebouwing
Hoewel handhaving van de mestkelder in strijd is met de afspraak om alle bedrijfsbebouwing te verwijderen, kan de TAC in dit specifieke geval hiermee instemmen. De toepassing ervan voor het warmtesysteem is innovatief en duurzaam. Bovendien betreft het een ondergrondse voorziening zonder consequenties voor de landschappelijke kwaliteit. Sterker nog, verwijdering ervan zal eerder leiden tot grondverzet waar tijdelijke verstoring vanuit gaat. Gezien de ligging op veengrond verbindt de TAC hier wel als voorwaarde aan om de bouwtechnische geschiktheid ervan te checken. Op deze manier wordt voorkomen dat hier een planologische mogelijkheid voor een kelder gecreëerd wordt, die nadien onbruikbaar blijkt.
Normaliter hadden er vergunningsvrij aan- en uitbouwen kunnen worden geplaatst. Een mogelijkheid waar de TAC in het landelijk gebied vanuit de doelstellingen van de Hoofdgroenstructuur niet blij is, maar het als een gegeven heeft te beschouwen. In die lijn wenst de TAC ook het voornemen te beschouwen om een deel van deze aan- en bijgebouwen op de ondergrond van de mestkelder te plaatsen, binnen de bestemming 'tuin'.

<u>Extensief agrarisch natuurbeheer</u>
In al haar eerdere adviezen heeft de TAC gewezen op de verantwoordelijkheid van het stadsdeel aangaande de voorwaarde uit de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland dat 'er wordt gestreefd om tenminste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en het in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie'. In het advies van 2019 attendeerde de TAC in deze nog expliciet op het risico van verrommeling na de sanering in het vrijkomende weilandje (circa 5.000 m2) behorend bij Durgerdammergouw 22-24. Dit aangezien ze elders in Waterland voorbeelden ziet van agrarisch te beheren weiland, dat wordt teruggegeven aan het landschap en toch langzaam tot een tuin verwordt.

Helaas constateert de TAC dat hier noch in het kader van vaststelling van de 4e herziening van het bestemmingsplan, noch via de met de ontwikkelende partij afgesloten anterieure overeenkomst actie op is ondernomen. Ook is er nadien niet op andere wijze gezocht naar een regeling om het agrarisch natuurbeheer veilig te stellen. De TAC realiseert zich dat het borgen van extensief agrarisch natuurbeheer als voorwaarde niet makkelijk is en dat andere maatregelen om verrommeling tegen te gaan dan destijds gekozen, fysiek of juridisch-planologisch, niet in verhouding zijn. Maar het uitblijven van pogingen om kandidaten te benaderen die het beheer op zich zouden kunnen nemen, betekent of gebrek aan prioriteit of een niet uitvoerbare beleidsregel. De TAC voelt zich daarom genoodzaakt om alsnog om een voorstel voor invulling van het agrarisch natuurbeheer te vragen en deze voorwaardelijk te stellen.

De TAC wordt graag binnen een termijn van drie maanden geïnformeerd hoe met de aan dit advies verbonden voorwaarde wordt omgegaan.

Hoogachtend,



Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur