Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Stadsgebied Weesp BC

Voordracht voor de Bestuurscommissie Weesp van 16 september 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: <*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp

De bestuurscommissie besluit

1. Kennis te nemen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp;
2. Het college te adviseren het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp ter inzage te leggen.

Kernboodschap

De bestuurscommissie van het stadsgebied Weesp heeft kennisgenomen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp en adviseert het college om het ontwerpplan ter inzage te leggen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan
In de vergadering van de bestuurscommissie d.d. 17 juni 2025 heeft de portefeuillehouder meegedeeld dat wordt gewerkt aan de wijziging van het omgevingsplan voor het perceel Lange Muiderweg 16. In vervolg hierop wordt de ontwerpwijziging aan u voorgelegd.

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.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Conform artikel 24.1 van bijlage 2 bij de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 ligt de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan binnen een gebied dat niet is aangewezen als stedelijk gebied of project, tot de vrijgave van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan bij het dagelijks bestuur. Als afronding van de voorbereiding geeft het dagelijks bestuur (in het geval van Weesp de bestuurscommissie) advies aan het college betreffende het ter inzage leggen van de ontwerpwijziging. Vanaf het besluit tot terinzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ligt de voorbereiding bij de centrale stad.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp

Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van de ontwikkeling Lange Muiderweg 16. 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.

Met de wijziging van het 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.
Alle woningen worden gerealiseerd binnen de bouwmassa van het te restaureren en deels her op te richten rijksmonument. Ten opzichte van de huidige situatie wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Dit is in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie en provinciaal beleid voor het landelijk gebied. Het plan is ook in overeenstemming met het overige gemeentelijke, provinciale en landelijke beleid.

Verder is de eis in de Omgevingswet dat voor een wijziging van het omgevingsplan sprake moet zijn van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Daarvoor zijn onder andere de volgende aspecten relevant:

- op het perceel is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen op te vangen
- vanwege de cultuurhistorische waarden in het gebied (UNESCO, Beschermd Landschap) is een inrichtingsplan gemaakt dat onderdeel is van het TAM-Omgevingsplan.
- 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.

In de Motivering bij het TAM-Omgevingsplan is ook voor andere aspecten gemotiveerd dat wordt voldaan aan de eis van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties voor dit project.



Afbeelding 1: beoogde inrichting perceel

Ad 2. Het college te adviseren het ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp ter inzage te leggen.

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 een ieder 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. Omdat het college bevoegd is om een ontwerp TAM-omgevingsplan vrij te geven voor terinzagelegging, wordt aan hen voorgesteld om dit te doen.

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 CO2-reductie en – opslag. Er wordt erop 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 daarvoor 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.

Advies en afstemming

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. Verder is ambtelijk uitgebreid overlegd met de relevante vakafdelingen.

Financiële onderbouwing

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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

Conclusie:
N.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt

Buiten de gemeente

Bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-Omgevingsplan vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving.

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	Motivering ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp
<*automatisch*>	Regels ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp
<*automatisch*>	Verbeelding ontwerp TAM-omgevingsplan Lange Muiderweg 16 Weesp
	Inpassingsplan Lange Muiderweg 16
	Conceptadvies BC

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Marnix Pot, 06 4346 8761 marnix.pot@amsterdam.nl

Uitslag

<*automatisch, na afloop vergadering*>