



Retouradres: Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam

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

Datum 8 november 2021  
Kenmerk Z2021-No01216  
OLO kenmerk 6029423  
Behandeld door 5.1, 2, e Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 06 5.1, 2, e  
5.1, 2, e @amsterdam.nl  
Bijlage geen  
Kopie aan geen  
Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Geachte 5.1, 2, e

Op vrijdag 23 april 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het oprichten van 16 woningen op het stuk land gelegen tussen de **Kerklaan, Achterlaan, Achtergouwtje en de Middenlaan Zunderdorp** te Amsterdam.

Uw conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan.

### **Bestemmingsplan**

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie – 1'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- 'tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, parkeervoorzieningen, water, (ontsluitings)wegen en (aanlandings)plekken van bruggen'.
- en
- 'behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden'.

### *Strijdigheden*

Het project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' omdat binnen de bestemming 'Tuin' het oprichten van woningen niet mogelijk is. Hierbij hebben we gelet op artikel

36, lid 36,1 aanhef en onder a, juncto artikel 20, lid 20.2 aanhef en onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'.

#### *Vergunningvrij*

Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria die in artikel 2 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht zijn vermeld, zodat voor alle onderdelen een omgevingsvergunning nodig is.

#### *Wel of niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan*

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, procedurele randvoorwaarden verder te bepalen.

De voorgestelde woningbouwlocatie bevindt zich op een unieke plek in Zunderdorp. De locatie betreft een stuk open veenweide en is een restant van het agrarische verleden en is inmiddels omsloten door woonpercelen. Hierdoor is het door de tijd heen samengesmolten met het dorp. Het geheel heeft ook een tuinbestemming en geen agrarische bestemming meer. Vanuit stedenbouwkundig perspectief biedt het open veld verder een uniek contrast met de omliggende bebouwing. Vanuit het openbare gebied is dit contrast maar beperkt waarneembaar. De enige waardevolle zichtlijn naar dit gebied ligt tussen Achtergouwtje 5 en 6. Het is dan ook de vraag of deze structuur voldoende waarde heeft om in stand te houden. Voor de omliggende woonpercelen biedt het vanzelfsprekend wel een unieke woonkwaliteit. Het toevoegen van woningen kan dat woongenot dan ook schaden.

Het voorstel gaat uit van een toevoeging van 16 woningen en er kan gesproken worden over een verdichting van het dorp, ofwel een inbreiding. Voor het stadsdeel is dat een goed vertrekpunt voor een woningbouwontwikkeling. Stedenbouwkundig gezien is woningbouw hier ook denkbaar, gezien het voorstel uitgaat van het creëren van een nieuwe weg, waaraan de woningen zullen worden gekoppeld. Deze weg wordt als een evenwijdige weg voorgesteld, waardoor het onderdeel wordt van het stratennetwerk van het dorp, waaraan volwaardige woningen worden gekoppeld.

Bij het plan ontbreekt nog wel een goede ruimtelijke inpassing van het gebied, waarbij afdoende rekening gehouden wordt met het landelijke en ruimtelijke karakter. Er wordt nog weinig rekening gehouden met de identiteit van het gebied waardoor er geen goede balans tussen de hoeveelheid bebouwing en landschap aanwezig is. Vanuit landschappelijk oogpunt is het van belang dat de gebouwen ruimtelijk worden ingepast in de landschappelijk omgeving. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen is het van belang om een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

Voor het project geldt de Woonagenda 2025 en de Spelregels voor Woningbouwprogrammering, oftewel het 40-40-20-beleid (40% sociale huur, 40% middelduur, 20% duur). In mei 2018 is aangegeven dat bij kleine locaties (< 800 woningen) de gemeente voor het deel middeldure woningen uitsluitend inzet op middeldure huurwoningen, met een huur tot €971 (prijsspeil 2017) per maand (spelregel 5). Tevens is aangegeven dat voor particuliere plannen stedelijk Kader

Particuliere Transformaties geldt (spelregel 10). Spelregel 10 geeft aan dat het stedelijke uitgangspunt 40-40-20 ook geldt voor transformatieprojecten en ontwikkelingen op particuliere grond als inzet bij de onderhandelingen. Herontwikkeling en leegstandsbestrijding staan voorop. Nadere regels voor particuliere transformaties worden uitgewerkt in een stedelijk kader Particuliere transformaties. Nu onderhavig project uitgaat van de ontwikkeling van meer dan 10 woningen geldt het 40-40-20 beleid hiervoor.

De gemeente gaat graag in gesprek met de initiatiefnemers om de verdere ruimtelijke randvoorwaarden te bespreken. Enerzijds zorgt voor meer woningen binnen de bestaande dorpskern. Anderzijds treedt schade op aan de woonkwaliteit van de omliggende percelen, waarbij het vooral om een verlies van privacy, uitzicht zal gaan en een vermeerdering van verkeersbewegingen. Tevens is verdichting in een dorp een minder vanzelfsprekend gegeven dan in een relatief grote stad. Het eerst onderzoeken van het draagvlak binnen het dorp kan hierbinnen ook een opgave zijn.

De toegangsweg vanaf de Achterlaan, zoals deze nu ingetekend is, betreft een voetpad en is de enige inrit voor auto's of werkvoertuigen. De aanvrager zal, als <sup>5.1, 2, e</sup> dat nog niet is, in goed overleg met de bewoners <sup>5.1, 2, e</sup> plannen af moeten stemmen. Advies is om ook de overige omwonenden vroegtijdig te informeren over het bouwplan en eventuele gevolgen voor de omgeving.

#### **Overige beoordelingscriteria**

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

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

Als u het project aanpast kan dit leiden tot een positieve beoordeling.

#### **Meer informatie**

Heeft u vragen? Neem dan contact op met <sup>5.1, 2, e</sup> via telefoonnummer 06 <sup>5.1, 2, e</sup>

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

<sup>5.1, 2, e</sup>

Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Noord,