



Datum : 31 oktober 2025  
Uw kenmerk : 20032  
Kenmerk : Z2025-014931  
DSO : 2025040700080  
Behandeld door : dhr. J.H. de Leeuw

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het bouwen van een agrarisch bedrijfsgebouw (schapenstal) met daarin geïntegreerd twee (Bed & Breakfast) logies-units, het realiseren van een pluktuin, het vilten en verkopen van schapenvachten en het aanbieden van workshops (waarbij gebruik wordt gemaakt van het materiaal dat uit deze pluktuin afkomstig is) op het perceel **Liergouw 66** in Amsterdam

**te weigeren** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan);
- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (doordat het bouwplan en de bijbehorende functies in strijd zijn met de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan 'Landelijk Noord');

te verlenen voor:

- een Bouwactiviteit (technisch),
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

### Lijst met bijlagen

nummer	naam	omschrijving	ontvangst-datum	opmerkingen
B001	Samenvatting 003	Geanonimiseerde samenvatting	2025-04-07	
B002	Tekening 20032 Si-01	Situatie Bestaand Nieuw	2025-07-03	
B003	Tekening 20032 RV	Renvooi	2025-06-24	
B004	Tekening 20032 Ao-01	Plattegronden	2025-06-24	
B005	Tekening 20032 Ao-02	Gevelaanzichten	2025-06-24	
B006	Tekening 20032 Ao-001	Details 1 t/m 14	2025-09-15	
B007	Rapportage Constructie	Statische berekening	2025-03-07	
B008	Tekening 20032 Tp-01	Constructie begane grond	2025-03-11	
B009	Tekening 20032 Tp-02	Constructie 1 <sup>e</sup> verdieping en balklaag	2025-03-11	
B010	Tekening 20032 Tp-03	Constructie Kapconstructie	2025-03-11	
B011	Tekening 20032 Tp-04	Constructie Staalconstructie stal	2025-03-11	
B012	Tekening 20032 Wb-01	Constructie Palenplan en Fundering	2025-03-11	

nummer	naam	omschrijving	ontvangst- datum	opmerkingen
B013	Tekening 20032 BC-01	Brandcompartimenten	2025-06-24	
B014	Tekening 20032 GF-01	Gebruiksfuncties	2025-06-24	
B015	Tekening M-01 E.5526 AIM	Inrichtingsplan AIM-Melding	2023-12-22	
B016	Rapportage	Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO)	2025-01-09	
B017	Tekening	GRO Inrichtingsplan	2024-12-19	
B018	Tekening	GRO te slopen bedrijfsbebouwing	2024-10-21	
B019	Bijlage 01	Advies Agrarische beoordelingscommissie	2024-04-30	
B020	Bijlage 02	Financieel overzicht hoofd- en nevenfunctie	2024-06-26	
B021	Rapportage 2025-9615	BENG Berekening	2025-04-04	
B022	Rapportage	Bewijslast BENG-energielabel	2025-04-07	
B023	Reactie	Opmerkingen BENG-berekening	2025-09-15	
B024	Bbl-Aansluitdocument	Rc-waardes wand vloer dak	2024-05-15	

### Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 7 april 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 19 juni 2025, 7 augustus 2025, 22 augustus 2025 en uiteindelijk 4 september 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn uiteindelijk op 15 september 2025 ontvangen.

### Motivering van het besluit

*Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3*

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

### Inwerkingtreding

*Omgevingswet, artikel 16.79*

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

## Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**t.a.v. Juridisch Bureau**  
**Postbus 483**  
**1000 AL Amsterdam**

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd)
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

## Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

**Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam**  
**Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht**  
**Postbus 75850**  
**1070 AW Amsterdam**

## Beoordeling van de aanvraag

### Algemeen

#### Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

Uit de aanvraag blijkt dat er geen overleg met de omgeving (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties of andere belanghebbenden) heeft plaatsgevonden over het initiatief.

Participatie is bij een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in beginsel verplicht. In dit geval is niet verzocht om aanvullende informatie over participatie, omdat is besloten de vergunning te weigeren. Aanvullende participatie zou daardoor niet meer van invloed zijn op de beoordeling van de aanvraag.

#### Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

*Omgevingswet, artikel 5.31*

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 5.31 van de Omgevingswet niet geweigerd.

#### Ernstige gezondheidsrisico's

*Omgevingswet, artikel 5.32*

Artikel 5.32 van de Omgevingswet biedt de mogelijkheid een vergunning te weigeren indien de aangevraagde activiteit zou leiden tot ernstige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Uit de aard en omvang van het initiatief volgt niet dat dergelijke risico's optreden.

In de nabijheid van de locatie bevindt zich een geitenhouderij. Hoewel uit landelijke onderzoeken blijkt dat in de omgeving van geitenhouderijen een verhoogde kans op luchtwegklachten is waargenomen, betreft dit een algemeen omgevingsaspect dat niet door de aangevraagde activiteit wordt veroorzaakt.

De vergunning wordt om andere redenen geweigerd.

### De aangevraagde activiteiten

#### Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

##### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

## Vergunningplicht

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30*

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

## Beoordelingsregels

*Omgevingswet, artikel 5.18*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1*

*Omgevingsplan, § 4.2.4*

## Omgevingsplan

### Ruimtelijke regels

*Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen '(Partiële herziening) Drijvende bouwwerken', 'Grondwaterneutrale kelders' en 'Datacenters' van kracht.

### *Ruimtelijk plan Landelijk Noord*

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' aangewezen als 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied' en 'Waarde Archeologie – 3' en nader aangeduid als 'bouwvlak'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere):

- het uitoefenen van een agrarisch (deeltijd)bedrijf, zoals genoemd in artikel 1 lid 7 sub b en k;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals (ontsluitings)wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en (aanlandings)plekken van) bruggen;
- de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties, met dien verstande dat binnen het bouwvlak in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- behoud, versterking en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (bestaand en nieuw) in gebruik voor nevenfuncties binnen het bouwvlak ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

Voor het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden gelden ook Specifieke en Algemene gebruiksregels met betrekking tot een algemeen gebruiksverbod en milieuhindercategorieën van bedrijven.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens artikel 36, lid 36.1 aanhef en onder a (algemene gebruiksbeperking), in combinatie met de volgende voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'.

- Artikel 5, lid 5.1 onder k omdat de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken (bestaand en nieuw) in gebruik voor nevenfuncties binnen het bouwvlak het toegestane maximum van 500 m<sup>2</sup> overschrijdt met 283 m<sup>2</sup> ( $783 \text{ m}^2 \geq 500 \text{ m}^2$ ). Bovendien blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat aanvullende productie- en verkoopactiviteiten (zoals het vilten en verkopen van schapenvachten en het aanbieden van workshops) zijn voorzien, waardoor niet is uitgesloten dat nog meer bebouwing voor nevenfuncties in gebruik zal worden genomen.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- Artikel 5, lid 5.2.2 onder g omdat de goothoogte (gebouw V) wordt overschreden met 1,75 m ( $5,75 \geq 4$ );
- Artikel 35, lid 35.2 omdat de afstand tussen een landbouwbedrijf (geitenhouderij Ons Verlangen) en het gevoelig object (de logiesfunctie) 76 m is en dus minder dan het minimum van 100 m.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2 van het omgevingsplan. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Op grond van artikel 4.16, eerste lid, van het Omgevingsbesluit moet de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

#### Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken

Het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' bevat geen afwijkmogelijkheid voor de overschrijding van de maximale oppervlakte aan nevenactiviteiten, de overschrijding van de toegestane goothoogte of de realisatie van een logiesgebouw binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied'.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt dus niet verleend volgens artikel 4.16, lid 3.

#### Wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid

Op grond van artikel 4.18, eerste lid, van het Omgevingsbesluit wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet geweigerd indien de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van een wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheid die in het omgevingsplan is opgenomen.

Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Noord' bevat echter geen wijzigings- of uitwerkingsbevoegdheden waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden toegestaan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan dus niet worden verleend volgens artikel 4.18, lid 1.

### Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19

Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

De bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' worden niet in artikel 4.19 vermeld.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet verleend volgens artikel 4.19.

### **Buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en bijlage 1 bij artikel 1.1 begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b*

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan kan niet worden afgehandeld volgens de regels die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

De aanvraag kan mogelijk wel worden afgehandeld als een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De beoordeling van de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, vindt hieronder plaats.

### Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

*Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 18 juni 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord.

#### *Aanleiding*

*Achterop het agrarisch erf, dat vrij volgebouwd staat met schuren en stallen, worden enkele gebouwen vervangen door een nieuwe stal en een logiesfunctie in een aangebouwde kaakberg met aanluitingen.*

*De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.*

#### *Kader*

*Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*

*Ruimtelijk systeem: Noordelijk buitengebied, Land en lint (11A)*

*Gebied: Waterland (1101)*

*Welstandsniveau: Bijzonder*

### *Conclusie*

*Het ontwerp sluit goed aan op het agrarische karakter van de omgeving en past daardoor goed in de omgeving.*

### *Onderbouwing*

*Hoewel de nieuwe bebouwing een iets grotere schaal heeft dan de verdere bebouwing aan deze zijde van het erf doet dit geen afbreuk aan het totaalbeeld. De commissie adviseert de huidige informele erfoprichting zo veel mogelijk in stand te houden.*

Dit advies nemen wij over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

### Parkeren van auto's

*Omgevingsplan, § 4.2.4.5.1, artikelen 4.33, lid 2 en 4.34*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.33, lid 2 alleen verleend als het aantal parkeerplaatsen voor auto's dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, gelet op het beoogd gebruik, bedoeld in artikel 4.9, onder b, en de omvang daarvan, in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels over parkeren.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' van kracht is. De gronden zijn in dit bestemmingsplan aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Veenweidegebied'.

In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen. Voor nieuwe situaties geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Het bouwplan voorziet in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Omdat er geen afzonderlijke parkeernorm geldt en het uitgangspunt van parkeren op eigen terrein hiermee wel wordt nageleefd, vormt het aspect parkeren geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 4.33 van het Omgevingsplan.

### Stallen van fietsen

*Omgevingsplan, § 4.2.4.5.2, artikelen 4.36, lid 2 en 4.37*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.36, lid 2 alleen verleend als het aantal stallingplaatsen voor fietsen dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, gelet op het beoogd gebruik, bedoeld in artikel 4.9, onder b, en de omvang daarvan, in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels over stallingruimte voor fietsen.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' van kracht is. De gronden zijn in dit bestemmingsplan aangewezen als 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied'. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over stallingruimten voor fietsen.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan volgens artikel 4.36, lid 2 worden verleend.

#### Windhinder en windgevaar

*Omgevingsplan, § 4.2.4.6, artikelen 4.39 tot en met 4.41*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt (voor een bouwwerk van 30 m of hoger) volgens artikel 4.39, lid 1, dan wel (voor een lager bouwwerk) volgens artikel 4.40, lid 1 alleen verleend als het bouwwerk niet leidt tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar.

Het bouwwerk is lager dan 30 meter.

Omdat er bij ons geen redelijk vermoeden bestaat dat de voorgenomen bebouwing zal leiden tot windhinder, of windgevaar, hebben wij niet verzocht om een windhinderonderzoek volgens NEN 8100 om daarover uitsluitel te krijgen.

#### Overige beoordelingsregels, hemelwaterberging

*Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 4.112 alleen verleend als er een waterberging wordt aangebracht in het geval dat vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of op de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd.

Omdat de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bouwwerk waarbij het hemelwater niet in het openbare riool wordt geloosd, geldt het verbod artikel 4.112 niet.

#### Overige beoordelingsregels, nutsvoorzieningen

*Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 22.2.3, artikelen 22.8 t/m 22.12*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 22.8 tot en met 22.12 alleen verleend als:

- aanwezige voorzieningen in het bouwwerk voor elektriciteit, gas, warmte en drinkwater worden aangesloten op de betreffende distributienetwerken en
- de aansluitingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden uitgevoerd volgens de in deze artikelen gegeven voorschriften.

Het bouwwerk wordt aangesloten op de distributienetten voor elektriciteit, gas, warmte en drinkwater. Ondergrondse doorvoeren van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk liggen zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 22.8 tot en met 22.12 niet geweigerd.

Overige beoordelingsregels, bluswatervoorziening, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen

*Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 22.2.3, artikelen 22.13, 22.14 en 22.15*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86, 22.13, 22.14 en 22.15 alleen verleend als:

- het bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening heeft;
- er tussen de openbare weg en tenminste een toegang van het bouwwerk een verbindingsweg aanwezig is die geschikt is voor voertuigen van hulpverleningsdiensten en
- bij het bouwwerk opstelplaatsen voor brandweervoertuigen beschikbaar zijn.

Een bluswatervoorziening volgens artikel 22.13, lid 2, een verbindingsweg volgens artikel 22.14, lid 3 en een opstelplaats voor brandweervoertuigen volgens artikel 22.15, lid 3 zijn aanwezig.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86, 22.13, lid 1, 22.14, lid 1 en 22.15, lid 1 niet geweigerd.

### **Conclusie**

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet worden geweigerd, het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd**.

## Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c*

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het gebruik van gronden en/of het bouwwerk in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

### Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie). Volgens de door u verstrekte informatie zijn betrokkenen niet geïnformeerd.

### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.ob*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5*

*Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6*

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022. Ook de door het rijk en de provincies gegeven instructies moeten wij bij de beoordeling van het project betrekken.

### Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid

Puur ruimtelijk beschouwd is de geplande opruiming van diverse bouwwerken en de voorgestelde nieuwbouw een stap in de goede richting voor de locatie. In de nieuwe situatie oogt de kavel minder rommelig, duidelijker georganiseerd aan weerszijden van de oprit en het zicht op het achterliggende landschap over de oprit neemt in beperkte mate toe. Ook de overschrijding van de goothoogte die het bouwplan voor een deel inhoudt, lijkt niet op voorhand op grote bezwaren te hoeven rekenen. Dat neemt niet weg dat de nevenfuncties nu niet goed op hun plek in het landelijke gebied passen en het logiesgebouw van milieuhygiënisch oogpunt ongewenst is.

### *Nevenactiviteit*

Volgens de gemeentelijke omgevingsvisie, de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, is de locatie onderdeel van de Hoofdgroenstructuur (HGS). Daarvoor is bepaald dat, in afwachting van nieuw, afzonderlijk vast te stellen beleid, het beleid voor de HGS uit de Structuurvisie Amsterdam 2040 blijft gelden. Ook op grond van dat beleid is de locatie onderdeel van HGS. Het beleid voor de HGS in Landelijk Noord is uitgewerkt in de Beleidsvisie en toetskader Stadsrandpolder Waterland (hierna: beleidsvisie).

De beleidsvisie zet in het op het behouden van het agrarische, cultuurhistorisch waardevolle landschap in Waterland. Hiervoor zijn economisch rendabele agrarische bedrijven nodig, die zorgen voor het beheer van landschap en natuur. Daarom wordt ruimte gegeven aan de ontwikkeling van de landbouw zodat die economisch vitaal blijft, waardoor het beheer en het behoud ook voor de toekomst gegarandeerd blijft. Dat is alleen mogelijk als hierbij voldoende rekening worden gehouden met natuur en landschap. Hiertoe bevat de beleidsvisie een uitgewerkt kader, bestaande uit randvoorwaarden en uitgangspunten, voor het vergroten van de agrarische bedrijven in het gebied.

In de beleidsvisie worden nevenfuncties bij de agrarische functies mogelijk geacht. Hiermee wordt de bedrijven een mogelijkheid om hun economische basis te verstevigen en zo rendabel te blijven. De beleidsvisie acht nieuwe, maatschappelijke en recreatieve functies alleen mogelijk als die gekoppeld zijn aan een bestaand agrarisch bedrijf en indien de agrarische functie de hoofdfunctie blijft. Hiervoor wordt een maximum bebouwd oppervlak gehanteerd van 400 m<sup>2</sup> (totaal per bedrijf). Het bestemmingsplan staat meer toe: maximaal 500 m<sup>2</sup> aan nevenfuncties binnen het bouwvlak. Dit verschil wordt gerespecteerd in de beleidsvisie.

Nog los van de vraag in welke mate de al aanwezige nevenfuncties voldoen aan bestemmingsplan Landelijk Noord, houdt de aanvraag in dat of het totaal oppervlak aan nevenfuncties verder wordt vergroot, boven de 500 m<sup>2</sup>. Gezien het geschetste beleid is een verdere vergroting van de nevenactiviteiten bij het bedrijf niet inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur en daarmee ongewenst. Het leidt direct of indirect tot een (verdere) verzelfstandiging van de nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf. De aanleiding om de activiteiten überhaupt toe te staan, ondersteuning van de agrarische (hoofd)functie van Landelijk Noord, vervalt zo. Afhankelijk van de invulling, kan het zelfs leiden tot de introductie van stedelijke functies in Landelijk Noord. Een dergelijke ontwikkeling is ongewenst en zelfs strijdig met de Omgevingsverordening NH2022. Ter plaatse is de introductie van een stedelijke functie alleen mogelijk als het de 'vervanging' van een agrarisch bouwperceel betreft. De intentie van de aanvrager lijkt juist te zijn om de het agrarische bedrijf voort te zetten.

Daarmee is er verder ook geen aanleiding om de (ongebouwde) pluktuin verder in overweging te nemen. Dit wordt pas een overweging als de bestaande en toekomstige bebouwing zich naar de huidige mogelijkheden voor nevenfuncties heeft gevoegd. Zolang dat niet het geval is komt het neer op een ongewenste toevoeging aan een totaal aan nevenfuncties dat te groot is of op een ongewenste verbreding van de agrarische functie.

### *Afstanden*

De regels in bestemmingsplan Landelijk Noord over de minimale afstanden tussen gevoelige objecten en landbouwbedrijven, zijn afgeleid van geurregelgeving die inmiddels gedateerd is. Daarvoor wordt tegenwoordig een andere systematiek gehanteerd, die te vinden is in subparagraaf 9.2.2.5 van het omgevingsplan. De maatgevende factoren zijn evenwel hetzelfde. Het logiesgebouw is een geurgevoelig gebouw en voor dat gebouw geldt een aan te houden afstand van minimaal 50 meter tot veehouderijen van derden (preciezer: de locaties waar derden landbouwhuisdieren houden). Wat dat betreft is de afstandseis uit bestemmingsplan Landelijk Noord dus nog steeds actueel. Dit houdt in dat in het logiesgebouw niet gesproken kan worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. Om beide redenen is het logiesgebouw daarmee niet gewenst.

### *Organisatorische eenheid*

Bij bovenstaande beoordeling is ervan uitgegaan dat er een organisatorische eenheid aanwezig is binnen het agrarische bouwperceel. Omdat dat bouwperceel verschillende eigenaren kent, waarvan er twee niet op de locatie wonen, is het nog maar de vraag of dat echt zo is. Zo valt in financiële overzicht, een van de stukken, ook op dat er geen activiteiten terug te vinden die te liëren zijn aan de nevenfuncties in de noordwestelijke helft van het bouwperceel. Het is aan de aanvrager om dit in een volgend stadium nader te duiden. Mogelijk dat dit ook gevolgen heeft voor de aan te houden afstanden, vanuit het oogpunt van milieu, tussen de verschillende functies op de locatie en in de omgeving).

Dit advies nemen wij over.

### Motivering

Van de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen maken wij geen gebruik, omdat de voorgenomen nevenfuncties niet passen binnen de Hoofdgroenstructuur en het beleid voor Landelijk Noord. Het logiesgebouw leidt tot een ongewenst woon- en leefklimaat en kan de agrarische bedrijfsvoering beperken. Verlening van de vergunning is daarmee in strijd met het geldende beleid.

### **Conclusie**

Met het beoogde gebruik is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het beoogde gebruik is in strijd met de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en in strijd met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022).

Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden geweigerd.

## **Bouwactiviteit (technisch)**

### **Grondslag**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin*

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26*

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder a t/m c.

### **Beoordelingsregels**

*Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b*

*Besluit bouwwerken leefomgeving*

De aanvraag beoordeelden wij als volgt.

### ***Bouwtechnische eisen***

#### Algemeen

*Artikel 4.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving*

Voor het project zijn de regels voor nieuw te bouwen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland met betrekking tot de brandveiligheid  
Naar aanleiding van de adviezen van Brandweer Amsterdam (referenties 2025/4345/ADVS-a en 2025/4344/ADVS) wordt geconcludeerd dat de aanvraag voor de bouw van een schapenstal met Bed & Breakfast, na het doorvoeren van de door de Brandweer gevraagde aanpassingen en aanvullingen, voldoet aan de geldende brandveiligheidseisen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Alle eerder geconstateerde afwijkingen met betrekking tot bluswatervoorziening, bereikbaarheid, brandwerendheid van constructies, vluchtroutes, brandoverslag en brandbeveiligingsinstallaties zijn adequaat opgevolgd en aangepast. Daarmee vormen er geen resterende brandveiligheidsbelemmeringen voor de verlening van de omgevingsvergunning.

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot duurzaamheid  
Op basis van de aangeleverde gegevens en het overzicht van de energieprestatie van het gehele gebouw wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw van twee Bed & Breakfasts voldoet aan de wettelijke eisen rondom BENG.  
Het opgegeven type PV-panelen kan naar keuze worden toegepast, mits het totaal benodigde vermogen wordt gehaald. Voor een complete administratieve onderbouwing wordt aanbevolen een kwaliteitsverklaring van de toegepaste panelen bij te voegen.

Deze adviezen nemen wij over.

### Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Conclusie:**

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

Het bouwwerk mag echter niet worden gerealiseerd omdat de Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet wordt verleend.

## **Aanwijzingen**

### **Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten**

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

### Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.