

# Notitie

## Ontsluiting inbreidingslocatie Zunderdorp

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: 't Nopeind, 't Voorwerf en de Kerkbuurt. In totaal heeft het dorp ca. 180 huizen en ca. 450 inwoners. In tegenstelling tot de linten 't Nopeind en 't Voorwerf vertoont de Kerkbuurt zich als een duidelijk gesloten kern met aan de noordzijde van de Kerkklaan een dicht bebouwd deel (1) en aan de zuidzijde een deel met een open midden gebied (2). Zie onderstaand figuur 1. De grondeigenaar van het 'open middengebied' is voornemens enkele woningen te ontwikkelen op <sup>5.1, 2, e</sup> erceel.



Figuur 1: Dorp Zunderdorp met 3 nederzettingen

## 2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Landelijk Noord van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan dat is vastgesteld op 26-06-2013. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. De gemeente Amsterdam zal hieraan pas medewerking verlenen als:

- er een goed onderbouwd plan/initiatief ligt,
- het plan aan alle 'vereisten' voldoet en
- hiervoor een participatietraject is doorlopen.

## 3 Ontsluiting van de locatie

Op basis van een ruwe schets heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige een eerste oordeel / advies gegeven over de ontwikkeling van het middengebied. In beginsel staat de gemeente positief tegenover woningbouw, dit vanwege de leefbaarheid van het dorp en de kansen die dit biedt voor jongeren en ouderen uit Zunderdorp (opstarten en doorstormen). Echter, er zijn zorgen geuit over de ontsluiting van het gebied wanneer gebruik gemaakt wordt van de bestaande omliggende wegen. U treft hieronder een beknopte omschrijving van de bestaande situatie:



1. Het is mogelijk om via de kavel, behorende bij de woning aan de Middenlaan Zunderdorp nr. 51,2,4 (zelfde eigenaar), in het middengebied te komen. Echter, de toegang is erg smal en ligt dicht op naastgelegen woning. Ontsluiting via deze zijde wordt daardoor als 'niet geschikt' gezien. Er liggen hier wel kansen voor een langzaam verkeersroute richting het gebied.
2. Ontsluiting via de Kerklaan zou alleen kunnen wanneer één van de woningen ter hoogte van het plangebied opgekocht wordt. 5.1, 5  
De betreffende woningbezitter zou dan naar het binnen

- gebied kunnen verhuizen. Echter, passerend verkeer tussen naastgelegen woningen kan overlast veroorzaken waardoor het initiatief op verzet kan stuiten.
3. Ontsluiting via het Achtergouwtje is eveneens alleen mogelijk wanneer een kavel opgekocht wordt (ook hier zijn wellicht mogelijkheden voor). Echter, het bestaande profiel is vanwege het langsparkeren erg smal. Het Achtergouwtje is overigens alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De vraag die hierbij gesteld kan worden: 'hoe wenselijk is extra verkeer hier?'
  4. Voor de ontsluiting van het gebied via de zuidzijde van de Achterlaan, zal het wandelpad verbreed moeten worden tot een voor auto's toegankelijke weg. Ontsluiting via de noordzijde van de Achterlaan (bestemmingsverkeer) is vanwege de breedte van het profiel ook niet wenselijk. Daarbij komt dat al het verkeer over de volledige lengte van de Kerklaan moet rijden wat als overlast ervaren kan worden. Tevens dient in beide gevallen de sloot verplaatst te worden. I.v.m. de passeerbaarheid over water, groen en tuin, wat niet zomaar is toegestaan, zal de ontsluiting meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de verbreding en daarmee verplaatsing kan de Achterlaan in de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur (HGS) terecht komen. Dit vergt een nadere uitwerking.



Ontsluiting via de Middenlaan (1)



Ontsluiting via de Kerkaan (2)



Ontsluiting via het Achtergouwtje (3)

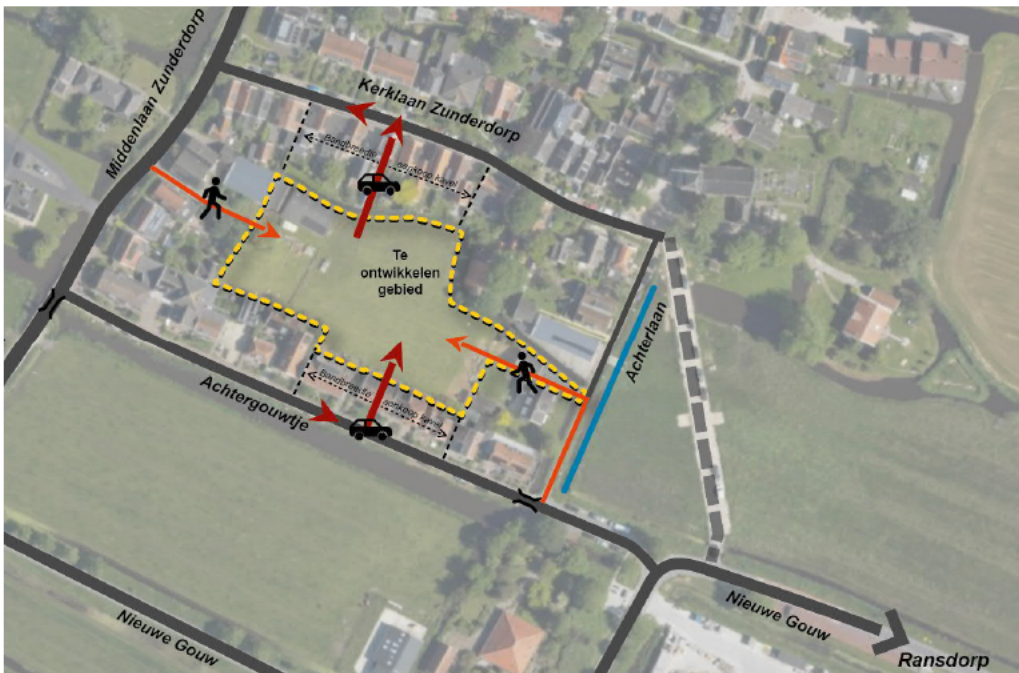


Ontsluiting via de Achterlaan (4)

### Conclusie en opties

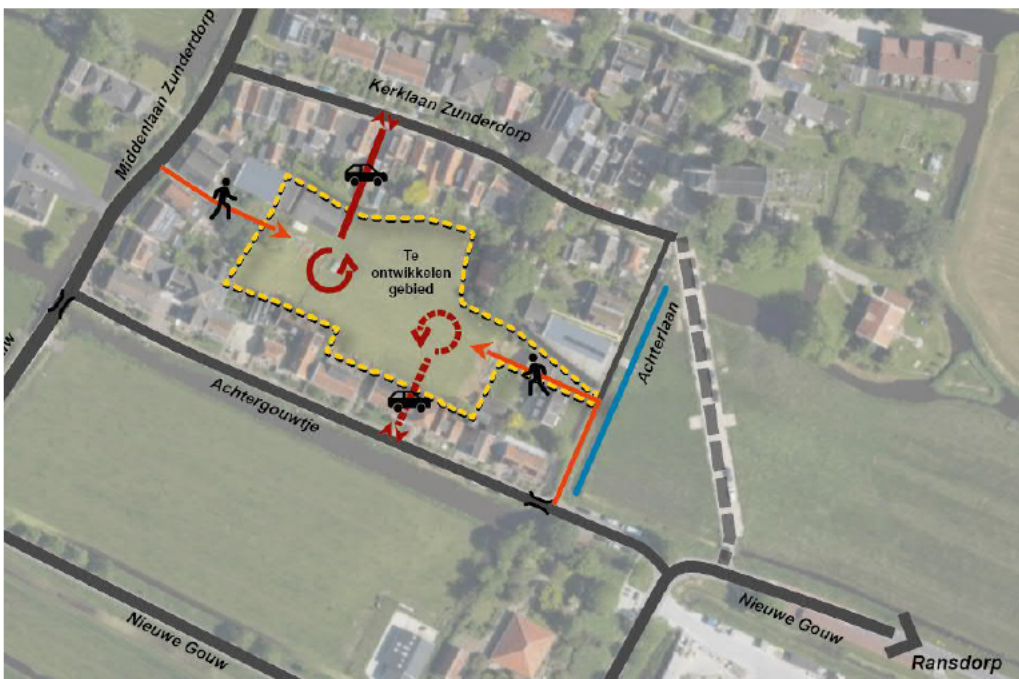
Ontsluiting van het binnen gebied via de bestaande wegen is niet onmogelijk maar zal ook niet zonder gevolgen zijn. Herinrichting van de profielen in combinatie met het slopen van woning(en) voor het creëren van één of twee toeritten biedt kansen. Echter, omliggende wegen zijn smal, lopen dood en de ruimte is beperkt. Daarnaast kan toename van het aantal verkeersbewegingen overlast voor omwonenden bezorgen. Om het totaal aan verkeersbewegingen wat te verspreiden over het gebied is het denkbaar de locatie middels een rondgang (éénrichtingsverkeer) te ontsluiten (1 toegang en 1 uitgang). Wanneer er slechts één in-/uitgang aanwezig is veroorzaakt dit meer verkeersbewegingen op één van de toegangswegen wat navenant meer overlast voor een

bepaalde groep omwonenden met zich meebrengt. Onderstaande ontsluitingsopties kunnen verder onderzocht worden op haalbaarheid:



**Optie 1:** Ontsluiting middels een rondgang (eenrichtingsverkeer) – richting nader te bepalen

Een alternatief op deze optie is een rondgang in combinatie met een in- of uitrit vanaf de Achterlaan, maar dit heeft gezien de status van de Achterlaan niet de voorkeur (zie eerdere omschrijving bij 4).



**Optie 2:** Ontsluiting middels één toegang met keermogelijkheid in het gebied – locaties van de in- en uitritten nader te bepalen.

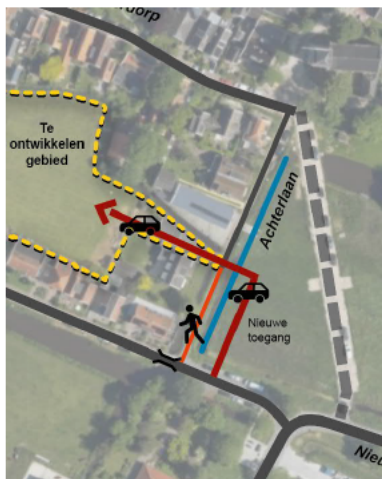
Op basis van eerder omschreven conclusie is het de moeite waard na te denken over alternatieve mogelijkheden voor ontsluiting van het gebied.

## 4 Alternatieve ontsluiting via buitengebied

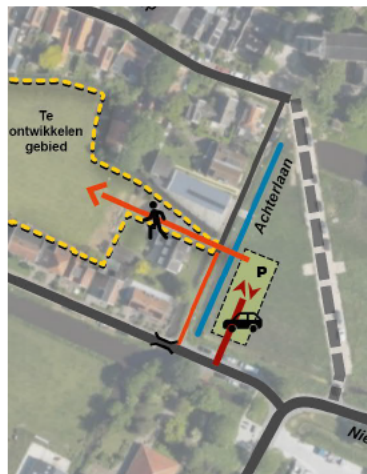
Voor de ontsluiting van de locatie is het mogelijk het oostelijk gelegen perceel te benutten (**optie 3**). Vanaf de Nieuwe Gouwe kan een toegangsweg gerealiseerd worden die de locatie, ter hoogte van Achterlaan nr.1 middels een bruggetje over de watergang ontsluit (**3a**).

Het is ook denkbaar dat het parkeren buiten het plangebied gerealiseerd wordt. Op deze manier kan het binnen gebied autoluw ontworpen worden. De afstanden binnen het dorp zijn klein en dat er geen parkeerplek direct voor de deur aanwezig is, is iets wat de bewoners van Zunderdorp al accepteren. De bereikbaarheid voor hulpdiensten is daarbij een aandachtspunt. Verder kunnen vanuit vervoersmanagement regels opgesteld worden voor bewoners en bezoekers van het gebied. Een positief effect van deze optie is de mogelijkheid het parkeren voor het dorpshuis goed te organiseren. Het dorpshuis is gelegen aan Achterlaan nr. 3 wat bij de gebruik wel eens parkeerproblemen oplevert.

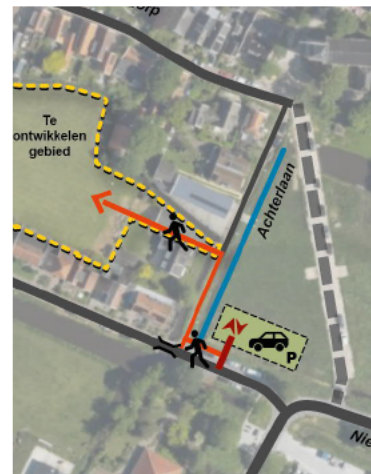
Omdat de ontsluiting en de parkeerplaats buiten de kern komen te liggen zullen deze landschappelijk ingepast moeten worden. Dit vergt een nader uitwerking (**3b + alternatief**).



Variant a

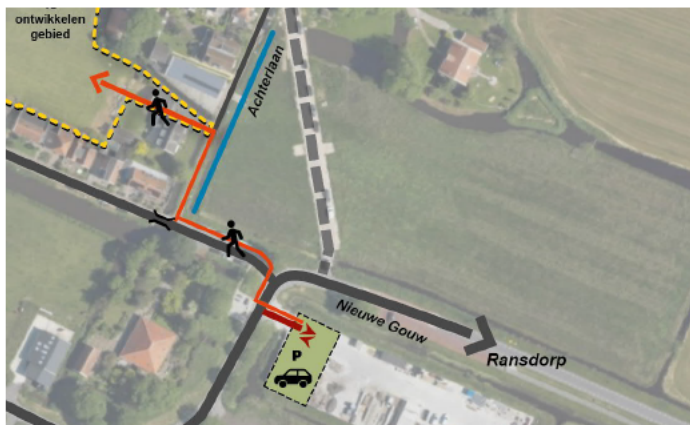


Variant b



Alternatief op variant b

Een vierde optie is om de kavel in de zuidoostelijke oksel van de Nieuwe Gouwe richting Ransdorp te benutten als parkeerplaats. Dit is een tijdelijke bouwplaats t.b.v. van de tijdelijke weg richting de kerk. Op deze bouwplaats wordt nu ook al geparkeerd waarna bewoners richting het dorp lopen. Er zal dan een goede voetgangersverbinding gecreëerd moeten worden naar de nieuwe te ontwikkelen locatie. Dit vergt herinrichting van een deel van de Nieuwe Gouwe voor voetgangers en een goede aansluiting met de Achterlaan (**optie 4**).



**Optie 4: parkeren op huidige bouwplaats**

## 5 Vraag om advies bij de Technische Advies Commissie (TAC)

De ontwikkeling van het binnen gebied van Zunderdorp zit nog in de initiatief fase. Op dit moment worden diverse planologische zaken onderzocht. Omdat de ontsluiting van de locatie een belangrijk onderdeel is zouden wij vroegtijdig inzicht willen hebben in de mogelijk- en onmogelijkheden alvorens wij tot verdere uitwerking van het initiatief overgaan.

Omdat alle oostelijk gelegen gronden in de Amsterdamse hoofdgroenstructuur (HGS) liggen vragen wij hierbij advies aan de TAC.

De getoonde schetsen zijn nadrukkelijk nog geen plan. De voorstellen zijn nog niet landschappelijk ingepast omdat het nog niet bekend is wat de omvang van de benodigde ruimte zal zijn.

Het aanvragen van advies bij de TAC heeft tot doel:

- de commissie vroegtijdig te informeren over dit initiatief,
- de mogelijk- en onmogelijkheden van ontsluiting in dit gebied af te tasten,
- draagvlak te creëren bij het maken keuzes,
- input en aandachtspunten op te halen voor verdere uitwerking,