

Inbreiding Zunderdorp

QuickScan planologie



Luchtfoto Zunderdorp: Cyclomedia

Sweco Nederland B.V. 30129769
Onderwerp Inbreiding Zunderdorp
Projectnummer 51010098
Klant W3 Architecten en Ingenieurs B.V.
Auteur 5.1, 2, e
Datum 27-01-2023
Document referentie quickscan planologie zunderdorp c1 - 27-01.docx

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
2. Ruimtelijk beleid	5
2.1 Gemeentelijk beleid.....	5
2.2 Provinciaal beleid	7
3. Milieu- en omgevingsaspecten.....	9
3.1 Natuur.....	9
3.2 Geluid	10
3.3 Bodem	11
3.4 Luchtkwaliteit.....	11
3.5 Stikstof.....	11
3.6 Parkeren.....	12
3.7 Archeologie	12
3.8 Water.....	13
3.9 Welstand	14
3.10 Externe veiligheid	14
4. Conclusie	15

1. Inleiding

De grondeigenaar is voornemens om op ^{5.1, 2, e} gronden midden in de dorpskern van Zunderdorp een woningbouwproject te ontwikkelen. De grondeigenaar wil als bewoner graag een bijdrage leveren aan Zunderdorp door enkele woningen, waar zo veel behoefte aan is, te realiseren.

Het te ontwikkelen gebied bestaat uit de kadastrale percelen 344, 345 en 347. Op perceel 344 en 345 zijn op dit moment schuren aanwezig. Perceel 347 is een groot perceel behorend bij ^{5.1, 2, f} van de grondeigenaar, welke op hetzelfde perceel is gerealiseerd. Dit perceel bestaat voornamelijk uit grasland te midden van de woningen op de naastgelegen percelen.



Overzichtsfoto Zunderdorp, met in het midden het te ontwikkelen terrein (Cyclomedia)

In deze notitie wordt een eerste analyse van het ruimtelijke beleid uitgevoerd en wordt aandacht besteed aan de relevante planologische aspecten (milieu- en omgevingsaspecten) die van belang zijn voor het ontwikkelen de inbreidingslocatie in Zunderdorp.

2. Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid heeft invloed op de ontwikkelmogelijkheden van gronden. Het meest concrete ruimtelijk beleid voor locaties is vastgesteld in het gemeentelijk bestemmingsplan. Bij afwijkingen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, wanneer een ontwikkeling niet zonder meer passend is, wordt echter ook het provinciaal beleid van groot belang. Hierna wordt kort ingegaan op het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland om te achterhalen wat de aandachtspunten en/of belemmeringen zijn van het beleid voor de woningbouwontwikkeling in Zunderdorp.

2.1 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

Op 8 juli 2021 heeft de gemeente Amsterdam de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt Zunderdorp niet specifiek genoemd. Voor landelijk Noord, waar Zunderdorp deel van uitmaakt, geeft de gemeente aan dat ze bodemdaling willen tegengaan en de landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit wille vergroten door een stevige inzet op kringlooplandbouw. Er wordt in de omgevingsvisie niet specifiek ingegaan op woningbouw in landelijk Noord. Inbreiding binnen de bestaande dorpskern van Zunderdorp lijkt echter niet strijdig met de omgevingsvisie.

Bestemmingsplan Landelijk Noord

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Landelijk Noord van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26-06-2013.



Enkelbestemming:

'Tuin'

Dubbelbestemming:

'Waarde – Archeologie 1'

Figuur 1: Verbeelding bestemmingsplan Landelijk Noord

De gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Tuin' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. De bestemming 'Tuin' regelt dat de gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Ook zijn binnen de bestemming tuin bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, parkeervoorzieningen, water, (ontsluitings)wegen en (aanlandingsplekken van) bruggen toegestaan.

Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' wordt geregeld dat de gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Vanuit de bestemming 'Waarde – Archeologie – 1' gelden er verplichtingen voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek wanneer er sprake is van bodemverstoring.

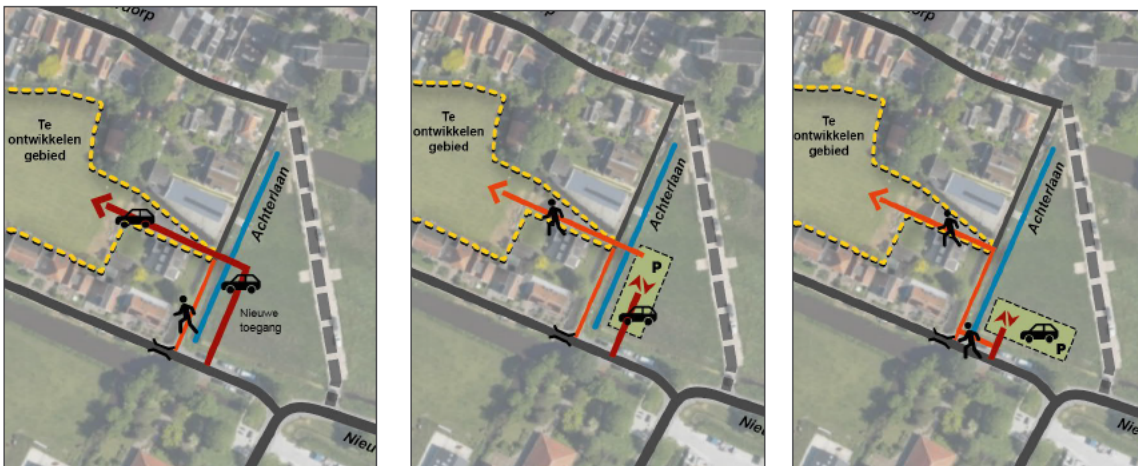
Ontsluiting

Voor het woningbouwplan zijn een aantal ontsluitingsvarianten bestudeerd (zie ook Notitie ontsluiting inbreidingslocatie Zunderdorp). Het betreft twee opties voor ontsluiting via de bestaande wegenstructuur in/rond de dorpskern van Zunderdorp. Ook is er een derde optie, met een alternatieve ontsluiting via het buitengebied. Van deze derde optie zijn meerdere varianten (3a, 3b, 3b-alternatief uitgewerkt in de eerder genoemde notitie. Ook is er nog een 4^e optie, met parkeren op grotere afstand van de inbreidingslocatie, op een huidige bouwplaats.



Optie 1 (links) en optie 2 (rechts) voor ontsluiting via de bestaande wegenstructuur in/rond de dorpskern.

Voor de beide ontsluitingsopties via de bestaande wegenstructuur in/rond de dorpskern geldt dat deze strijdig zijn met het vigerend bestemmingsplan. Toeritten en paden naar de inbreidingslocatie moeten worden aangelegd. Dit is echter strijdig met de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Water'.



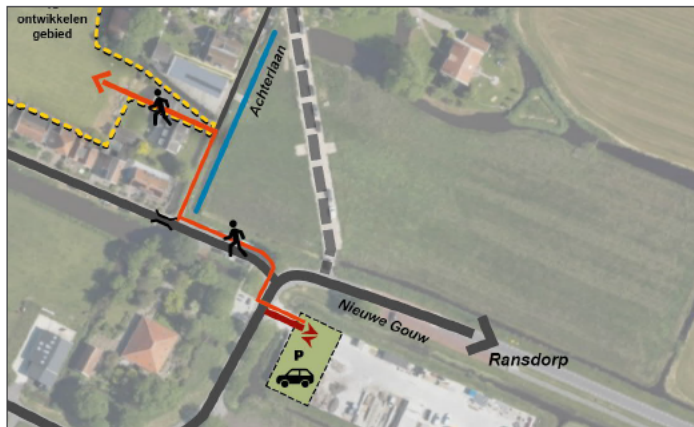
Optie 3: Variant a

Variant b

Alternatief op variant b

Voor optie 3 geldt dat alle varianten strijdig zijn met het vigerend bestemmingsplan. Er wordt bij optie drie een weg/pad, eventueel in combinatie met parkeren, gerealiseerd ter plaatse van gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied' en 'Waarde – Archeologie – 3'. Ook de weg/pad ter plaatse van de bestemming 'Water' is niet passend binnen het bestemmingsplan.

Voor optie 4 (zie afbeelding op de volgende pagina) geldt dat er ook sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. Er wordt een parkeerterrein gerealiseerd ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied' en 'Waarde – Archeologie – 3'.



Optie 4: Parkeren op huidige bouwplaats

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19-11-2018 is de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat.

De Omgevingsvisie richt zich op lange termijnambities en -doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn verschillende samenhangende ambities geformuleerd. Er zijn in de visie niet specifiek ambities opgenomen die gelden voor Zunderdorp.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd middels transformeren, bundelen en verdichten. Hoewel Zunderdorp in het buitengebied gelegen is, is hier wel sprake van een bestaand stedelijk gebied. Binnen de bestaande kern van Zunderdorp zal verdichting plaatsvinden.

Omgevingsverordening NH2020

In de omgevingsverordening wordt onder andere het beleid uit de Omgevingsvisie NH2050 vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op bepaalde gebieden. De omgevingsverordening bevat alle regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De omgevingsverordening regelt onder andere welke activiteiten op welke locatie mogelijk zijn en onder welke condities. Gemeenten dienen de regels uit de omgevingsverordening in acht te nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het verlenen van vergunningen.

Voor de locatie in Zunderdorp geldt dat er in de omgevingsverordening weinig regels zijn opgenomen die specifiek voor deze locatie gelden. Er is op de locatie geen sprake van een bijzonder provinciaal landschap en er is geen sprake van landelijk gebied. Wel zijn vanuit de omgevingsverordening de aanduidingen 'Gebiedswaarden wateroverlast' en 'Peilwaarden' op de locatie van toepassing. Deze stellen regels op het gebied van waterberging, waterafvoer,

overstromingsrisico. Het aspect water is een van de aspecten waar in de verdere planuitwerking rekening mee gehouden dient te worden (zie verderop).

De locatie van ontsluitingsoptie 3 en 4 (zie eerder) is in de omgevingsverordening aangewezen als landelijk gebied, MRA-landelijk gebied, bijzonder provinciaal landschap (Waterland) en als gebied voor agrarische bedrijven.

Voor het bijzonder provinciaal landschap (Waterland) geldt dat de kernkwaliteiten beschermd dienen te worden in een ruimtelijk plan en dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in principe niet mogelijk worden gemaakt.

Een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan wel mogelijk worden gemaakt indien de ontwikkeling de kernkwaliteiten van bijzonder provinciaal landschap Waterland niet worden geschaad. Omdat een weg in principe geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is zou de ontsluiting gerealiseerd kunnen worden wanneer de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap Waterland niet worden geschaad.

Een woningbouwproject, waar de weg onderdeel van is, betreft echter wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangeraden wordt om in een vroeg stadium met de provincie en gemeente in overleg te treden over de mogelijkheden en het te doorlopen proces. Hetzelfde geldt voor de aanduidingen landelijk gebied en MRA-landelijk gebied. Deze hebben betrekking op het realiseren van woningen, maar de woningen worden niet ter plaatse van de betreffende aanduidingen gerealiseerd.

Omgevingsverordening NH2022

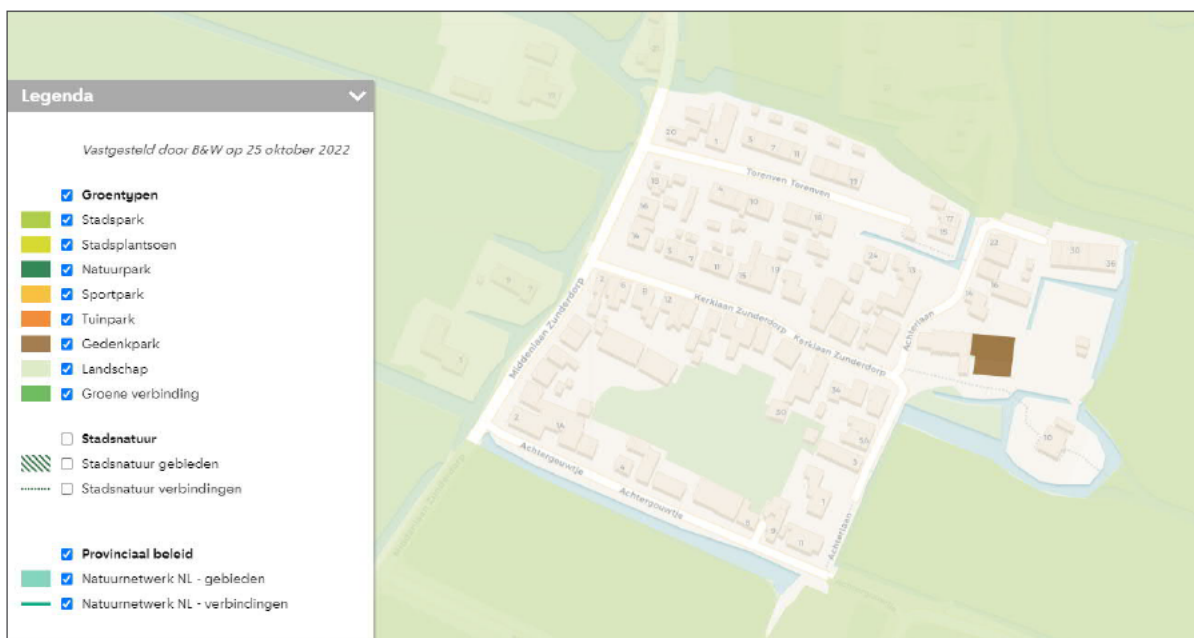
Vastgesteld op 23 mei 2022, treedt in werking op het moment dat ook de Omgevingswet in werking treedt. Op dit moment is deze verordening dus nog niet van toepassing. Echter, bij het doorlopen van een planologische procedure voor het mogelijk maken van de inbreiding, is de Omgevingswet waarschijnlijk wel in werking getreden en is de Omgevingsverordening NH2022 van toepassing.

3. Milieu- en omgevingsaspecten

De inbreiding in Zunderdorp is zoals hiervoor behandeld strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een planologische procedure doorlopen worden. Voor de planologische procedure is het van belang dat de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling wordt gemotiveerd. Hierbij dient onder andere aandacht te worden besteed aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Eventuele aandachtspunten en beperkingen vanuit deze milieu- en omgevingsaspecten kunnen ook randvoorwaarden opleveren voor de uitwerking van het inbreidingsplan. Hierna wordt kort ingegaan op verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

3.1 Natuur

De inbreidingslocatie maakt geen onderdeel uit van beschermde natuurgebieden (NNN, Natura 2000) en maakt tevens geen onderdeel uit van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur.



Amsterdamse hoofdgroenstructuur (Maps.Amsterdam.nl)

Bij ruimtelijke ontwikkeling zoals beoogde inbreiding dient ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In eerste instantie is dit een verkennend natuuronderzoek. Uit dit onderzoek kan blijken dat het nodig is om aanvullend onderzoek naar beschermde soorten uit te voeren, bijvoorbeeld vanwege mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen of jaarrond beschermde vogelnesten.

Geadviseerd wordt om al tijdens de verdere uitwerking van het plan een verkennend natuuronderzoek uit te voeren. Eventueel vervolgonderzoek kan dan ook tijdig worden uitgevoerd zodat dit de ruimtelijke procedure niet al te veel vertraagd.

De locatie waar mogelijk een nieuwe ontsluitingsweg met eventueel parkeergelegenheid wordt gerealiseerd maakt wel onderdeel uit van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur. De haalbaarheid hiervan is afhankelijk van het advies van de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur (TAC) van de gemeente Amsterdam. Een notitie is opgesteld waarin de ontsluitingsvarianten worden gepresenteerd aan de TAC.

3.2 Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Deze worden middels de Wet geluidhinder beschermd tegen weglawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Er moet voldaan worden aan in de wet opgenomen voorkeursgrenswaarden, waar eventueel gemotiveerd van kan worden afgeweken (hogere waarden besluit) binnen de kaders die de wet en het gemeentelijk beleid daarvoor bieden, indien het echt niet mogelijk is om met maatregelen de geluidbelasting te verlagen tot de betreffende voorkeursgrenswaarde.

In de omgeving van de inbreidingslocatie zijn diverse wegen aanwezig. Het betreft hier voornamelijk wegen met een maximumsnelheid van minder dan 50 kilometer per uur. Er zijn echter ook wegen met een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur of meer aanwezig in de directe omgeving, op minder dan 200 meter afstand, aanwezig. Dit betekent dat de inbreidingslocatie zich in de wettelijke geluidzone van een aantal wegen bevindt. De inbreidingslocatie bevindt zich echter buiten de wettelijke geluidzone van de ring A10.

In de directe omgeving zijn geen spoorwegen aanwezig. Spoorweglawaai is geen issue bij de ontwikkeling van woningen.

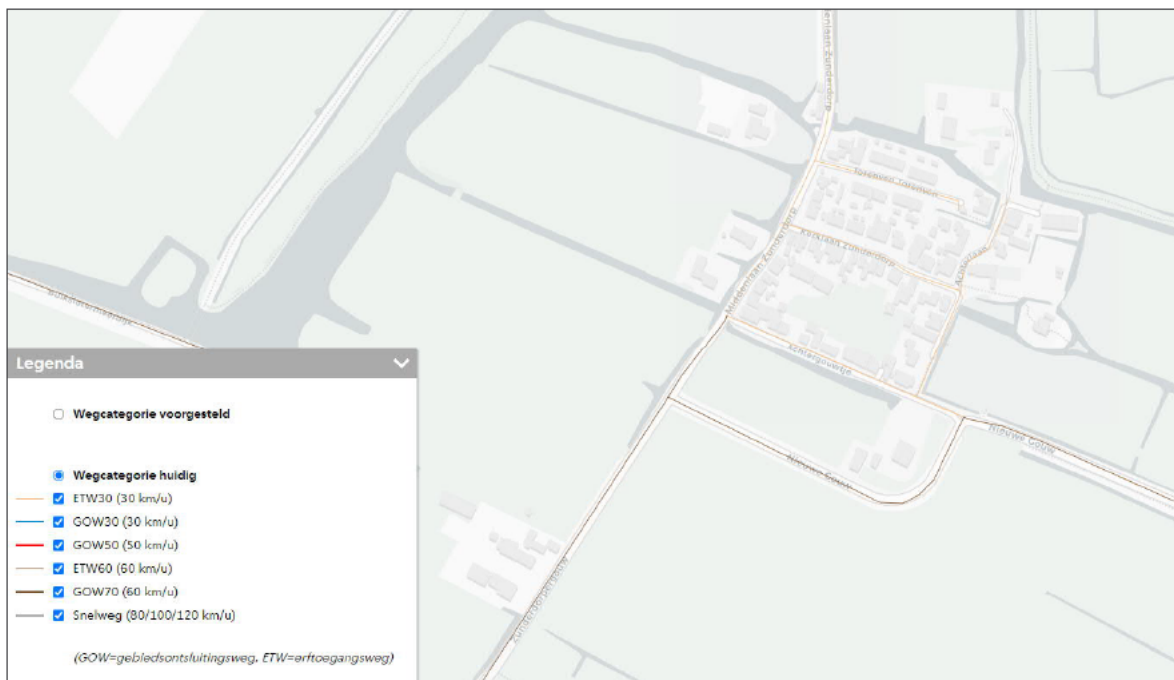
In de directe omgeving is geen geluidgezondeerd bedrijventerrein aanwezig. Industrielawaai lijkt hier geen issue te zijn voor de ontwikkeling van woningen.



Geluidsschaakmap 2018 (Maps.Amsterdam.nl)

Bovenstaande geluidsschaakmap van de gemeente Amsterdam geeft een eerste impressie van de geluidbelasting van de wegen met een maximumsnelheid van 50 km/h of meer in de directe omgeving van de inbreidingslocatie.

Onderzoek moet de exacte geluidbelasting ter plaatse van de inbreidingslocatie uitwijzen. Op basis van het onderzoek kan dan worden bepaald of (technische) maatregelen nodig zijn en eventueel een besluit hogere waarden nodig is om woningbouw mogelijk te maken.



Maximumsnelheden wegen rondom Zunderdorp (Maps.Amsterdam.nl)

3.3 Bodem

Een woonfunctie is een gevoelige functie in relatie tot de bodemkwaliteit. Uitgangspunt bij een functieverandering is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Op voorhand zijn er geen signalen dat de bodem ter plaatse van de inbreidingslocatie verontreinigd is. Indien ook uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen bodemverontreiniging te verwachten is, dan is aanvullend (boor)onderzoek niet nodig. Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er mogelijk sprake is van bodemverontreiniging, dan is een aanvullend (boor)onderzoek nodig. Als blijkt dat de bodem verontreinigd is, dan kan sanering noodzakelijk zijn voordat de grond geschikt is voor een woonfunctie.

3.4 Luchtkwaliteit

Een woningbouwontwikkeling midden in Zunderdorp draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwontwikkelingen ligt op maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en op maximaal 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. In Zunderdorp is sprake van een kleinschalige inbreiding, de NIBM-grens van 1.500 respectievelijk 3.000 woningen, afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen wordt niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de inbreiding.

3.5 Stikstof

Voor zowel de aanlegfase als de uiteindelijke gebruiksfase dient de stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden te worden berekend middels de AERIUS-calculator. De stikstofdepositie dient lager dan 0,00 mol/hectare/jaar te zijn. Is dit niet het geval, dan is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig, waarvoor complexe stappen doorlopen dienen te worden.

Er zal hier sprake zijn van een relatief kleine woningbouwontwikkeling met een beperkt aantal woningen. Indien het emissie loze woningen worden (zonder cv-ketel), dan is er in de gebruiksfase

enkel sprake van stikstofdepositie als gevolg van verkeersbewegingen. Dit zal naar verwachting geen problemen opleveren. Een berekening dient dit echter uit te wijzen.

In de aanlegfase is er sprake van stikstofdepositie door het gebruik van mobiele werktuigen, vaak op diesel. Een berekening dient uit te wijzen wat de stikstofdepositie in de aanlegfase is. Indien de 0,00 mol/hectare/jaar wordt overschreden, dan kan het mogelijk zijn om de ontwikkeling gefaseerd te realiseren, of om emissie loos materieel in te zetten.

3.6 Parkeren

De gemeente Amsterdam is onderverdeeld in drie gebiedstypen, A-, B- en C-locaties, met elk een eigen set parkeernormen voor verschillende woningtypen. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen opgenomen.

Beleidsregel 5: Bij het toetsen van nieuwbouwplannen wordt de onderstaande tabel gehanteerd.

Aantal geëiste en maximaal toegestane parkeerplaatsen per woning	A-locaties		B-locaties		C-locaties	
	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm	Minimum parkeernorm	Maximum parkeernorm
Vrije sector						
-Woningen tot 30 m ² bvo	geen	1	0,1 ^a	1		
-Woningen tussen 30 m ² en 60 m ² bvo	geen	1	0,3	1	maatwerk	maatwerk
-Woningen boven de 60 m ² bvo	geen	1	0,6	1		
Sociale- en middeldure huur	geen	1	geen	1	maatwerk	maatwerk

Figuur 8: parkeernorm bij nieuwbouwwoningen per type woning, voor bewoners (exclusief bezoek). Bewoners worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. Bvo = bruto vloeroppervlak.

Parkeernormen auto, afkomstig uit de parkeernota van de gemeente Amsterdam.

Zunderdorp is een C-locatie. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouwprojecten de minimumnorm op eigen terrein wordt ingevuld. Bij de C-locaties wordt echter gebiedsspecifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet, of op straat kan worden opgelost. Gezien de mindere bereikbaarheid per openbaar vervoer van de C-locaties, is het uitgangspunt bij de toetsing 1 parkeerplaats per woning. Hiervan kan, mits onderbouwd, naar boven en naar beneden worden afgeweken. Er is op de C-locaties dus sprake van maatwerk.

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeergelegenheid voor bewoners conform de parkeernota. Ook voor bezoekers dient voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd. Voor de ruimtelijke procedure dient een parkeerbalans te worden opgesteld met een bijbehorende toelichting.

3.7 Archeologie

In het vigerend bestemmingsplan heeft de inbreidingslocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Met deze dubbelbestemming wordt de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden geregeld. De inbreiding is strijdig met de bepaling uit dit artikel. De locatie waar mogelijk de ontsluitingsopties 3 en 4 worden gerealiseerd heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ook hier is, afhankelijk van de werkzaamheden, sprake van strijdigheid met de bepalingen.

Er dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om na te gaan of er archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn en of deze worden verstoord door de inbreidingsplannen. Het kan op basis van het onderzoek noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen om de archeologische

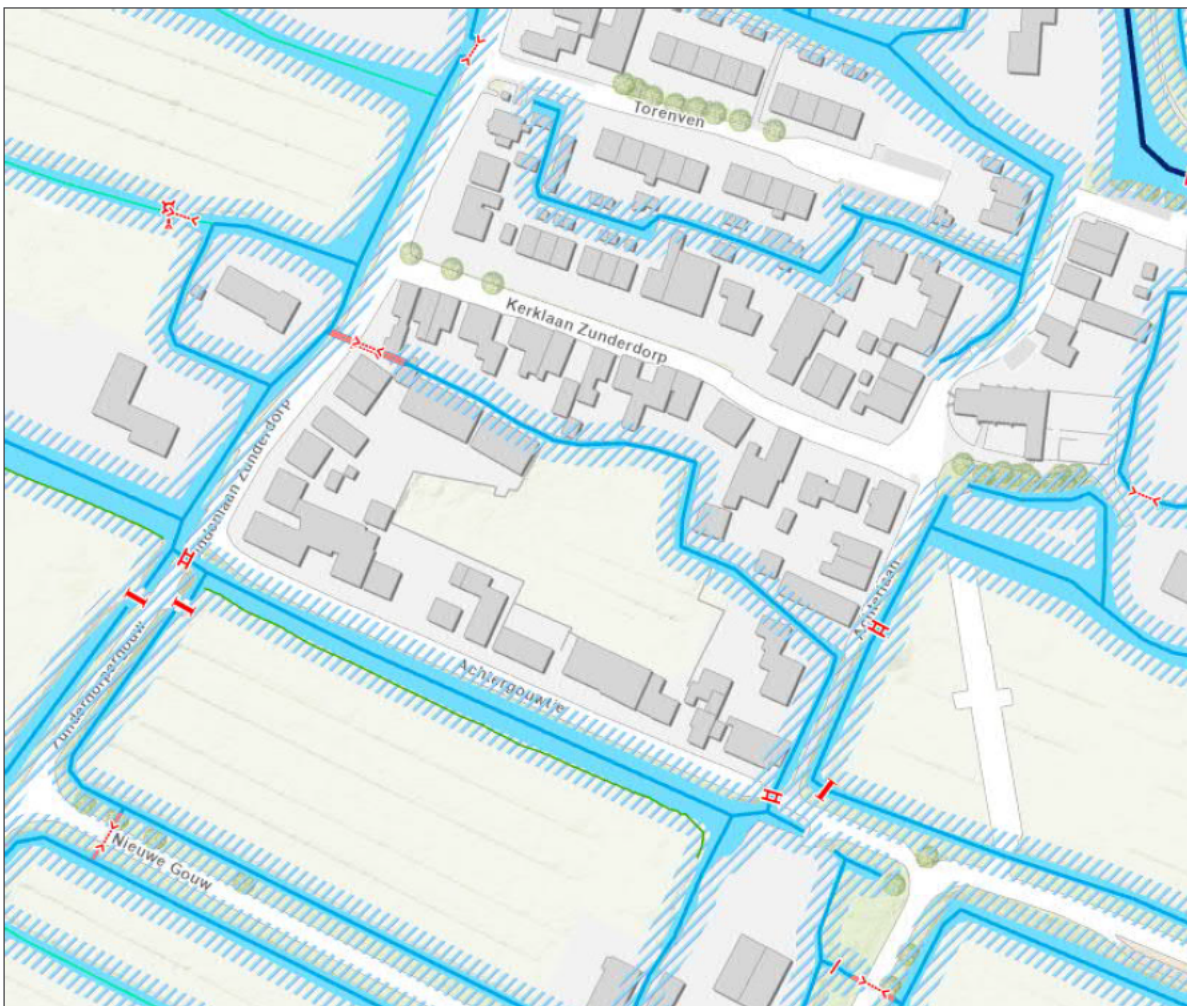
waarden te behouden, opgravingen te doen, of om de werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologie-deskundige.

Op basis van de 'publiekskaart archeologie' van de gemeente Amsterdam zijn op voorhand geen archeologische vindplaatsen bekend in het plangebied.

3.8 Water

Zunderdorp valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij de verdere planuitwerking dient in het kader van de 'Watertoets' afstemming plaats te vinden met het hoogheemraadschap.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse watergangen. De impact van de ontwikkeling op deze watergangen is van belang. Bij het vergroten van het verhard oppervlak krijgen deze watergangen namelijk mogelijk meer water te verwerken. Onderzocht moet worden of het watersysteem in de omgeving de toename aan verharding aan kan en of, op grond van het beleid van het waterschap, compensatie nodig is voor het vergroten van het verhard oppervlak.



Watergangen in de omgeving (Legger HHNK)

3.9 Welstand

In Zunderdorp met zijn ligging in het buitengebied is sprake van een bijzonder welstandsniveau. Bij de verdere uitwerking van de plannen zijn de welstandscriteria op het gebied van ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal en kleur van belang.

3.10 Externe veiligheid

Bij het ontwikkelen van nieuwe kwetsbare objecten zoals woningen moet gekeken worden naar het aspect externe veiligheid. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet binnen de risicocontour van bestaande risicobronnen liggen. Op basis van de risicokaart (onderdeel van Atlasleefomgeving) blijkt dat er in de directe omgeving van de inbreidingslocatie geen bestaande risicobronnen aanwezig zijn.

De dichtstbijzijnde risicobron is de ringweg A10, die onderdeel uitmaakt van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De A10 bevindt zich op circa 800 meter van het plangebied. Op deze afstand zijn er geen risico's te verwachten.

4. Conclusie

De grondeigenaar is voornemens om op ^{5.1.2.e} gronden midden in de dorpskern van Zunderdorp een woningbouwproject te ontwikkelen. In deze notitie is kort ingegaan op het ruimtelijke beleid en de relevante planologische aspecten (milieu- en omgevingsaspecten) die van belang zijn voor het ontwikkelen de inbreidingslocatie in Zunderdorp.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan en dat een planologische procedure gevolgd dient te worden om de inbreiding mogelijk te maken. Met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de ontwikkeling, of straks, onder de Omgevingswet, een wijziging van het omgevingsplan, kan de inbreiding planologisch mogelijk worden gemaakt.

Vanuit het gemeentelijk beleid zijn er vooralsnog geen harde belemmeringen voor de inbreiding geconstateerd. Ook in het provinciaal ruimtelijk beleid zijn vooralsnog geen belemmeringen voor de inbreiding geconstateerd. Wanneer de keuze valt op de ontsluiting via het buitengebied zijn er echter vanuit zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid enkele aandachtspunten. Het buitengebied maakt namelijk deel uit van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur én is in de provinciale verordening aangewezen als landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap.

Tegelijkertijd met deze notitie is de notitie 'Ontsluiting inbreiding Zunderdorp' opgesteld voor de TAC (Technische Advies Commissie) van de gemeente Amsterdam om te achterhalen wat de haalbaarheid is voor ontsluiting via het buitengebied. Wanneer blijkt dat dit – mogelijk onder bepaalde voorwaarden – haalbaar is voor de gemeente, dan is het zaak om ook spoedig met de provincie in overleg te treden over de mogelijkheden voor ontsluiting via het buitengebied.

Vanuit de relevante planologische milieu- en omgevingsaspecten zijn er op dit moment geen harde belemmeringen voor het inbreidingsplan geconstateerd. Bij de verdere uitwerking van het plan en voor het doorlopen van de uiteindelijke planologische procedure is voor de verschillende aspecten onderzoek nodig, maar dat is gebruikelijk en niet iets waarmee deze locatie afwijkt van andere locaties. Uit de onderzoeken komen dan mogelijk aandachtspunten naar voren voor de verdere uitwerking van het plan, waar dan rekening mee gehouden kan worden.