Voordracht voor de College vergadering van 28 oktober 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B31

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van het advies van de Bestuurscommissie Weesp en dit te betrekken bij de voorliggende besluitvorming;

2. In te stemmen met:

a. het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp met identificatienummer NL.IMRO.0363.W2401OPSTD-OW01;
b. het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor eenieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp en geeft dit ontwerp TAM-omgevingsplan vrij voor terinzagelegging. Met dit TAM-omgevingsplan wordt de realisatie van drie woningen mogelijk gemaakt op de plek van een agrarisch bedrijf dat wordt beëindigd.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

Aan de Lange Muiderweg 16 staat een rijksmonumentale boerderij die in slechte staat verkeert. De eigenaar is voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de rijksmonumentale boerderij te restaureren en te splitsen in twee burgerwoningen. In de her te bouwen monumentale schuur zal een derde wooneenheid op het perceel worden gerealiseerd. Het perceel zal verder worden opgeruimd en overtollige bebouwing zal worden gesloopt. De gronden rond de woningen zullen daarbij als tuin/erf worden gebruikt en de overige gronden blijven als groen in de vorm van weideland in gebruik. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Amsterdam biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar dit project is voorzien, hebben in de huidige situatie een agrarische gebruiksfunctie en deze staat het gebruik voor wonen en de splitsing van de boerderij alleen toe door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid. Hiervan kan echter onder de Omgevingswet geen gebruik gemaakt worden. Ook de herbouw van een bijgebouw als woning is niet zonder meer mogelijk onder het huidige planologische regime. Om dit project mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in deze wijziging.

Een TAM-omgevingsplan is juridisch en inhoudelijk gezien een volwaardig onderdeel van het omgevingsplan, maar wordt nog volgens de oude digitale standaarden bekendgemaakt. Deze

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is in het leven geroepen, omdat er na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog belemmeringen bestonden om van de nieuwe standaarden gebruik te maken.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Begrenzing plangebied

Het plan heeft betrekking op het adres Lange Muiderweg 16 te Weesp. Het plangebied betreft een deel van de kavel met kadastraal nummer WEE02 F 01721 en wordt begrensd door het agrarische bouwvlak dat is opgenomen in bestemmingsplan Landelijk gebied Weesp.

Eerdere besluitvorming

Het TAM-omgevingsplan is door het stadsgebied voorbereid en er heeft geen bestuurlijke besluitvorming op stedelijk niveau plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 16.30 Omgevingswet

Op grond van dit artikel is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van het wijzigen van een omgevingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad 1 - Kennis te nemen van het advies van de Bestuurscommissie Weesp en dit te betrekken bij de voorliggende besluitvorming.

De bestuurscommissie van Weesp staat positief tegenover de ontwikkeling op het perceel Lange Muiderweg 16 en daarmee ook tegenover de wijziging van het omgevingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De bestuurscommissie Weesp adviseert het college om het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp ter inzage te leggen.

Ad 2a In te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp met identificatienummer NL.IMRO.0363.W2401OPSTD-OW01;

Voorgesteld wordt om in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan H22E Lange Muiderweg 16 Weesp.

Inhoud van het ontwerp TAM-omgevingsplan

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt het agrarisch bouwvlak van het perceel verwijderd. Een deel van de gronden krijgt het gebruiksdoel Wonen. In totaal worden drie woningen toegestaan op het perceel: twee in de voormalige boerderij met aangebouwde stal, zomerhuis en hooiberg en een in de her op te richten monumentale schuur.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan bij het stadsgebied Weesp ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Wonen

Het omgevingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk.

- Parkeren

Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om op grond van de Nota parkeernormen benodigde fiets- en autoparkeerplaatsen te realiseren.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat diverse beschermde diersoorten aanwezig (kunnen) zijn op het perceel. Uitgebreider onderzoek hiernaar zal in de volgende fase, bij de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag worden gedaan. In het inrichtingsplan is voldoende rekening gehouden met eventuele mitigerende maatregelen waarmee de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan op dit onderdeel is gewaarborgd.

- Stikstof

Berekend is dat de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er worden geen significantie effecten als gevolg van de bouwfase verwacht.

- Bomen

Het erf zal worden ingericht conform het bij het plan gevoegde erfinrichtingsplan. Op sommige plaatsen zullen bomen worden gekapt, op andere plaatsen geplant. Uitgangspunt hierbij is dat wordt voldaan aan de regels m.b.t. compensatie.

- Nadeelcompensatie

Het risico op nadeelcompensatie als gevolg van deze ontwikkeling wordt laag ingeschat. Met de initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat eventuele nadeelcompensatie voor zijn rekening komt.

- Kostenverhaal

In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de initiatiefnemer een vergoeding voor ambtelijke kosten betaalt. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

- Cultuurhistorische waarden

Het perceel ligt in een gebied dat in de provinciale Omgevingsverordening onder andere is aangewezen als Beschermd Landschap en Erfgoederen van Uitzonderlijke Universele Waarde (UNESCO-erfgoed Hollandse Waterlinie). Vanwege deze waarden worden strenge eisen gesteld aan de inpassing van een ontwikkeling. In afstemming met de provincie Noord-Holland is daarom een erfinrichtingsplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van deze ontwikkeling.

- Archeologie

Voor het plangebied geldt een archeologische verwachtingswaarde. Er is daarom een regeling opgenomen in het TAM-omgevingsplan waarmee wordt geborgd dat bij grondwerkzaamheden wordt getoetst of sprake is van mogelijke aantasting van archeologische waarden en of maatregelen nodig zijn.

- Bedrijven en milieuzonering

(Agrarische) bedrijvigheid in de omgeving ligt op voldoende grote afstand zodat geen hinder op de nieuwe woningen wordt verwacht. Omgekeerd wordt niet verwacht dat de nieuwe woningen een belemmering voor omliggende bedrijvigheid opleveren.

- Water

Aan de regels van gemeente en Waterschap met betrekking tot het waterbelang wordt voldaan.

Ad 2b Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan

Overeenkomstig wettelijk voorschrift moet een ontwerp TAM-omgevingsplan voorafgaand aan vaststelling worden vrijgegeven voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende deze termijn. De kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt via de gebruikelijk media. De termijn van terinzagelegging vangt de dag na bekendmaking aan.

Duurzaamheid

Klimaatmitigatie en klimaatadaptatie als ook duurzaamheid maken deel uit van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In het voorliggende project wordt hiermee, zo ver mogelijk in verband met het monumentenstatus van de bebouwing, rekening gehouden. Zo kan bijvoorbeeld isolatie alleen van de binnenkant aangebracht worden en mag aan de buitenkant weinig veranderd worden. De her te bouwen vrijstaande schuur zal een moderne, duurzame woning met een historisch uiterlijk worden. De woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting en krijgt een warmtepomp. Verder wordt voor de bouw veel hout gebruikt, wat bijdraagt aan CO_2-reductie en opslag. Er wordt op gezien dat dit hout uit duurzame aanbouw komt en van het FSC-keurmerk is voorzien.

Als onderdeel van het project, zal de oppervlakteverharding binnen het projectgebied niet wezenlijk wijzigen. Met de voorgestelde nieuwe (erf)inrichtingsmaatregelen, zoals het herstel van het oorspronkelijke slotenpatroon aan de zuidkant van het perceel wordt de mogelijkheid voor waterretentie verbeterd en tegelijkertijd verdroging en hittestress tegengegaan. De verharding op het erf zal voor een overgroot deel als halfverharding worden uitgevoerd en daarmee ook semi-waterdoorlatend zijn. Bovendien zullen natuurinclusieve maatregelen ervoor zorgen dat leefruimte

voor dieren die de huidige bebouwing en het erf gebruiken als leefruimte, dat in toekomst ook kunnen blijven doen. Zo worden er nestkasten en takkenrillen toegevoegd.

Participatie

Onder de Omgevingswet wordt meer nadruk gelegd op participatie door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de participatie voor dit project zelf georganiseerd. Daarvoor heeft hij gebruik gemaakt van de Participatiehandreiking van de gemeente Amsterdam. De participatie is op de volgende wijze vormgegeven:

- Informeel informeren van direct omwonenden en naastgelegen bedrijven;
- Het organiseren van een informatie- en participatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op 3 juni. Daarvoor zijn 50 uitnodigingen deur-aan-deur bezorgd. Op de avond zijn ca. 20 geïnteresseerden aanwezig geweest. Tijdens de avond is het plan gepresenteerd en zijn verschillende vragen beantwoord. Uit het verslag blijkt dat verschillende aanwezigen het voornemen een mooi plan vinden en er zijn geen bezwaren beschreven.

Vanuit de gemeente is afstemming geweest over het concept ontwerp TAM-omgevingsplan met de provincie Noord-Holland en het Waterschap. Zij zijn akkoord met het plan en hun opmerkingen zijn waar nodig verwerkt. Met name met de provincie is uitgebreid overleg gevoerd, omdat zij bevoegd gezag zijn voor de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn in het buitengebied (UNESCO-gebied en Beschermd Landschap). De provincie is positief over de manier waarop dit plan is uitgewerkt. Voor een toets op de milieuaspecten is het plan voorgelegd aan de Omgevingsdienst. Zij zijn akkoord met de motivering t.a.v. de milieuaspecten en de uitgevoerde onderzoeken.

Financiële onderbouwing

Voor het verhalen van ambtelijke kosten wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving op www.officielebekendmakingen.nl

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-065007	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-066426	2. Regels TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp.pdf (pdf)
AD2025-066427	3. Inpassingsplan LMW 16 Weesp_v4_juli2025 incl PLK (1).pdf (pdf)
AD2025-066428	1. Verbeelding TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp.pdf (pdf)
AD2025-066429	4. Motivering TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp.pdf (pdf)
AD2025-066430	5. 250916 Advies BC Weesp TAM-omgevingsplan LM 16.docx (msw12)
AD2025-066432	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten