

Notitie

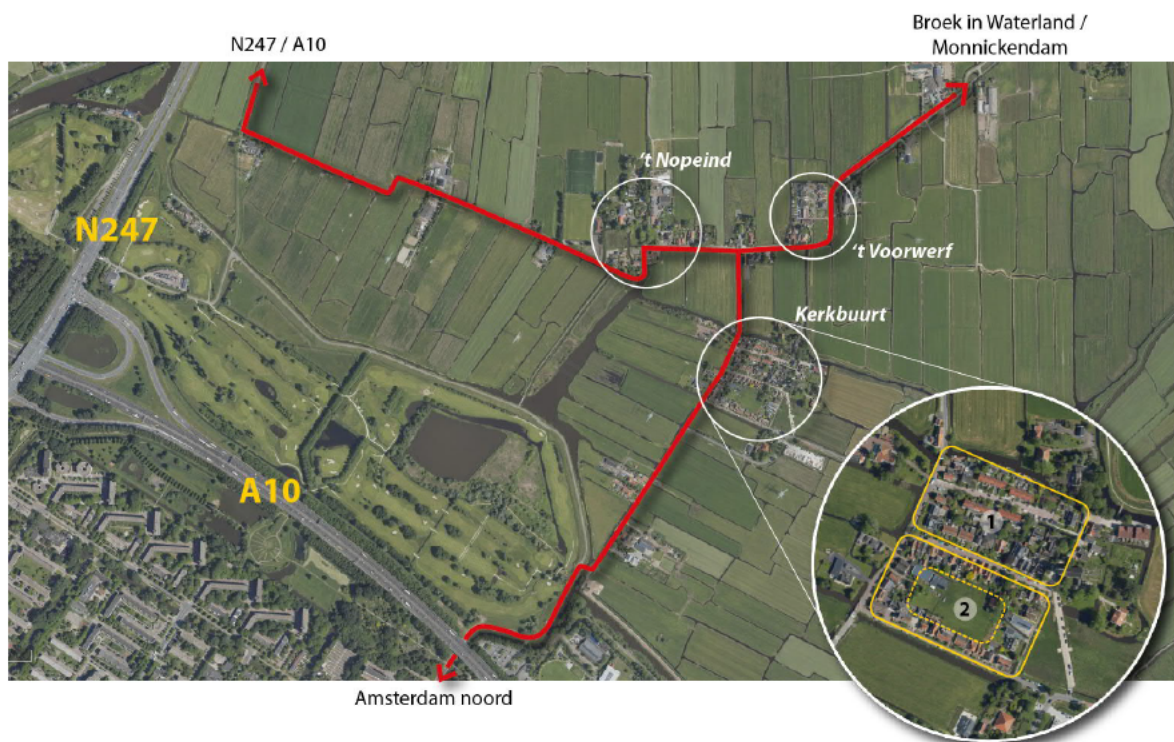
Auteur 5.1, 2, e

Ontsluiting inbreidingslocatie Zunderdorp t.b.v. aanvraag advies TAC

Notitie t.b.v. het aanvragen van een advies bij de Technische Advies Commissie (TAC) van de gemeente Amsterdam

1 Inleiding

Binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam, in Landelijk Noord, ligt het dorp Zunderdorp. Het dorp bestaat uit een drietal nederzettingen waaronder 't Nopeind, 't Voorwerf en de Kerkbuurt met in totaal ca. 450 inwoners. Daar waar het noordelijke deel van de Kerkbuurt dicht bebouwd is (1) heeft het zuidelijk deel van de Kerkbuurt een 'open' binnen gebied (2). De grondeigenaar van het 'open' binnen gebied is voornemens enkele woningen hierop te ontwikkelen. Het is daarbij nadrukkelijk de bedoeling het parkeren in het binnengebied mee te nemen.



Figuur 1: Ligging dorp Zunderdorp

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Landelijk Noord van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet een nieuw omgevingsplan opgesteld worden. Op basis van een ruwe schets heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige een eerste oordeel / advies gegeven over de voorgenomen ontwikkeling. Vanwege de leefbaarheid van het dorp en de kansen die dit biedt voor jongeren en ouderen uit Zunderdorp (opstarten en doorstormen) staat de gemeente in beginsel positief tegenover woningbouw. Echter, er zijn zorgen geuit over de ontsluiting van het gebied. Door 'parkeren op straat' zijn de bestaande wegen rondom het plangebied smal. Alvorens de voorgenomen ontwikkeling een stap verder te brengen is gevraagd eerst passende oplossingen voor de ontsluiting te onderzoeken. Deze notitie gaat hier verder op in.

Sweco
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e @sweco.nl
M +31 65 1, 2, e

Postbus 203
NL 3730 AE De Bilt
Netherlands
T +31 (0) 88 811 6600
www.sweco.nl

Sweco Nederland B.V.
Handelsregister 30129769
Statutair gevestigd te De Bilt

2 Huidige en toekomstige ontsluiting

Bestaande situatie

Het plangebied wordt omsloten door een 4-tal straten. De Middenlaan is gelegen langs de westzijde kern en verbindt het dorp met het omliggende gebied. De Kerklaan (noordzijde) en het Achtergouwtje (zuidzijde) zijn woonstraten. Het Achtergouwtje is alleen voor bestemmingsverkeer toegankelijk en gaat in oostelijke richting via een bruggetje over in de Nieuwe Gouwe. Op alle 3 de wegen wordt op de weg geparkeerd wat het passeren van verkeer (auto en fiets) bemoeilijkt. Vanwege de lage verkeersintensiteit en de aanwezigheid van enkele inritten om elkaar te kunnen passeren is de situatie relatief veilig te noemen. De Kerklaan is een doodlopende weg waarbij nabij bij de kerk mogelijkheden zijn om te keren.

Aan de Achterlaan (oostzijde) zijn ook enkele woningen gelegen. Dit is geen doorgaande straat, het noordelijke deel is slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer en het zuidelijke deel is een langzaam verkeersverbinding. Onderstaand figuur met bijbehorende foto's geven een beeld van bestaande situatie.



Figuur 2: Bestaande infrastructuur rondom plangebied



Middenlaan



Kerklaan



Achtergouwtje vanaf de Middenlaan



Achtergouwtje vanaf de Nieuwe Gouwe



Achterlaan vanaf de Kerklaan



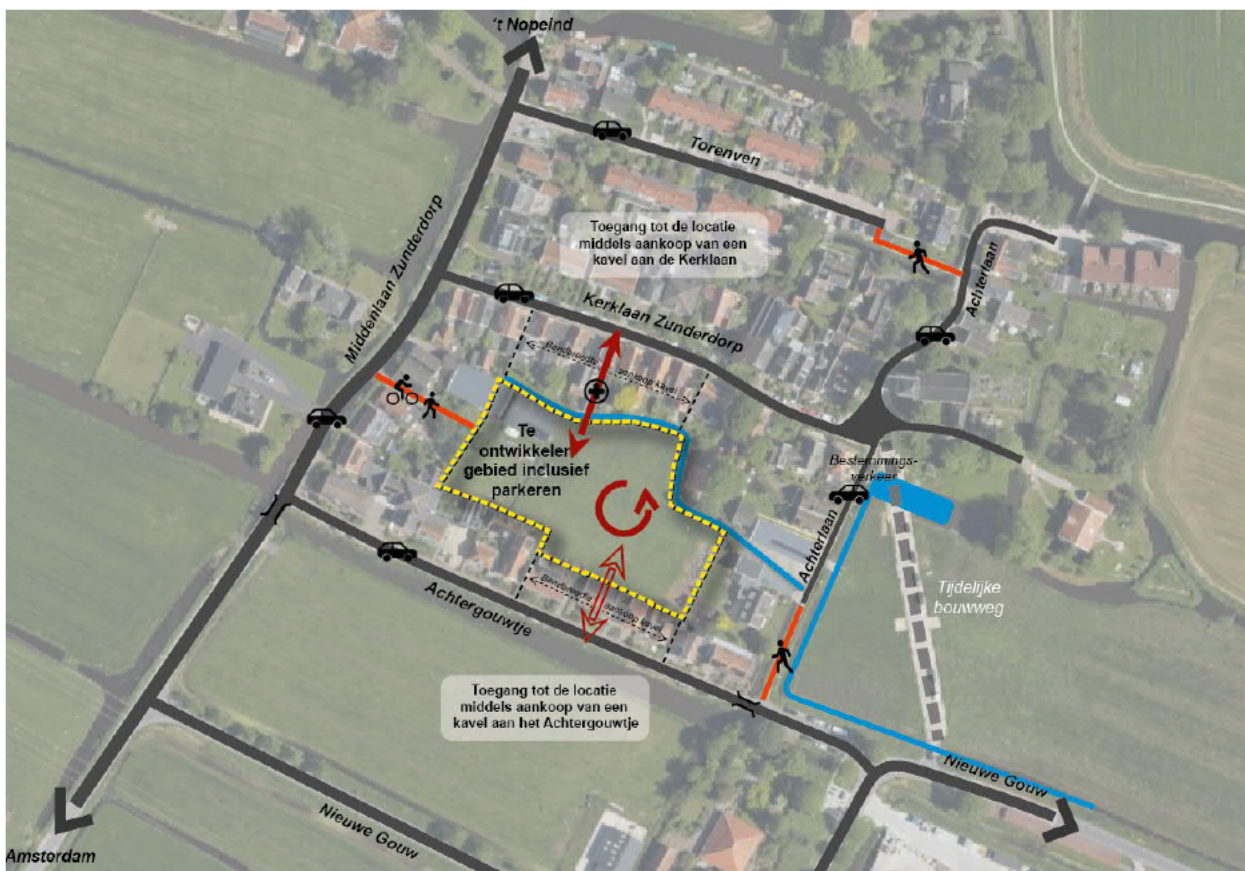
Achterlaan vanaf het Achtergouwtje

Toekomstige ontsluiting

Het te ontwikkelen binnengebied wordt omsloten door private kavels waardoor de locatie niet direct toegankelijk is. Om dit mogelijk te maken zal een insteek gecreëerd moeten worden. In de 'Notitie ontsluiting inbreidingslocatie Zunderdorp, jan. 2023,' zijn reeds enkele ontsluitingsprincipes uiteengezet. Na overleg met de gemeente Amsterdam en een eerste advies van de TAC is dit teruggebracht tot een 2-tal ontsluitingsprincipes: (beide worden hieronder verbeeld en toegelicht)

- Variant 1: Ontsluiting via de Kerklaan (of Achtergouwjtje)
- Variant 2: ontsluiting via de Achterlaan

Variant 1: Ontsluiting via de Kerklaan (of Achtergouwjtje)




Figuur 3: ontsluiting via de Kerklaan (of Achtergouwjtje)

Het is mogelijk het plangebied (inclusief parkeren) via de Kerklaan (of het Achtergouwjtje) te ontsluiten. Dit is alleen mogelijk wanneer één van de woningen ter hoogte van het plangebied opgekocht wordt.

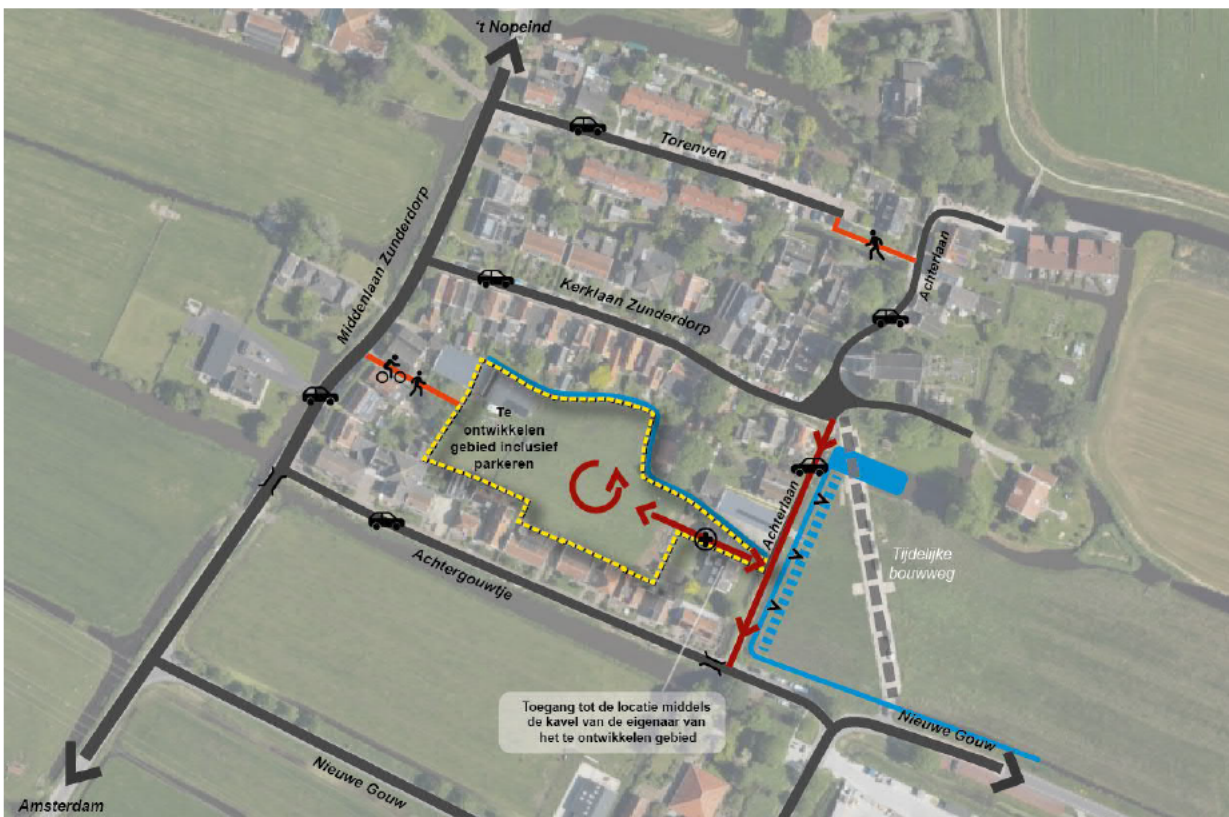
5.1, 5

Indien deze woning gesloopt wordt

kan de betreffende woningbezitter een nieuwe plek in het te ontwikkelen gebied aangeboden worden. T.b.v. de nieuwe ontsluiting zal ook een bruggetje gerealiseerd moeten worden om de watergang te kunnen passeren die zich tussen de bestaande woningen en het te ontwikkelen plangebied bevindt. Aan de zijde van het Achtergouwjtje is in het plangebied geen watergang aanwezig.

Bij deze ontsluitingsvariant volstaat 1 gezamenlijke in-/uitgang omdat het aantal verkeersbewegingen minimaal zal zijn. Bij het toekomstig ontwerp van de in-/uitgang is het noodzakelijk om dimensies aan te houden die de bereikbaarheid van hulpdiensten kan waarborgen. Daarnaast dienen auto's elkaar te kunnen passeren en zal overlast voor de aangrenzende woningen (bijv. koplampen) tot een minimum beperkt moeten worden. Bij dit model is het aan te raden een langzaam verkeersverbinding te maken vanaf de Middenlaan. Hiervoor is de kavel aan Middenlaan  (eigenaar van de te ontwikkelen grond) geschikt.

Variante 2: Ontsluiting via de Achterlaan



Figuur 4: ontsluiting via de Achterlaan

Het is ook mogelijk het gebied (inclusief parkeren) via Achterlaan te ontsluiten. De eigenaar van deze kavel (tevens eigenaar van het te ontwikkelen grondgebied) kan de kavel versmallen waarna het binnen gebied langs de sloot betreden kan worden. Voor deze ontsluitingsvariant zal het profiel van de Achterlaan over zijn gehele lengte verbreedt moeten worden. Het voorstel is om de Achterlaan vanuit het noorden éénrichtingverkeer te maken. Ook voor deze ontsluitingsvariant volstaat 1 gezamenlijke in-/uitgang en zullen dezelfde bereikbaarheidseisen gelden voor calamiteiten en hulpdiensten.

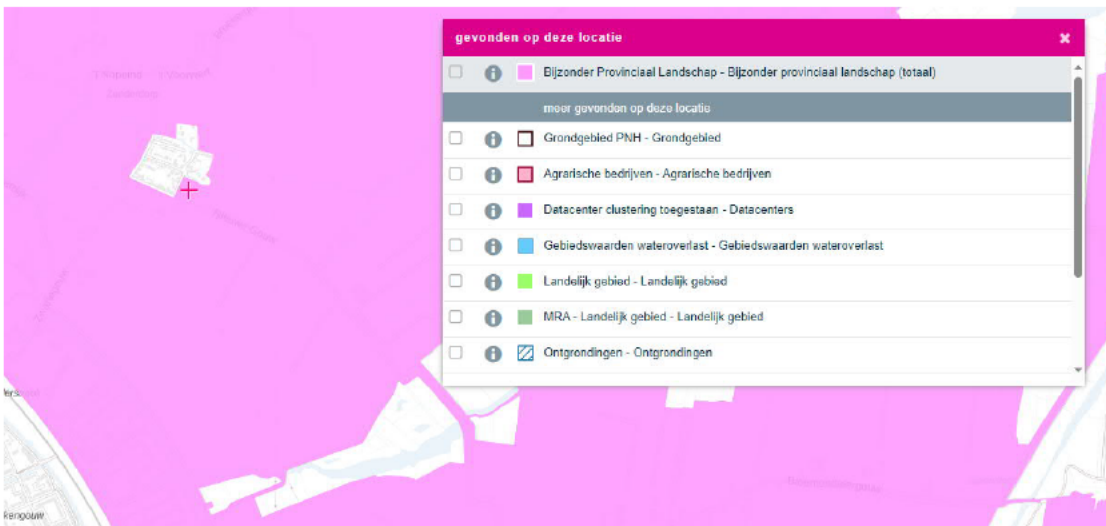
Als gevolg van de verbreding van het profiel van de Achterlaan zal de naastgelegen sloot in oostelijke richting verplaatst moeten worden. I.v.m. de passeerbaarheid over de bestemming water, groen en tuin, wat niet zomaar is toegestaan, zal ook de ontsluiting meegenomen moeten worden in het omgevingsplan.

Daarnaast heeft verbreding van de Achterlaan en daarmee de verplaatsing van de watergang tot gevolg dat de ingreep in de hoofdgroenstructuur en het BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) komt te liggen (zie figuren 5 en 6 op de volgende pagina). Bij de verdere uitwerking hiervan zal ingezet moeten worden op een goede landschappelijke inpassing van de dorpsrand waar de verbreding van de weg en de verplaatsing van de sloot onderdeel van zullen uitmaken. Er liggen bijvoorbeeld kansen voor het creëren van een natuurvriendelijke oever maar dit kunnen ook andere maatregelen zijn die die het functioneren van het specifieke groen/water kunnen ondersteunen en verbeteren. E.e.a. vergt een nadere uitwerking op basis van richtlijnen die vanuit de Hoofdgroenstructuur en het BPL worden gesteld.

Daarnaast valt de watergang binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) (figuur 7). Bij de verdere planuitwerking dient in het kader van de 'Watertoets' afstemming plaats te vinden met het hoogheemraadschap.



Figuur 5: Hoofdgroenstructuur



Figuur 6: BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap)



Figuur 7: Beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

3 Vraag om advies bij de Technische Advies Commissie (TAC)

De ontwikkeling van het binnen gebied van Zunderdorp zit nog in de initiatief fase. Er is een QuickScan opgesteld waarin een eerste analyse van het ruimtelijke beleid inzichtelijk is gemaakt. Daarnaast is aandacht besteed aan de relevante planologische aspecten (milieu- en omgevingsaspecten) die van belang zijn voor het ontwikkelen de inbreidingslocatie in Zunderdorp.

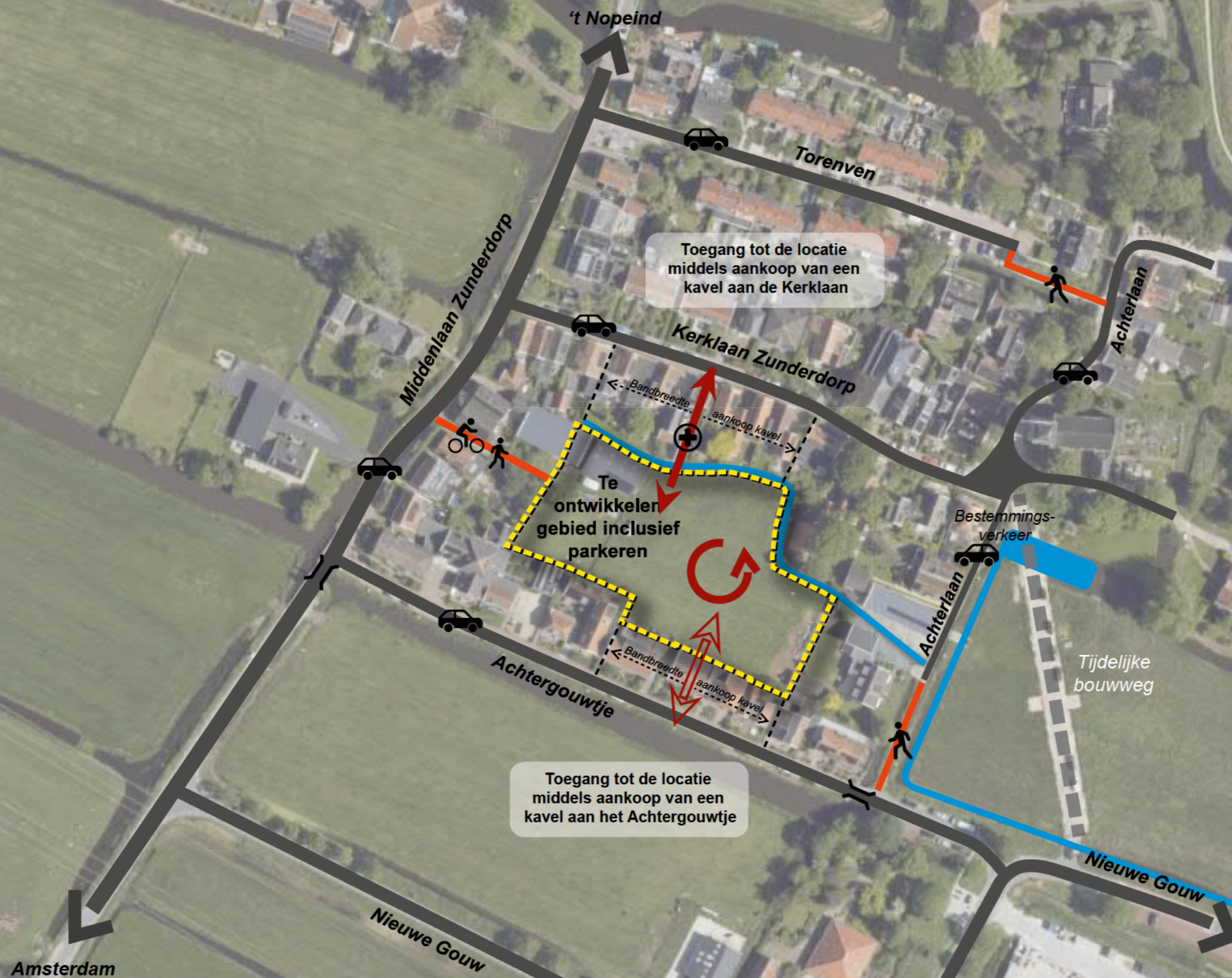
Omdat de oostelijk gelegen gronden, die nodig zijn voor de ontsluiting van de ontwikkeling, in de Amsterdamse hoofdgroenstructuur (HGS) liggen en de ontsluiting van de locatie een belangrijk onderdeel is van de voorgenomen ontwikkeling, vraagt de initiatiefnemer hierbij advies aan het TAC over de voorgestelde ontsluitingsprincipes alvorens tot verdere uitwerking van het initiatief overgegaan wordt.

De getoonde schetsen zijn nadrukkelijk nog geen plan. Na advies van de TAC zullen wij zaken nader uitwerken en landschappelijk ingepassen.

Aan dit document is van beide ontsluitingsvarianten is een aparte PDF toegevoegd.

Ontwikkeling binnengebied te Zunderdorp

Ontsluitingsvariant 1:
Via de Kerklaan



Ontwikkeling binnengebied te Zunderdorp

Ontsluitingsvariant 2:
Via de Achterlaan

