



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 algemeen bestuur van de
bestuurscommissie Noord
t.a.v. mevrouw M. Hettinga
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Datum 17 maart 2017

Behandeld door Dhr. F. Bakkum
Telefoon 020 – 255 15 41 / 15 43
secretariaatTAC@amsterdam.nl

Onderwerp TAC-advies Bloemendalergouw 49 – nieuwbouw woningen en NME-centrum /
ontwerpbestemmingsplan 2^e herziening Landelijk Noord

Geachte mevrouw Hettinga,

Op 13 februari 2017 heeft u een advies gevraagd over het aangepaste bouwplan voor de sanering van het agrarisch erf op Bloemendalergouw 49 in de vorm van het ontwerpbestemmingsplan 2^e herziening Landelijk Noord te Amsterdam Noord. Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur, is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie door 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'.

In een eerder stadium heeft de TAC geadviseerd over de saneringsplannen voor de Bloemendalergouw 49 als laatste op 2 mei 2014.

Beleidskader

Primair dient de aanvraag getoetst te worden aan de Beleidsvisie stadsrandpolder Waterland (19 september 2012) waar voorwaarden voor de vergroting, verplaatsing, nieuw vestiging en beëindiging van agrarische bedrijven zijn opgenomen. In paragraaf 2.5 wordt 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 naar gestreefd om tenminste 50% van het bouwvlak om te zetten in agrarische cultuurgrond en in beheer te geven aan een lokale agrariër of een natuurbeschermingsorganisatie.
- Met het verwijderen van gebouwen en het wegbestemmen 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 schaatssers, 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 cultuurhistorische 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.

Het plan

Mei 2014 heeft de TAC negatief geadviseerd op het plan voor Bloemendalergouw 49 (woningen en NMEcentrum) op grond van twee argumenten, het totaal aantal woningen en de omvang van omzetting bouwvlak naar weiland. Voor wat betreft het aantal woningen is de TAC steeds uitgegaan van de situatie in het oude bestemmingsplan waarin perceel 49 en 51 als één perceel stonden opgenomen. Daarbij gaat de TAC uit van een ruimtelijke interpretatie van het aantal woningen (vijf woningen geldt als dorpsvorming), waar het stadsdeel een juridische invalshoek neemt en de woning en overige bebouwing op nummer 51 buiten beschouwing laat. Op 10 september 2014 heeft de gemeenteraad echter ingestemd met de afwijking van de Structuurvisie Amsterdam en het toetsingskader Hoofdgroenstructuur voor de herontwikkeling van de Bloemendalergouw 49 en is contrair gegaan aan het negatieve TAC-advies. Daarna is in november 2014 het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd door het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie Noord. De provincie Noord-Holland heeft in 2015 aangegeven dat het plan wegens onvoldoende ruimtelijke kwaliteit in strijd was met provinciaal beleid. Na bestuurlijk overleg is in 2016 is in samenspraak met de initiatiefnemers gekeken of er door planaanpassing de

gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst kon worden geboekt. Dit heeft geleid tot een nieuwe erfopzet voor het initiatief. De provincie heeft in december 2016 aangegeven dat het bijbehorende beeldkwaliteitsplan past binnen de Ruimte-voor-ruimteregeling.

De ontwikkeling omvat het saneren van het agrarisch bedrijf (en bouwvlak) en de herontwikkeling van het perceel naar wonen, een natuureducatiecentrum en weiland. Met de sanering van alle bebouwing, uitgezonderd de bedrijfswoning, wordt milieu- en kwaliteitswinst beoogd. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit wordt verbeterd met de sloop van storende bebouwing en functies, waaronder een 20 meter hoge opslag voor ruwvoer. Ter compensatie van de sloop en sanering worden op het perceel twee woningen en een natuureducatiecentrum met aangrenzende woning gerealiseerd. Het noordelijke deel van het perceel zal worden omgevormd tot weiland, zodat er sprake is van een verkleining van het bebouwd gebied. Een deel van het perceel Bloemendalergouw 51, namelijk kadastraal perceel Goo273 is op dit moment bestemd als agrarisch bouwvlak van Bloemendalergouw 49. Hier valt ook het voorste gedeelte van de kapschuur onder. Dit kadastraal perceel Goo273 is in de bestaande situatie reeds in gebruik als tuin en bijgebouw bij 51 en zal daarom als tuin worden bestemd.

In de nieuwe situatie wordt 2.486 m² agrarische bebouwing gesloopt. In de berekening is de volgende storende bebouwing meegenomen: stal 1.150 m², kapschuur 504 m² (dit is exclusief het voorste deel van de kapschuur op kadastraal perceel Goo273 behorend bij nummer 51), schuur 49 m², melklokaal 110 m², berging 14 m², torensilo 20 meter hoog 50 m², kapberg 100 m², mestsilo 2 x totaal 509 m². In totaal betreft het 2.486 m² te slopen bebouwing. In de berekening zijn de te verwijderen sleufsilo, 2 x voersilo en voorziening/verharding voor opslag veevoer niet meegenomen, aangezien dit niet onder de definitie van gebouwen valt. Er worden een natuureducatiecentrum met groen dak met een vloeroppervlak van 300 m², een (aarde)woning van 200 m² en bijgebouw van 40 m² vloeroppervlak met groen dak gebouwd. Om de gebouwen komt een talud van aarde van circa 300 m², deze wordt niet opgevat als verharding. Daarnaast worden er twee woningen (maximaal 100 m² conform bestemmingsplan) en bijgebouw/aanbouwen (maximaal 40 m²) met een maximale oppervlakte van totaal 280 m² gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een afname van bebouwing van 1.666 m². In de nieuwe situatie blijft circa 1.000 m² aanwezig als erfverharding (700 m² freesasfalt en 300 m² bestrating), 2.506 m² wordt tuin. Van het voormalig agrarisch bouwperceel wordt circa 2.100 m² omgevormd tot weiland, wat overeen komt met een percentage van 25 % van het erf. De verharding neemt per saldo af met circa 2.300 m². Totaal is er sprake van een afname van circa 3.966 m² verhard oppervlak (bebouwing en verharding).

De belangrijkste verschillen met het voorgaande plan zijn:

- Maximale omvang van de twee woningen 2 x 100 m² in plaats van 2 x 75 m²
- Bijgebouwen bij de twee woningen 2 x maximaal 40 m², eerder niet expliciet benoemd
- Een compactere erfopzet en de groepering van de bouwvolumes rondom een erf
- In het bestemmingsplan is ondergeschikte horeca opgenomen

Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie (oplegnotitie TAC 13 februari 2017, conceptontwerpbestemmingsplan 2^e herziening Landelijk Noord zijnde toelichting, regels en verbeelding en bijlagen) constateert de TAC dat het initiatief tot sanering van het agrarisch erf Bloemendalergouw 49 en de nieuwbouw van drie woningen met een NME-centrum niet inpasbaar is in de Hoofdgroenstructuur.

Centraal in onze toets of dit plan past binnen de Hoofdgroenstructuur is het raadsbesluit van 10

september 2014 waarmee voor deze specifieke locatie Bloemendalergouw 49 een nieuw kader is gegeven met betrekking tot de interpretatie van dorpsvorming en het percentage omzetting naar weidegrond. Ten behoeve van de ruimtelijke winst die met deze sanering gepaard gaat wordt het aantal van vier woningen op perceel 49 c.q. vijf woningen vanuit het uitgangspunt van de TAC dat perceel 49 en 51 ruimtelijk één geheel vormen, aanvaard. Deze ruimtelijke winst is met dit plan versterkt door de compactere erfopzet, het naar voren schuiven van het NME-centrum en de ruimtelijke koppeling van de twee woningen.

Niettemin wijkt dit nieuwe plan af van het raadsbesluit als nieuw kader voor onze toetsing waardoor wij genoodzaakt zijn bovenstaande conclusie van niet inpasbaarheid te trekken. In de eerste plaats is de omvang van de twee woningen vergroot van 75 (raadsbesluit) naar 100 m². Op zich gaat het om een geringe vergroting ten opzichte van het vorige plan, maar elders in het plan is al coulant de 15% terugbouwrecht regel gehanteerd, door het NME-centrum (300 m²) niet mee te rekenen en slechts de helft van de woning bij het NME-centrum mee te rekenen. Het argument dat het oppervlak op deze wijze in overeenstemming is gebracht met de overige rechten voor woningen binnen het bestemmingsplan is plausibel, maar betekent in totaal toch 50 m² extra bebouwing, naast de al beschikbaar 2 x 40 m² vergunningsvrije uitbreidingsruimte. We constateren dat in opeenvolgende plannen uiteenlopende maten zijn opgevoerd en dat het erop lijkt dat meer vanuit een rekensom van wat er mag worden gehandeld dan wat vanuit landschappelijke kwaliteit een wenselijke omvang van een woning zou zijn.

De omvang van het naar weiland om te zetten agrarisch bouwvlak lijkt niet te voldoen aan het percentage van 33 % uit het raadsbesluit. We constateren echter dat het om dezelfde 2.100 m² gaat als in de eerdere planvorming. We constateren daarmee eveneens dat bij het maken van een nieuw plan deze omvang precies als uitgangspunt is genomen terwijl er ook voor verdere ruimtewinst had kunnen worden gegaan om het percentage meer richting de beoogde 50 % uit het beleidskader te laten gaan.

Daarnaast bevat de vertaling van dit plan naar een bestemmingsplan enkele elementen die de TAC vanuit oogpunt van de landschappelijke kwaliteit als onwenselijk beschouwt. Aan het NME-centrum is de bestemming cultuur en ontspanning meegegeven. Het bestemmingsvlak voor het NME-centrum ('Cultuur en ontspanning') is tot aan het water gelegd. Het vrijlaten van een doorlopende open zone langs het water is echter van belang voor de beleving van het perceel en dient juridisch-planologisch te worden gewaarborgd door een andere bestemming.

Verder is het uitgangspunt geweest in de redenering van het stadsdeel en als gevolg daarvan het raadsbesluit, het loskoppelen van perceel 51 en 49. Een redenering die wij eerder, op grond van het oude bestemmingsplan, voorstelden niet te volgen. Nu blijkt dat, in tegenstelling tot deze loskoppeling, er toch voor perceel 51 een en ander geregeld dient te worden. Het geheel wegbestemmen van het agrarische bouwvlak, dat deels ook onderdeel uitmaakt van kadastraal perceel G00273 behorende bij nummer 51 valt te billijken. Het laten staan van een deel van de kapschuur is niet in overeenstemming met het uitgangspunt dat alle agrarische bebouwing gesloopt dient te worden, zoals aangegeven in het TAC-advies van 16 januari 2013. De woning is in het verleden al uitgebreid, we constateren dat het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak niet overeenkomt met de daadwerkelijke uitbouwen die er staan. Bovendien staat in de tuin al een bijgebouw, waardoor het laten staan van een deel van de kapschuur op perceel 51 tot extra bebouwing zal leiden. Onze zorg gaat uit naar de extra bebouwing die hiermee mogelijk wordt gemaakt of wordt gelegaliseerd ten opzichte van het in het bestemmingsplan opgenomen maximum van 100 m² voor een woning en 40 m² voor een bijgebouw. Ook hier dient juridisch-planologisch te worden gewaarborgd dat extra's zijn uitgesloten.

Zoals eerder opgemerkt behouden wij twijfels bij de levensvatbaarheid van een NME centrum, zeker gezien de eerdere koppeling met het initiatief Poort van Waterland, dat niet tot uitvoering is

gekomen. Niettemin sluit de thans voorgestelde functie van het natuureducatiecentrum aan bij de natuurfunctie van Waterland en kan het een bijdrage leveren aan de toeristische aantrekkelijkheid van Waterland. Vasthouden aan de bestemming 'cultuur en ontspanning' en horeca uitsluitend als ondersteunend onderdeel dient ook in de toekomst te worden gegarandeerd.

Hoogachtend,



Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter
Technische Adviescommissie
Hoofdgroenstructuur



Drs. ing. N. Bosch

Secretaris TAC

