



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres:  
Stadsdeel Noord  
Buikslotermeerplein 2000  
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608  
1030 BB Amsterdam  
Telefoon 14020  
www.amsterdam.nl

W3 Architecten en Ingenieurs b.v.  
t.a.v. 5.1, 2, e  
Wagengouw 12  
1151 EG BROEK IN WATERLAND

Datum	17 mei 2024
Kenmerk	Z2021-No01216
OLO	6029423
Behandeld door	5.1, 2, e o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	geen
Kopie aan	geen
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op vrijdag 23 april 2021 heeft u een conceptaanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van 16 woningen op het perceel gelegen tussen de **Kerklaan, Achterlaan, Achtergouwtje en de Middenlaan Zunderdorp** in Amsterdam. Naar aanleiding van dat verzoek delen wij u het volgende mede.

### Conclusie

Voor het stadsdeel is het niet uitgesloten dat een woningbouwontwikkeling op deze locatie tot de mogelijkheden behoort en gaat graag met de initiatiefnemer in gesprek om de stedenbouwkundige, landschappelijke, programmatische, maatschappelijke, organisatorische en procedurele randvoorwaarden verder te bepalen.

### Beoordeling

#### Bestemmingsplan

Uw conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'.

#### Strijdigheden

De locatie heeft grotendeels de bestemming 'Tuin' en deels de bestemming 'Wonen' in bestemmingsplan 'Landelijk Noord'. Binnen de bestemming 'Tuin' is het oprichten van woningen niet mogelijk. In de bestemming 'Wonen' is het bouwen van woningen alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ter plaatse zijn geen bouwvlakken aangegeven.

#### Motivering

Op de eerdere beoordeling van de conceptaanvraag voor het project is per brief van 8 november 2021 gereageerd. Heel kort samengevat was de reactie dat kansen worden gezien voor een

woningbouwontwikkeling op de locatie, maar dat het in project(groep)verband verder uitgewerkt moet worden om te kijken wat daadwerkelijk haalbaar is voor deze bijzondere plek in Zunderdorp.

Aan die reactie is voor een heel klein en specifiek deel uitvoering gegeven. Voor het project zijn diverse ontsluitingsvarianten en parkeeroplossingen gemaakt. Deze varianten hielden in dat verkeer en parkeren deels een plek buiten de huidige grenzen van Zunderdorp en dus in de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur een plek zouden moeten krijgen. Hoewel voor geen van deze varianten een positief stedenbouwkundig advies te verwachten viel, zijn de verschillende varianten voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). In haar preadvies van 15 februari 2024 is de TAC ronduit negatief over de situatie van de verkeers- en parkeervoorzieningen binnen de Hoofdgroenstructuur. Alleen voor een variant waarin de ontsluiting voor een klein deel de Hoofdgroenstructuur 'raakt' ziet de TAC mogelijke enige ruimte, met de nodige voorbehouden.

In de huidige conceptaanvraag zijn de ontsluitingsvarianten teruggebracht tot twee varianten. In een variant wordt een nieuwe ontsluiting gemaakt vanaf het Achtergouwtje of vanaf de Kerklaan Zunderdorp. Hiervoor worden kennelijk goede kansen gezien, maar duidelijk wordt ook dat de initiatiefnemer nog geen grondpositie heeft om die ontsluiting daadwerkelijk te kunnen realiseren. In de tweede variant gaat de ontsluiting via het perceel Achterlaan 1. Hierbij wordt de Achterlaan verbreed, zodanig dat de sloot langs de oostzijde van de weg moet worden verlegd en dat een verbinding voor autoverkeer ontstaat richting het Achtergouwtje. Waarom voor die laatste twee zaken gekozen is, wordt niet duidelijk uit het stuk. Op het eerste oog lijken er nog eenvoudigere alternatieven te bedenken.

Verder is bij de aanvraag een zogenoemde QuickScan planologie toegevoegd. Hierin wordt een eerste inschatting gemaakt van de juridisch-planologische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een woningbouwontwikkeling op de locatie. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen gezien, maar veel moet ook nog nader uitgewerkt en onderzocht worden om concretere uitspraken te kunnen doen. De QuickScan geeft ten dele antwoord op de reactie voor de vorige conceptaanvraag.

Helaas is een verdere beoordeling van de stukken niet doelmatig. Inzicht in welke stedenbouwkundige, landschappelijke en programmatische invulling die de initiatiefnemer nu voorstaat ontbreekt. Daarom staat uitspraken over de ontsluiting nu gelijk aan slagen in de lucht. De ontsluiting gaat namelijk samen met het stedenbouwkundige ontwerp. Als er geen stedenbouwkundig ontwerp is, is ook niet te bepalen wat er qua verkeers- en parkeervoorzieningen nodig is en of die op een aanvaardbare wijze in te passen zijn in de nieuwe situatie. Ook is niet duidelijk wat de voor- en nadelen zijn van de verschillende varianten. Essentiële informatie voor de afweging daarvan ontbreekt immers. Zo is het genoemde aantal van 16 woningen nog geen gegeven. Uit de verdere uitwerking kan blijken dat het er minder moeten worden, bijvoorbeeld vanwege de ruimtelijke inpassing, of juist dat het er meer moeten worden om, bijvoorbeeld om aan het 40-40-20-beleid te voldoen. Alleen in samenhang met dit soort vraagstukken kan bepaald worden wat er daadwerkelijk nodig is om de verkeersontsluiting op orde te krijgen.

Om bovenstaande redenen, wordt hier terugverwezen naar de reactie op de vorige conceptaanvraag. Voor het project is het ten eerste zaak dat meer gevolg wordt gegeven aan het advies van destijds. Het advies is dus hetzelfde als in 2021.

### **Overige beoordelingscriteria**

Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

### **Wat dit voor u betekent**

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.

U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

### **Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via o6 5.1, 2, e o 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens het college,

5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.