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
Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v. T. van Essen
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum 12 mei 2025

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

Onderwerp TAC advies Durgerdammergouw 22-24 – aanpassing nieuwbouw woning kavel 4

Geachte heer van Essen,

Op 25 februari 2025 heeft u de TAC om advies gevraagd in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning voor een bijgesteld bouwplan en ingebruikname van een nieuwbouwwoning op kavel 4 van de Durgerdammergouw 22-24 te Amsterdam Noord. Er is strijd met het Omgevingsplan omdat:

- de maximale toegestane oppervlakte wordt overschreden (135 m2 ten opzichte van de toegestane 100 m2);
- de nieuwbouw woning pas in gebruik genomen kan worden na verwijdering van de voormalige agrarische bebouwing en verharding op het erf.

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). Het plangebied valt binnen het groentype 'stadsrandpolder'.
Primair dient deze aanvraag getoetst te worden aan de 'Beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland' (19 september 2012) waarin 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.

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, op de in gebruikname van de nieuwbouwwoningen op kavel 1 en 2 van de Durgerdammergouw 22-24 (16 augustus 2024), kavel 3 (20 december 2024) en op de nieuwbouw woning op kavel 4 (16 augustus 2024 en 20 december 2024).

Plan

In totaal zijn op basis van het bestemmingsplan 4e herziening Landelijk Noord vier woningen mogelijk gemaakt aan de Durgerdammergouw 22-24, in ruil voor het opruimen van dit voormalige agrarische erf. 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 bebouwing (een mestkelder ter hoogte van kavel 1 en 2) en verharding (700 m2 tussen de vier kavels) aanwezig blijft, kan de woning op kavel 4 niet in gebruik worden genomen.

De TAC had op 16 augustus 2024 al geadviseerd op een voorstel op kavel 4 voor de nieuwbouw van een woning van 100 m2 en ingebruikname ervan. De strekking van het advies was positief 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.

Op een bijgestelde aanvraag om een nieuwbouw woning van 135 m2 in gebruik te nemen op kavel 4, gaf de TAC op 20 december 2024 een negatief advies.
Voor ligt nu een aangepast voorstel, waarbij eveneens gevraagd wordt om een nieuwbouw woning van 135 m2, maar waarbij er afstand wordt gedaan van 35 m2 vergunningsvrij bouwrecht van de 110,4 m2. Verder is er een berging ter grootte van 49 m2 voorzien (welke geen onderdeel van de aanvraag uitmaakt), op basis waarvan er nog 26,4 m2 aan vergunningsvrij bouwrecht op het perceel resteert.

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie[1] constateert de TAC dat dit initiatief niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur. Daarmee geeft ze een negatief advies voor het nieuwbouwwoning voorstel met een omvang van 135 m2 voor kavel 4 aan de Durgerdammergouw 22-24.

Een terugblik
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 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. Eén met aanleunwoning en de twee bedrijfswoningen kregen een woonbestemming. Als omvang voor een nieuwbouwwoning was voor kavel 4 een maximum oppervlak van 100 m2 opgenomen.

Hoewel de beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland voor schreef dat alle bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning) gesloopt dienden te worden, bleek het nadien toch wenselijk om ter hoogte van kavel 1 en 2 de mestkelder te handhaven evenals een vlak verharding tussen de vier kavels op dit adres ter grootte van 700 m2. De TAC heeft op 16 augustus hiervoor een compromis gesloten door onder voorwaarden akkoord te gaan met het laten liggen van deze agrarische bebouwing en verharding.

[1] *(Bouwtekening (7 oktober 2024), TAC formulier (19 februari 2025); voorstel inperking vergunningsvrije bouwmogelijkheden bij kavel 4 (25 februari 2025) en document mailwisseling (25 februari 2025).*

Voor de TAC was dit alles aanleiding om het gestelde maximum van 100 m2 ook strikt aan te houden en niet akkoord te gaan met een afwijkend bouwplan van 135 m2. Bovendien dient precedentwerking in het landelijk gebied vanuit de doelstellingen van het Hoofdgroenstructuur beleid te allen tijde voorkomen te worden. De TAC sprak eerder haar verbazing uit dat uw dagelijks bestuur niet hetzelfde standpunt is toegedaan.

Nog verbaasder was de TAC om nadien geconfronteerd te worden met de informatie dat er een aanvullend vergunningsvrije bouwrecht van 110,4 m2 op dit kavel rust. In totaal mag er op kavel 4 dus 210,4 m2 bebouwing worden neergezet. De TAC heeft dit gegeven vanuit het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan als een voldongen feit te beschouwen. Echter niet zonder het gemeentebestuur erop te attenderen dat dit in gaat tegen de in de 'beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland' opgenomen voorwaarde voor beëindiging van agrarische erven. Deze stelt dat 'met het verwijderen van gebouwen en het weg bestemmen van bouwmogelijkheden ruimtelijke winst wordt behaald *en extra bebouwing in de toekomst wordt voorkomen*'. De landschappelijke winst blijkt daarmee minder vergaand op dit voormalige agrarische erf dan destijds voorgespiegeld in het ontwerp voorstel en de doorvertaling ervan in het voorstel voor de bestemmingsplan herziening. In welke mate vergelijkbare vergunningsvrije bouwrechten (of verdergaand) aan de orde zijn op erven in Waterland en de vraag of deze alsnog ingeperkt kunnen worden vanuit het Omgevingsplan acht de TAC het onderzoeken waard.

De beoordeling
Dit alles stelt de TAC voor een dilemma. Feitelijk ligt er een voorstel voor om van dit vergunningsvrije aanvullende bouwrecht bij aanvang gebruik te maken. Vanuit principieel oogpunt is de TAC tegen in gebruik name ervan. Er komt immers meer bebouwing bij dan destijds na een lang proces met de Provincie Noord Holland overeen gekomen is op basis van toetsing van regels zoals verbonden aan de voormalige ruimte voor ruimte regeling en de terugbouwregel uit de beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland.
Tegelijkertijd heeft de TAC vanuit de Hoofdgroenstructuur de kwaliteit van dit groentype zo goed mogelijk te waarborgen. Als strikt aangehouden wordt aan een hoofdgebouw van 100 m2, dan is het aannemelijk dat een groter aantal m2's aanbouw zal worden gerealiseerd op deze kavel op de begane grond (al dan net voorzien van een 5 meter kap). De ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke uitstraling hiervan is naar verwachting lager dan het voorliggende voorstel waarbij de extra 35 m2 in de woning is geïntegreerd via een dakkapel. Al zal veel in deze afhangen van hoe het resterende vergunningsvrije bouwrecht op dit erf wordt ingezet.

Het voorstel om 35 m2 van het vergunningsvrije bouwrecht in te leveren, is voor de TAC geen aanleiding om in te stemmen met voorliggend bouwplan van 135 m2. De bebouwings- en verhardingsmogelijkheden op dit erf worden er immers niet door ingeperkt. Van kwaliteitswinst is vanuit de doelstellingen van de Hoofdgroenstructuur in dit stadium slechts sprake als er in relatie tot voorliggend bouwplan afstand gedaan wordt van ingebruikname van (een groot deel van) het resterende vergunningsvrije bouwrecht op dit perceel.
De TAC is echter niet in de positie om te beoordelen of het al dan niet wenselijk is om af te wijken van de destijds overeen gekomen afspraken tussen de Provincie Noord Holland en de Gemeente Amsterdam op basis van de ruimte voor ruimte regeling. De voormalige regeling die het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van landschap ontsierende (bedrijfs)bebouwing beoogde. Het gemeentebestuur is het bevoegd gezag om al dan niet een groter bouwvolume dan 100 m2 toe te staan, zonder daarbij precedenten te scheppen. Hetzelfde geldt voor eventuele inspanningen om de vergunningsvrije bouwrechten hier – en in Waterland in het algemeen – in goed overleg nader aan banden te leggen.

De twee eerder gestelde voorwaarden aangaande ingebruikname van de woning blijven hierbij onverlet van kracht.

De TAC wordt graag binnen een termijn van drie maanden geïnformeerd hoe u met dit negatieve advies wenst om te gaan.

Hoogachtend,



Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur