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 de directie van
Ruimte & Duurzaamheid
t.a.v. J. Wieringa
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum 22 juli 2025

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

Onderwerp TAC advies bestemmingsplan TAM – omgevingsplan Broekergouw 4 - omzetting naar wonen met hobbymatig dierenverblijf

Geachte Jelmar Wieringa,

Op 26 maart 2025 heeft u de TAC om advies gevraagd voor een wijziging Omgevingsplan via een TAM procedure voor het adres Broekergouw in Amsterdam Noord. Het verzoek is om een agrarische bestemming om te zetten naar wonen. Meer specifiek gaat het om de omzetting van een voormalige bedrijfswoning en paardenstal naar een woonbestemming, sloop van een veldschuur en nieuwbouw van een kleinschalig dierenverblijf voor hobbymatig gebruik.
Op basis van de aangeleverde informatie beoordeelt de TAC dit initiatief als 'positief'.

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 zoals vastgelegd in het instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam' (2011). 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. Daarnaast ligt dit initiatief in het groentype 'stadsrandpolder' van de Hoofdgroenstructuur.
Er is strijd met het Omgevingsplan omdat binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied' slechts één bedrijfswoning per bouwvlak is toegestaan, en geen reguliere woning. Het toegestane oppervlak van een (bedrijfs)woning van 100 m2 wordt overschreden. Alsmede het gevraagde oppervlak van het bijgebouw behorende bij de woning.

In een eerder stadium heeft de TAC negatief gepreadviseerd over een voorstel voor omzetting naar een woon- en ondergeschikte bedrijfsfunctie op dit adres (10 oktober 2023). Ook heeft de TAC advies uitgebracht over bestemmingsplan Landelijk Noord (als laatste op 3 juli 2013).

Plan

Met voorliggend voorstel wordt via een TAM-Imro (een tijdelijke alternatieve maatregel) een gedeelte van het Omgevingsplan/ bestemmingsplan 'Landelijk Noord' herzien. 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 o.a. 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. Voor de veldschuur geldt dat enkel de aanbouw aan de westzijde zonder vergunning is gerealiseerd.

Deze feitelijke situatie wordt planologisch vastgelegd (omzetting van bedrijfswoning naar woning). Wel wordt er bebouwing gesloopt (de veldschuur en het gebouwtje op het erf) en de mogelijkheid toegevoegd om een kleinschalig hobbymatig dierenverblijf (maximaal 40 m2) te realiseren naast de woning. De plek waar eerst de veldschuur stond wordt blijvend groen ingericht. De bouwmogelijkheden op het erf (8.500 m2 agrarische bedrijfsbebouwing) worden maximaal ingeperkt. Het vergunningsvrije bouwrecht is met de bestaande aanbouwen aan de voorgestelde woonbestemming al maximaal benut. Bovendien worden de bouwwerken op het perceel via bouwvlakken vastgelegd. Na de voorgenomen wijziging blijft één burgerwoning over met bijgebouw (de voormalige paardenstal) en kleinschalig verblijf ten dienste van het hobbymatig houden van dieren. In de eindsituatie bedraagt het oppervlak aan bebouwing op het perceel maximaal 490 m2.
Aan de voorwaarde vanuit het beleidskader dat 50% van de agrarische grond in beheer wordt gegeven bij een agrariër wordt volgens uw informatie voldaan. Een lokale agrariër heeft ca. 2.500 m2 van de agrarische (cultuur)grond in beheer. Hierbij wordt rekening gehouden met het broed-seizoen voor de weidevogels. De grond wordt dan een stuk onder water gezet. De overige grond is in eigen beheer en daar grazen de dieren op die hobbymatig worden gehouden.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie[1] constateert de TAC dat dit initiatief inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Concreet bestaat dit voorstel 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 met aanbouw volledig te slopen evenals een losstaand bouwsel en nieuwbouw van een bijgebouw van maximaal 40 m2 naast de woning om hobbymatig dieren in te houden. De strekking van het advies is dan ook 'positief'.

De TAC ziet het als een positieve ontwikkeling dat via voorliggend voorstel - in navolging op het preadvies - de bebouwingsmogelijkheden op het terrein verder worden ingeperkt, de veldschuur met aanbouw en het losse bouwwerk volledig worden gesloopt. Ook is op ons verzoek nader toegelicht hoe invulling gegeven wordt aan de omzetting van tenminste 50% van het bouwvlak in

[1] Situatietekening (1 augustus 2024), Concept 13e herziening bestemmingsplan Landelijk Noord, bijlagen bij regels (16 juni 2023), TAM Omgevingsplan Broekergouw 4 -motivering (26 februari 2025), Idem - regels (26 februari 2025) en kaartbeeld (26 februari 2025), Stedenbouwkundig advies dierenverblijf en veranda (geen datum) en het ingevulde TAC formulier (26 maart 2025).

agrarische cultuurgrond en het beheer door een lokale agrariër of een natuur beschermings-organisatie.

De TAC heeft bij haar beoordeling de legale situatie ter plaatse als uitgangspunt genomen. Daarbij 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.
Voorliggend voorstel voldoet hier niet geheel aan. 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 onvergunde veranda – welke de TAC op zich beoordeelt als zich voegend aan het hoofdvolume - maakt hier onderdeel van uit. De oppervlakte van het totaal (circa 450 m2) overschrijdt de toegestane 100 m2 voor een wooneenheid ruimschoots.

Hier staat een forse inperking (circa 8.000 m2) van de bouwmogelijkheden op dit voormalige agrarische erf tegenover. Bovendien wordt met voorliggend voorstel ruimtelijke kwaliteitswinst behaald en voorkomen dat er nog extra bebouwing in de toekomst op het erf bijgeplaatst kan worden. Met het bestaande oppervlak van de bijgebouwen c.q bijbehorende bouwwerken (te weten de voormalige paardenstal, de veranda en het dierenverblijf) wordt het maximaal toegestane oppervlak van de bijgebouwen, zoals geregeld in het geldende bestemmingsplan Landelijk Noord, immers al ruim overschreden.

De TAC is blij te vernemen dat ten opzichte van het vorige voorstel de veldschuur verwijderd wordt. Des te meer aangezien de hier nu in ondergebrachte bedrijfsmatige activiteiten (o.a. loodgieter, schilder) niet bijdragen aan de doelstellingen van de Hoofdgroenstructuur, en in het bijzonder het groentype 'stadsrandpolder' en vanuit de uitgangspunten van de beleidsvisie en het toetsingskader stadsrandpolder Waterland.

Ter vervanging van het onderkomen in de veldschuur is het begrijpelijk dat er qua nieuwbouw nog een kleinschalig dierenverblijf gevraagd wordt, om de aanwezige dieren hobbymatig te kunnen blijven houden. Behalve dat deze overeen komt met wat er elders qua bijgebouwen binnen Landelijk Noord vanuit het bestemmingsplan/ Omgevingsplan is toegestaan (40 m2), beoordeelt de TAC deze als bescheiden en qua voorziene locatie passend binnen de ruimtelijke opzet van het perceel. Het is dusdanig compact geclusterd - op voldoende afstand van aangrenzende sloten – dat deze afdoende aansluit bij de landschappelijke doelstellingen van Landelijk Noord.

Dit alles in ogenschouw nemende - en rekening houdende met de hier in de loop der tijd ontstane situatie wegens gebrek aan handhaving - is de TAC bereid mee te gaan met het voorstel van omzetting in en legalisering van de woonfunctie ter grootte van de twee tot één samengevoegde wooneenheid (de bedrijfswoning, de voormalige paardenstal en de onvergunde veranda). Het voorstel leidt tot een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsverbetering. Er vanuit gaande dat parallel aan deze omzetting de veldschuur daadwerkelijk gesloopt wordt, het agrarisch bouwvlak volledig wordt weg bestemd en deze een kwalitatieve groene invulling krijgt en behoudt.

Als aandachtspunt geeft de TAC graag nog mee dat de bij de informatie gevoegde tekening nu nog wel heel schematisch is en vraagt om een concreet plan voor de landschappelijke inrichting, de wijze van erfbeplanting van het gehele perceel en specifiek het tuin- en schuurontwerp.

Vooral het aanzicht aan de westzijde met de schutting verdient beterschap (bijvoorbeeld in de vorm van een haag) in relatie tot het wenselijke karakter van een stadsrandpolder.

Hoogachtend,



Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur