

NIEUWENDAM – NOORD

KOMPAS

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

16 december 2009





Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord



Y M E R E

Nieuwendam-Noord gewoon goed

NIEUWENDAM - NOORD

K O M P A S

S T E D E N B O U W K U N D I G P L A N

Vastgesteld door de Deelraad voor Amsterdam-Noord: 16 december 2009



Alkmaarstraat met herkenbaar beeld van straatwand en parkrand

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5	5.6. Sociale veiligheid	
2. PROJECT	7	5.7. Kunst	
2.1. Opdracht		6. ONTWERPUITGANGSPUNTEN	23
2.2. Samenhangende ontwikkelingen		6.1. Wijkstructuur	
2.3. Planfase en plandocumenten		6.2. Wijkpark	
2.4. Inspraak en besluitvorming		6.3. Parkkavel	
3. CONTEXT	9	6.4. Beeldkwaliteit	
3.1. Ruimtelijke schaalniveau's		7. TECHNISCHE ASPECTEN	35
3.2. Ontwikkelingen in de tijd		7.1. Bodem	
3.3. Ontwikkelingsopgave		7.2. Civieltechnische infrastructuur	
4. LOCATIE	13	7.3. Natuur en ecologie in de stad	
4.1. Fysiek		7.4. Milieuhinder	
4.2. Eigendom		7.5. Duurzaamheid	
4.3. Planologisch		7.6. Beheer openbare ruimte	
4.4. Gebiedsgrenzen		8. DRAAGVLAK	43
5. PROGRAMMA	19	8.1. Informatie	
5.1. Wonen		8.2. Inspraak	
5.2. Basisonderwijs en kinderdagverblijf		9. PLANPROCES	45
5.3. Verkeer en parkeren		9.1. Planfases	
5.4. Nutsvoorzieningen		9.2. Planning	
5.5. Ecologie		10. PLANKADER	47
		10.1. Bouwregels (bouwenvelophe)	
		10.2. Grondexploitatie	



Beemsterstraat met versnipperd beeld van park en bebouwing ter plaatse van locatie

1. INLEIDING

Een nieuwe, ruimtelijk heldere situatie in de omgeving van de voormalige school Het Kompas is inzet van dit stedenbouwkundig plan. Het bestaande schoolgebouw, de omliggende noodlokalen en gymzaal worden vervangen door een nieuw gebouw, waarin behalve een nieuwe school ook wonen en een kinderdagverblijf worden ondergebracht.

De huidige onsamenhangende bebouwde situatie die het park ter plaatse in de loop van de jaren heeft versnipperd, wordt vervangen door een duurzame heldere ruimtelijke situatie van een nieuw gebouw en een nieuwe parkentree aan de Beemsterstraat.

In het kader van de stedelijke vernieuwing van de wijk, wordt voor het hele park ook een nieuwe inrichting voorgesteld. Dit laatste is al enkele jaren bekend als het nieuwe centrale wijkpark de Groene Zoom. Het is deze ruimtelijke parkcontext, die van de nieuwe bebouwing de nodige allure vraagt.

Een nieuw gebouw met een menging van genoemde functies, biedt de beste kans om deze verbeterde ruimtelijke situatie met genoemde allure te bereiken. De nieuwe kwaliteit van het centrale wijkpark kan tot stand worden gebracht indien gebouwen aan deze groene ruimte een meervoudig gebruik krijgen en mede daardoor op een meer intensieve wijze een relatie aangaan met het park.

Naast deze veranderende ruimtelijke context, is ook de onderwijsomgeving aan het veranderen. Het concept van een brede school zal ook hier worden ingezet om aan de stedelijke vernieuwing van de wijk bij te dragen. In een groter verband van de nieuwe huisvesting voor scholen in de wijk Nieuwendam-Noord, is voor de bestaande basisschool De Berkelier deze nieuwbouwlocatie aangewezen.

Dit Stedenbouwkundig Plan bevat een ruimtelijk en financieel kader voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van deze locatie (H.10). Een voorbeeld-uitwerking met referentiebeelden geven een mogelijke indruk van de nieuwe situatie (H.6). Een concreet bouwplan en plan voor de openbare ruimte zullen na dit plan de definitieve uitwerking vormen van de nieuwe ruimtelijke situatie.



1967, RK Lagere School Don Bosco, later Het Kompas voor speciaal onderwijs



Hoek Beemsterstraat-Alkmaarstraat met huidig schoolgebouw zonder duidelijke oriëntatie

2. PROJECT

2.1 OPDRACHT

Dit stedenbouwkundig plan voor een school, kinderdagverblijf en woningen, is gemaakt in opdracht van het Stadsdeel Amsterdam-Noord en woningcorporatie Ymere in samenwerking met het schoolbestuur AMOS. Dit programma is nader toegelicht in hoofdstuk 5 en zal nader worden uitgewerkt in een bouwkundig ruimtelijk programma van eisen.

Naast het fungeren als opdrachtgever van woningbouw ligt het in het voornemen dat Ymere tevens de opdrachtgever voor de bouw en eigenaar van de school gaat worden.

De juiste rolverdeling tussen stadsdeel, schoolbestuur en Ymere tijdens de planrealisatie zal worden uitgewerkt in een af te sluiten overeenkomst.

2.2 SAMENHANGENDE ONTWIKKELINGEN

Dit project staat in verband met een aantal andere projecten van de stedelijke vernieuwing van de wijk. Bouwprojecten aan de rand van de Groene Zoom, zoals Waterlandplein, Duinpan en Kompas vormen samen de nieuwe 'gezichten' van het te vernieuwen park.

Daarnaast is er een bepaalde opeenvolging van de projecten noodzakelijk. Er is namelijk een aantal projecten in en aan de Groene Zoom, dat moet worden uitgevoerd, voordat de Groene Zoom zijn nieuwe kwaliteiten kan krijgen. Het gaat hier om een herschikking in de wijk van de speeltuin,

kinderdagverblijf, gymzaal, bibliotheek en maatschappelijk wijkcentrum, die meer kwalitatieve parkruimte voor de Groene Zoom oplevert. Dus naast de ruimtelijke samenhang is er ook een samenhang in planning van de verschillende projecten.

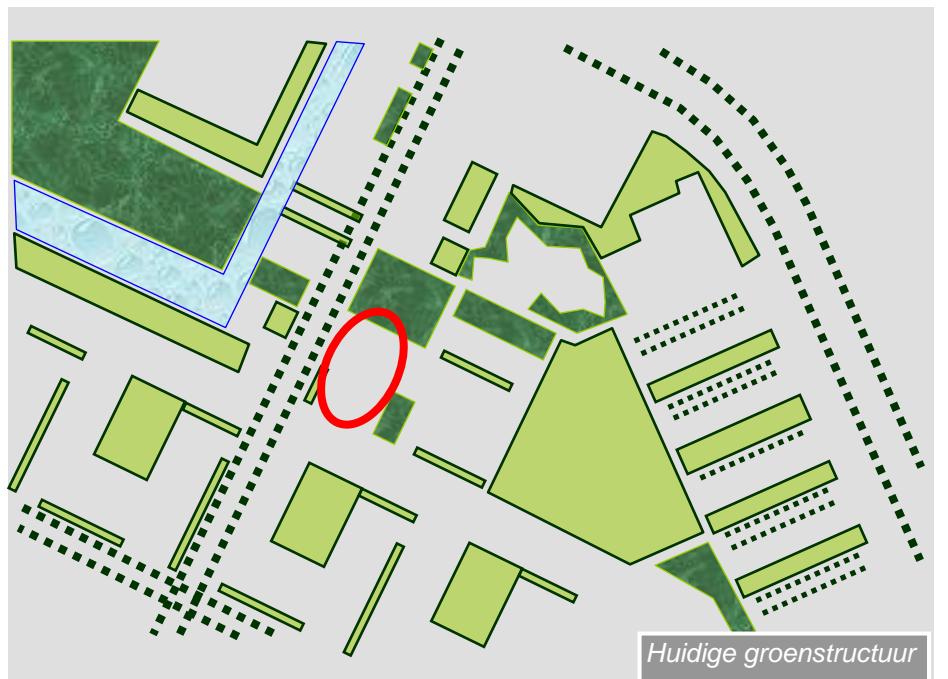
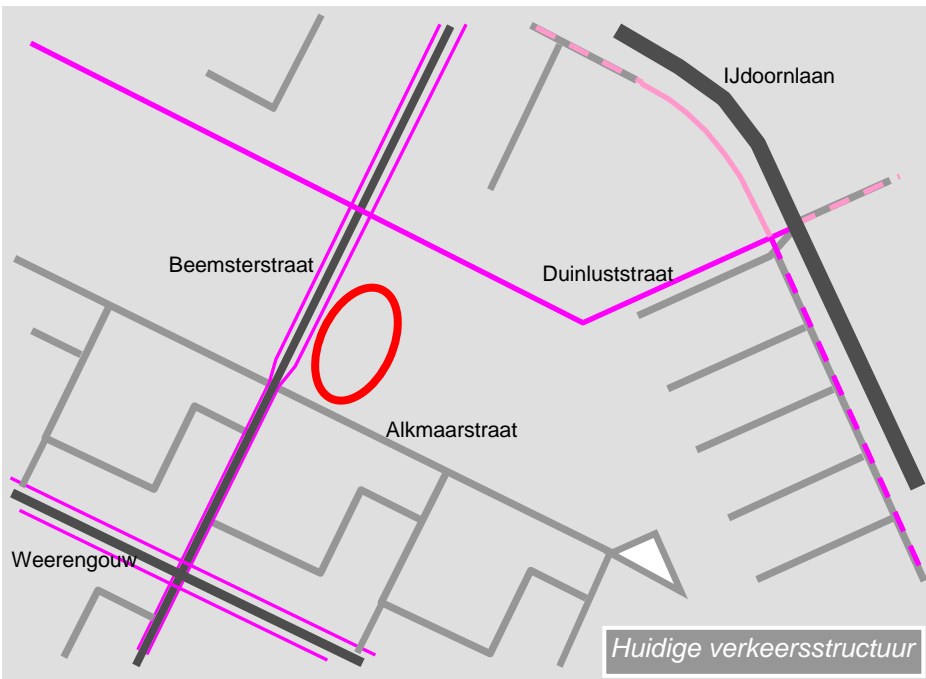
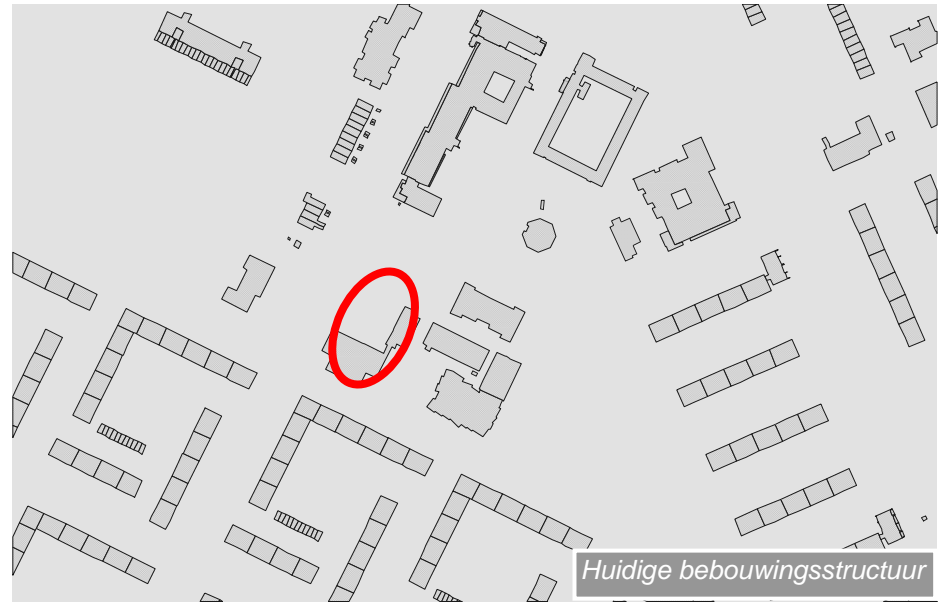
2.3 PLANFASE EN PLANDOCUMENTEN

Dit stedenbouwkundig plan is het plandocument waarin wordt aangetoond dat de aangegeven stedenbouwkundige kwaliteit kan worden gerealiseerd. De bijbehorende bouwenvolp en grondexploitatiebegroting bevatten de ruimtelijke en financiële kaders waarbinnen de definitieve uitwerking voor het gebouw en de buitenruimte moet plaatsvinden.

Dit geheel vormt de basis voor het investeringsbesluit, waarna de genoemde uitwerking als bouwplan en maaiveldontwerp wordt gemaakt (zie ook H. 9). Naast dit stedenbouwkundig plan worden ook een hoogbouweffectrapportage en een (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld, waarin nadere stedenbouwkundige aspecten worden behandeld, respectievelijk juridisch vastgelegd. Welstandscriteria zijn in dit stedenbouwkundig plan zelf opgenomen (zie 6.4).

2.4 INSPRAAK- EN BESLUITVORMING

Besluitvorming over dit stedenbouwkundig plan door de Deelraad voor Amsterdam-Noord vindt plaats nadat hierop inspraak is verleend. De rapportage van de inspraak wordt betrokken bij de besluitvorming. Binnengekomen reacties en de beantwoording ervan zijn eveneens hierin samengebracht. In hoofdstuk 8 worden de reacties samengevat.



3. CONTEXT

3.1 RUIMTELIJKE SCHAALNIVEAUS

Hiervoor is al kort aangehaald dat de ontwikkelingsopgave zich op verschillende schaalniveaus afspeelt in de wijk Nieuwendam-Noord.

Plaatselijk

Het plaatselijk ruimtelijke schaalniveau van de locatie wordt bepaald door de positie op de hoek van de Alkmaarstraat en Beemsterstraat en de overgang in ruimtelijke structuur (hoven-park).

De bebouwing in de directe omgeving is in twee structuren te verdelen. Ten zuiden van de Alkmaarstraat is er grote uniformiteit in de vorm van middelhoge halfopen woningbouwblokken, terwijl ten noorden ervan grote verschillen aanwezig zijn in vorm, grootte en architectuur. Woningen en voorzieningen in laagbouw en hoogbouw uit verschillende periodes wisselen elkaar hier af. De tijdelijke bebouwingsvormen zoals de (extra) schoolnoodlokalen, het kinderdagverblijf en de combinatie van de bibliotheek en het wijkcentrum maken het geheel tot een onwenselijke situatie.

De groenstructuur kent eveneens een vergelijkbaar onderscheid in de directe omgeving. Zo is er een herkenbare structuur in de vorm van lange bomenrijen langs bijvoorbeeld de Beemsterstraat (*lindes*) en herhalende hoven in de halfopen bouwblokken. Maar daar tegenover bestaat een (nu) onsamenvangende groenstructuur rondom de tijdelijke bebouwing.

De huidige verkeersstructuur bestaat uit woonstraten met een 30 km/h-regime en (nog) met een 50 km/h-regime (Beemsterstraat). Langs de locatie liggen twee fietsroutes die tot het stedelijk Hoofdnet Fiets behoren: de Beemsterstraat (deels vrijliggend) en Duinluststraat. De Beemsterstraat wordt hergeprofileerd (zie 3.2, 5.3).

Wijk

Op het schaalniveau van de wijk neemt de locatie een positie in als een nieuw 'gezicht' van de Groene Zoom, de te vernieuwen groene ruimte tot het centrale wijkpark. De betekenis van dit centrale groen voor de wijk is vastgelegd in het Plan van Aanpak Nieuwendam-Noord (2001). De huidige (tijdelijke) bebouwing *in* de Groene Zoom verdwijnt (zie ook 3.2). Nieuwe bouwontwikkelingen zullen *aan de rand* van het wijkpark nieuwe 'gezichten' van de Groene Zoom vormen. Het park wint daarmee per saldo aan kwaliteit.

Bovenwijken

Het bovenwijkse schaalniveau ter plaatse van de locatie wordt bepaald door de relatie tussen de Groene Zoom en het Baanackerspark. Het belang van deze relatie is ook in het genoemde Plan van Aanpak aangegeven. De wijze waarop de Groene Zoom zich aan de Beemsterstraat presenteert en daarmee de langzaamverkeersroute vanuit het Baanackerspark ontvangt, is daarbij van belang. Het plangebied vervult hierbij een belangrijke rol, als entree van het park Groene Zoom.

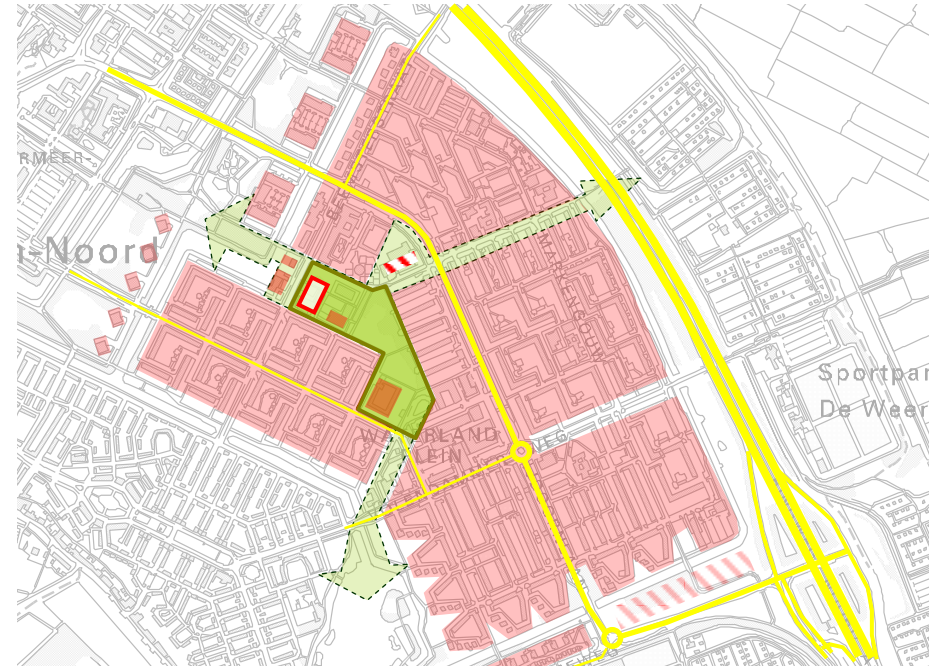
3.2

ONTWIKKELINGEN IN DE TIJD

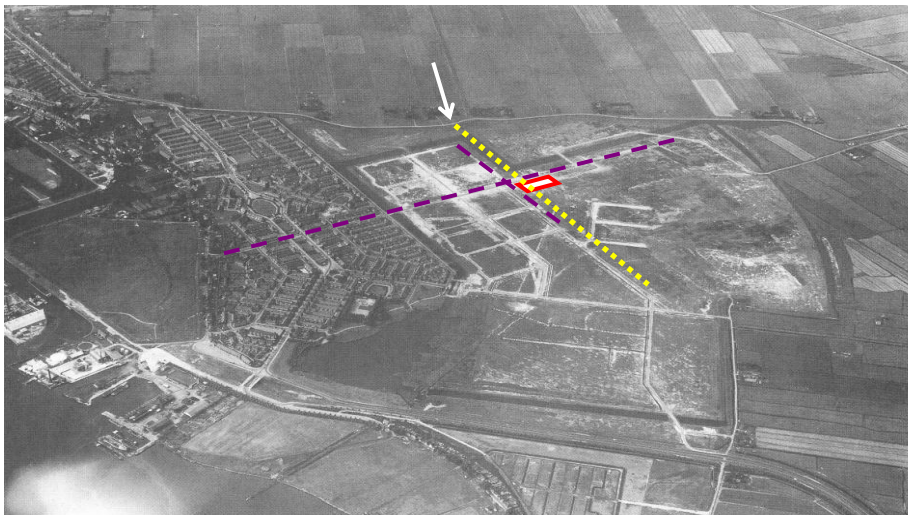
In het midden van de jaren zestig is de wijk Nieuwendam-Noord grotendeels tot stand gekomen. Het uitbreidingsplan dat voor Noord de stedelijke



Locatie in Partiële Herziening Noordelijk Gedeelte AUP, Kon. Besl. 1961



Locatie in de wijk, liggend aan de Groene Zoom met relaties naar de wijkrand, stadskaart 2007



Locatie ten tijde van de voorbereiding van Nieuwendam-Noord, 1962



Locatie in Nieuwendam-Noord, ca. 2000

uitbreiding voorzag, lag hieraan ten grondslag. Volgens de toenmalige, vernieuwende tuinstadgedachte is veel middelhoogbouw gerealiseerd in kenmerkende structuren, aangevuld met hoogbouw en laagbouw op specifieke locaties in de wijk. De openbare ruimte is in de wijk alom aanwezig en bestaat voor een groot deel uit groen; het karakteristieke element van de tuinstad. Ten noorden van de Alkmaarstraat is de wijkstructuur aangepast ten opzichte van het uitbreidingsplan. Waar een doorgaande weg in het groen was geprojecteerd, is hier een groen luw woonklimaat tot stand gekomen in het midden van de wijk.

Sociaaleconomische ontwikkelingen hebben geleid tot een lagere waardering van Nieuwendam-Noord. De omvangrijke en deels zeer ingrijpende operatie van de vernieuwing van Nieuwendam-Noord is in de wijk inmiddels nadrukkelijk zichtbaar.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende ontwikkelingen te noemen:

- De inmiddels al enkele jaren geleden gerealiseerde aanvullende woningbouw op en aan de appartementengebouwen Duinluststraat en Zandvoortstraat.
- De vernieuwing van het wijkwinkelcentrum Waterlandplein, middels gedeeltelijke sloop-nieuwbouw. Uitvoering is in volle gang en oplevering wordt vanaf 2012 verwacht.
- Het verplaatsen van de (tijdelijke) voorzieningen zoals de bibliotheek, wijkcentrum De Gouwe, kinderdagverblijf De Kimme, speeltuin Duinpan naar andere locaties in de wijk. Vanaf 2011 zullen deze verplaatsingen kunnen worden uitgevoerd om ruimte te bieden aan nieuwe (park)kwaliteiten in de

Groene Zoom direct in de nabijheid van het plangebied.

- Het te koop aanbieden van de bestaande huurwoningen aan weerszijden van de Groene Zoom (Alkmaarstraat e.o. resp. Duinluststraat e.o.), waardoor meer evenwicht tussen koop- en huurwoningen ontstaat.
- Het Verkeersveiligheidsplan 2002 heeft de Beemsterstraat ter hoogte van het plangebied aangewezen tot 30 km/h-gebied. Een herprofielering van deze weg is in voorbereiding.

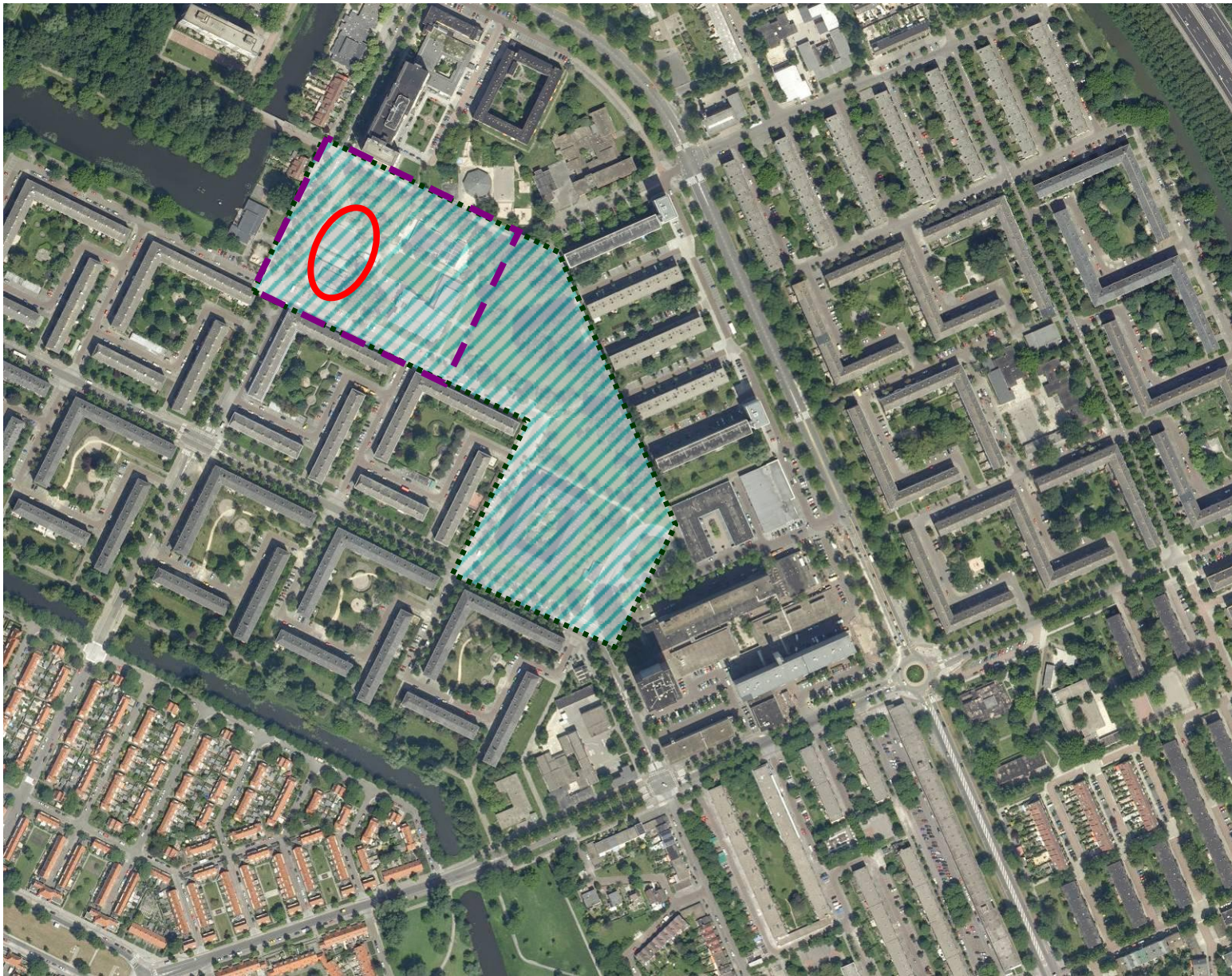
3.3

ONTWIKKELINGSOPGAVE

Vanuit bovenstaande context zijn doelstellingen van deze ruimtelijke planontwikkeling af te leiden.

- Een dusdanige omvang en positie van gebouwfuncties in het plangebied, waardoor de locatie op de drie ruimtelijke schaalniveaus een passende rol speelt en waarbij de kernkwaliteiten van de locatie worden behouden.
- Een specificatie van de verschillende functies, die samenhangen met de genoemde ontwikkelingen van de stedelijke vernieuwing. Keuze in woningcategorie, brede-schoolprogramma en kinderdagverblijf zijn afgestemd op actuele ontwikkelingen.
- Er wordt zoveel mogelijk gewerkt vanuit, duurzaamheidsprincipes, zoals flexibiliteit en het dubbel gebruik van grond. Dit alles om snel verouderde en nieuwe tijdelijke gebouwen te voorkomen.

Het gekozen programma is in hoofdstuk 5 gedetailleerd beschreven.



Bouwlocatie, globaal (rood); het plangebied waarin veranderingen met direct onderling verband optreden (paars); en het grotere studiegebied, Groene Zoom (groen)

4 LOCATIE

4.1. FYSIEK

De locatie bestaat uit de oorspronkelijke schoolkavel met het schoolgebouw uit 1967 en de directe omgeving. Het gebouw is een product van zijn tijd, maar is geen uitzonderlijk stijlvoorbeeld. Aan drie zijden van een rechthoekige centrale hal met extra hoogte (6 m), zijn 7 lokalen in één laag onder een lessenaarsdak gesitueerd.

Ten noorden van deze kavel ligt een omheinde asfaltverharding met een voetbalplein. Aan de oostzijde van dit plein staat een aantal noodlokalen dat grotendeels in twee lagen is uitgevoerd. Tussen en aan de rand van genoemde kavels zijn enkele verspreide groenelementen aanwezig die sterk van elkaar verschillen. Met betrekking tot dit groen is een groep bomen van de 1^e grootte aan de oostzijde van de oorspronkelijke schoolkavel de meest belangrijke (zie verder 7.3).

4.2. EIGENDOM

De hiervoor genoemde kavelonderdelen met opstallen zijn op dit moment geheel in gemeentelijk eigendom. Tijdelijk is de bebouwing in gebruik gegeven aan de Mgr. Bekkersschool, die op de bestaande locatie elders in de wijk een nieuw gebouw krijgt. Voor de nieuwe planontwikkeling zal een gronduitgifte plaatsvinden aan de toekomstige eigenaar van het nieuwe gebouwcomplex met de verschillende gebruikers.

4.3. PLANOLOGISCH

Voor de locatie geldt de Partiële Herziening van het Noordelijke Gedeelte van het Algemeen Uitbreidingsplan (KB, 1961). Ter plaatse gelden de bestemmingen 'woonbebouwing', 'hoofdwegen' en 'parken, plantsoenen enz.'. Het huidig gebruik is in belangrijke mate niet in overeenstemming met deze bestemmingen. Ook de nieuwe planontwikkeling is dat niet. Voor de planontwikkeling zal een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt.

4.4. GEBIEDSGRENZEN

Vanwege de verschillende ruimtelijke schaalniveaus waarop de planontwikkeling van de locatie betekenis heeft, wordt hier onderscheid gemaakt tussen de volgende begrippen.

- studiegebied
- plangebied
- grondexploitatiegebied

Het *studiegebied* omvat de grote ruimtelijke eenheid op wijkniveau waar de locatie onderdeel van uitmaakt. Het bepaalt op hoofdlijn stedenbouwkundige keuzes.

Het *plangebied* omvat het gebied waarin gelijktijdige ruimtelijke veranderingen plaatsvinden die een direct ruimtelijk effect hebben op de planontwikkeling van deze locatie.

Het *grondexploitatiegebied* omvat het gebied waarin de opbrengsten en de kosten worden gerealiseerd die aan dit project direct worden toegerekend.

Op bijgaande kaarten zijn de gebieden aangegeven.



Grondexploitatiegebied (vet) met kostengebied tijdelijke bevoorradingszone voor KDV De Kimme (dun) geprojecteerd op huidige grondgebruik (luchtfoto, 2008)



Schoolplein en entree huidig schoolgebouw



Voorlopig ingericht plein voor tijdelijke bibliotheek/ buurtcentrum De Gouwe



Entree kinderdagverblijf De Kimme (noodlocatie)



Entree Muziekschool Noord



Huidig schoolgebouw zonder duidelijke bepaling van de kavelrand aan de straatzijdes



Noodgebouwen blokkeren parkentree aan parkzijde



Parkentree is geblindeerd door dicht groen aan straatzijde



Matige inrichtingskwaliteit parkentree



Blinde gevel bestaande gymzaal (parkzijde)



Onbegaanbare ruimte, als achterkant aan woonstraat



Ontsluitingsroute tijdelijke voorzieningen (één richting achterom)



Routebehoefte voetgangers door park

BREDE BASISCHOOL			
totale binnenruimte	2603	m2 bvo	
- basisschool, 13-klassig incl. speellokalen en div. bergingen	1637	m2 bvo	
- gymzaal	457	m2 bvo	
- buitenschoolse opvang	252	m2 bvo	
- voorschool en welzijn	257	m2 bvo	
- buitenruimte < 6 jr: verhard aansl. aan school (onderbw. en voorschool); afgestemd op kavel		300	m2
- buitenruimte > 6 jr: als parkelement en parkruimte rondom element, in de nabijheid van school		520	m2
- parkeerbehoefte, lang (op straat in bestaande reserve dagsituatie)*		15	pp
- parkeerbehoefte, kort (op straat / kiss&ride in bestaande reserve dagsituatie)*		20	pp
- fietsenstalling (0,4x270); op kavel met "nietjes", of in het hoofdgebouw (geen aparte fietsenstalling)		100	fp

KINDERDAGVERBLIJF			
totale binnenruimte	607	m2 bvo	
- buitenruimte, afsluitbaar (<4 jr); afgestemd op kavel		180	m2
- parkeerbehoefte, lang (op straat in bestaande reserve dagsituatie)*		4	pp
- parkeerbehoefte, kort (op straat in bestaande reserve dagsituatie)*		10	pp

WONEN, 70% marktsector (middensegment) en 30% sociale huur (streven wibo)			
totale binnenruimte: ca. 90 – 105 m2 bvo per woning	4100	m2 bvo	
- buitenruimte, individueel: loggia's, dakterras		700	m2
- buitenruimte, collectief: dakerf met groene beeldkwaliteit		450	m2
- parkeerbehoefte, kern 1° auto bewoners (in ondergrondse stallingsgarage)		38	pp
- parkeerbehoefte: aanvullend bewoners en bezoek (op straat in bestaande reserve nachtsituatie)*		14	pp
- fietsenstalling: collectieve in kleinschalige parkeergarage		140	m2

NUTS- en ECOVOORZIENINGEN			
waterberging, plaatselijke compensatie van verhardingstoename: <i>indien sedumdak als maatregel</i>	250	m2	
Regelkamer onderstation 3,2 x 5,2 x 2,8 m (lxbxh)	12	m2	
transformatiestation, electra: nieuwe ook als vervanging van bestaande	4	m2	
nestelmogelijkheden voor holenbroeders	20	stuks	

* het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt beperkt door dubbelgebruik (tussen dagpiek en nachtpiek; en tussen verschillende momenten op de dag)

5. PROGRAMMA

5.1. WONEN

Deze locatie biedt de mogelijkheid een belangrijk aantal hoogwaardige woningen te realiseren in de wijk. Dit ter ondersteuning van meer levendigheid in het nieuwe centrale wijkpark de Groene Zoom en het benutten van het park voor de woonkwaliteit. De woninggrootte zal tussen 90 en 105 m² bvo/woning zijn. In het volgende hoofdstuk wordt het bouwvolume nader toegelicht. Met betrekking tot de keuze van woningcategorieën, is hier het uitgangspunt van 30% sociale huur en 70% marktsector. In bijgaande tabel (p.18) is de omvang van het woonprogramma aangegeven in een totaal vloeroppervlak. In dit stadium is gerekend met een aantal van 43 woningen.

5.2. BASISONDERWIJS EN KINDERDAGVERBLIJF

Belangrijk onderdeel van de Stedelijke Vernieuwing van Nieuwendam-Noord is de vernieuwing van de maatschappelijke voorzieningen. Onderdeel daarvan is de vernieuwing van de basisscholen in Nieuwendam-Noord. Alle vier de basisscholen worden Brede Scholen, gericht op talentontwikkeling. Ook de basisschool De Berkelier wordt een Brede School. Naast de school wordt er kinderdagopvang en buitenschoolse opvang gerealiseerd in het gebouw, evenals een voorschool. In de voorschool is extra aandacht voor taalonderwijs en ouderbetrokkenheid. De partners in de brede school delen de ambitie om gezamenlijk een samenhangend aanbod van activiteiten te realiseren voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 12 jaar. De brede school wil vanuit een veilige,

vertrouwde omgeving de ontwikkeling van kinderen stimuleren. Brede school De Berkelier wil de opvoeding ondersteunen en optimale kansen scheppen voor de (talent)ontwikkeling van het lerende kind, door onderwijs, spel en andere activiteiten.

De nieuwbouw omvat ook een gymzaal die overdag beschikbaar is voor de brede school en in de avond- en weekenduren beschikbaar is voor wijkbewoners en sportverenigingen. De gymzaal krijgt om die reden zowel een interne toegang als een zelfstandige toegang.

De brede school wil zich gaan profileren als een groene school. De school streeft er naar een positieve bijdrage te leveren aan zorg voor de natuur, voor de ander en voor de wereld om je heen. Dit groenprofiel is mede bepalend voor de inhoudelijke samenwerking en activiteiten en de ruimtelijke vertaling daarvan. Zo is het bijvoorbeeld de bedoeling dat de buitenruimte van de school, kinderopvang en voorschool wordt geïntegreerd met het park. De buitenruimte kan voor de leerlingen ouder dan 6 jaar op een parkachtige wijze worden opgenomen in de Groene Zoom. Deze speelruimte is daardoor ook buiten de schooluren beschikbaar voor kinderen uit de buurt. Daarom worden er bij voorkeur geen hekken geplaatst tussen het park en de buitenruimte van de brede school. De inrichting van de buitenruimte kan met behulp van natuurlijke elementen zoals water of lage heggen ontstaan, zo kan men zogenaamde buitenkamers creëren. Daarnaast zijn een schooltuin, kleinere moestuintjes en mogelijk kleine dierenverblijven gewenst onderdeel van de buitenruimte.

Verder moet er ook een fietsenstalling komen, die gelet op het leerlingenaantal van 286 circa 170 m2 groot moet zijn.

5.3. VERKEER EN PARKEREN

Het voorgaande programma levert een nieuw verkeersaanbod op. Zowel snel- als langzaamverkeer vragen om een goed georganiseerde infrastructuur op deze locatie.

Voor het wonen komt een stallingsgarage onder het gebouwcomplex. Bezoekers parkeren buiten in bestaand parkeerareaal, waar in een bepaalde mate reservecapaciteit aanwezig is. Voor de school en met name het kinderdagverblijf moet nieuw parkeerareaal worden aangelegd, waarvan de vorm en plek specifiek op deze doelgroepen moet worden afgestemd (kiss & ride, zie verder H. 6). Tegelijkertijd zal ook een goede oriëntatie van de school en kinderdagverblijf op bestaande langzaamverkeerroutes moeten zijn gericht. Vanuit het noorden bij de Duinluststraat zal een nieuwe route naar de locatie voor voetgangers worden aangelegd, omdat de ruimtelijke situatie met het opheffen van het huidige kinderdagverblijf sterk verandert.

Zoals eerder aangegeven wordt de Beemsterstraat geherprofileerd en over een lengte van 600 meter tot een 30 km/h-gebied gerekend. De fietsroute over de Beemsterstraat die tot het stedelijk Hoofdnets Fiets behoort, krijgt in dit nieuwe profiel een meer eenduidige ligging dan nu het geval is. Deze verkeerskundige maatregel kent een eigen projectgang, maar wordt afgestemd met dit project.

Extra aandacht moet worden gegeven aan twee tijdelijke situaties:

- de situatie tijdens de bouw in relatie tot de toegankelijkheid en veiligheid van het dan nog aanwezige bestaande kinderdagverblijf De Kimme, en
- de tijdelijke situatie na de oplevering van dit project, waarin de te verwijderen (tijdelijke) gebouwen, zoals de bibliotheek en het buurtcentrum, nog in gebruik zijn.

5.4. NUTSVOORZIENINGEN

In een convenant dat de gemeente Amsterdam met ontwikkelende partijen heeft afgesloten, is bepaald dat projecten voortaan worden aangesloten op een nieuw stedelijk warmtenet. Het ondergrondse leidingentracé vraagt speciale aandacht in relatie tot de herprofilering van de Beemsterstraat. Ten behoeve van dit warmtenet is een transformatieruimte nodig in de omgeving van de locatie, die óf in de openbare ruimte óf in het nieuwe gebouw kan worden ondergebracht. In het geval de openbare ruimte wordt gekozen zullen eisen aan de beeldkwaliteit worden gesteld. De overige nutsvoorzieningen zullen op reguliere wijze worden geleverd. Een (nieuwe) transformatorruimte voor de elektriciteitsvoorziening zal eveneens worden geplaatst in het kader van dit project. Ruimteclaims van genoemde stations zijn eveneens in de tabel op pagina 18 opgenomen. De ruimtelijke organisatie en nadere onderbouwing komt in hoofdstuk 7 aan de orde.

5.5. ECOLOGIE

In de Natureffectrapportage Stadsdeel Amsterdam-Noord wordt aangegeven dat ook in stedelijke gebieden als Nieuwendam kansen zijn voor vogels en vleermuizen. Bij nieuwbouw kan ruimte worden gecreëerd voor nesten en verblijfsplaatsen. Voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen, die allen

onder het soortenbeleid vallen, zijn er bijvoorbeeld neststenen beschikbaar die eenvoudig in de buitengevel kunnen worden opgenomen. Bovenstaande maatregelen zijn op stedelijke locaties als deze mogelijk om de stadsnatuur te stimuleren. Mede gelet op het groene profiel van de school en de ligging aan de Groene Zoom en het Baanackerspark, zijn genoemde maatregelen op zijn plaats (zie verder 7.3)



Gierzwaluw

Milieuvriendelijk wonen

Amsterdam is al sinds het ontstaan een toevluchtsoord voor dieren. In het kunstmatige gebergte dat wij stad noemen, hebben dieren uit bergstreken, klifkusten en holle bomen het uitstekend naar hun zin.

Onze huizen bieden onder dakpannen, in spouwmuren en onder daklijsten schuilplaatsen en nestgelegenheid, onze straten en parken bieden voedsel. In ruil daarvoor krijgen wij levendigheid: zingende mezen, stuntvliegende gierzwaluwen, jagende vleermuizen en roepende uilen. Vooral in Amsterdam-Noord zijn er verschillende kolonies gierzwaluwen waarvan de kolonie op het Zwanenplein is behouden doordat er bij de renovatie van de kerk gebruik is gemaakt van speciale zwaluw dakpannen.

Door de moderne manier van bouwen, waarbij materialen naadloos op elkaar aansluiten, kunnen vele dieren echter geen nest- of schuilplaats meer vinden. De populatie gierzwaluwen is hierdoor bijvoorbeeld in Amsterdam met 60% afgenomen. De gierzwaluw eet per dag duizenden insecten en geeft levendigheid aan de buurt door zijn territoriumvluchten in de avonduren.

(www.amsterdam.noord.nl - milieuvriendelijk wonen)

5.6. SOCIALE VEILIGHEID

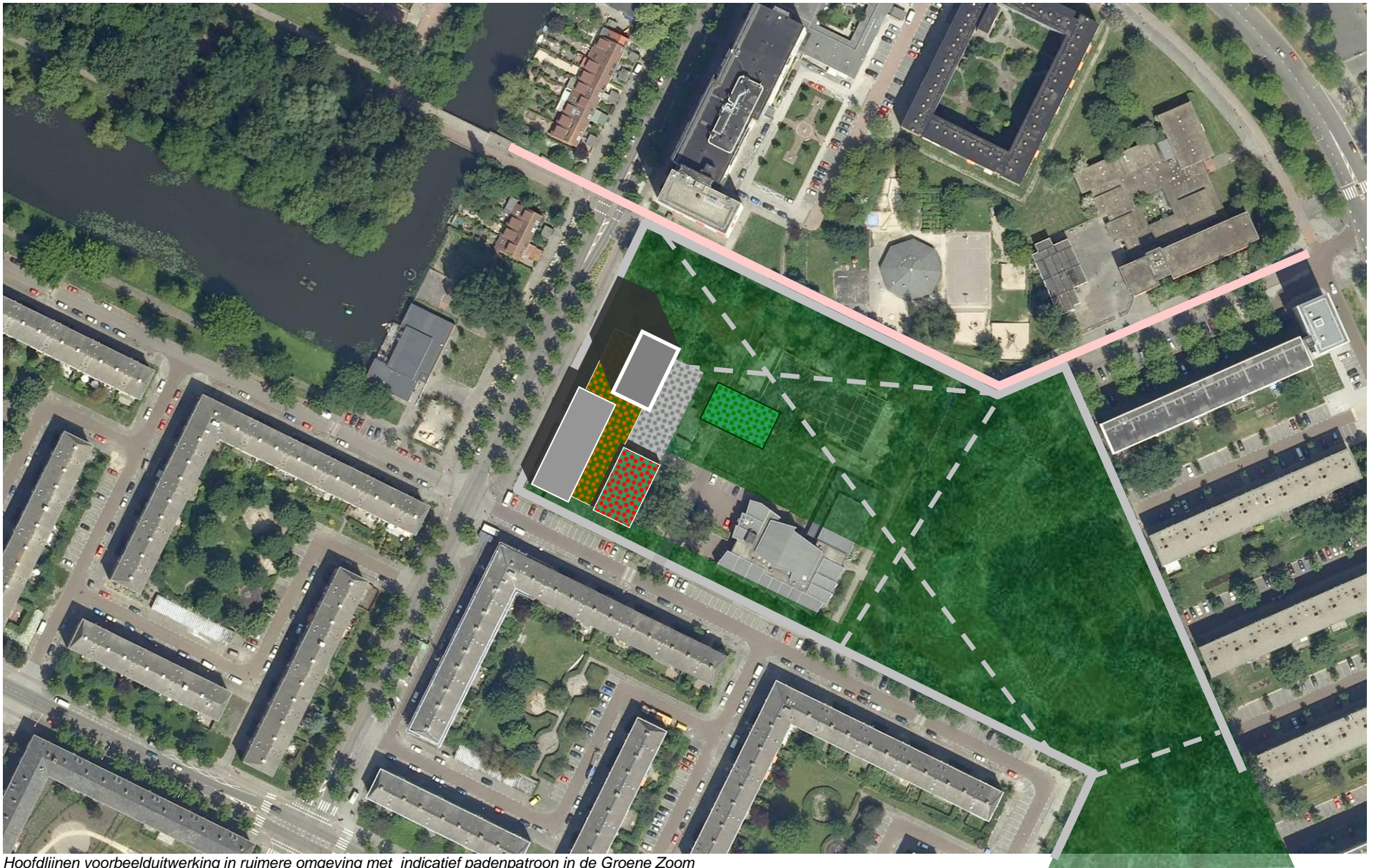
De samenstelling van de functies in het gebouw biedt kansen om op deze locatie bij te dragen aan sociale veiligheid. Overdag is het vooral de school en in de avond zijn het vooral de woningen, van waaruit sociale controle kan worden uitgeoefend op de omgeving. De zichtbaarheid van activiteiten (in het gebouw) is daarbij van groot belang.

Ook het nieuwe wijkpark zelf zal door een nieuwe inrichting met goede verlichting, en door meer en verschillend gebruik, een bijdrage leveren aan het gevoel van sociale veiligheid.

5.7. KUNST

De nieuwe bebouwing aan het nieuwe wijkpark de Groene Zoom geeft aanleiding om aandacht te geven aan een vorm van kunstuiting in de openbare ruimte of in relatie tot de nieuwe gebouwen in of aan het park. Zo kan het wijkpark zelf op verschillende wijzen worden verrijkt met kunst. Inzet op een integrale benadering (bijvoorbeeld de parklijst) of specifieke parklocaties (entrees, midden) is mogelijk. Dit wordt samen met het ontwerp voor het park uitgewerkt.





Hoofdlijnen voorbeelduitwerking in ruimere omgeving met indicatief padenpatroon in de Groene Zoom

6. ONTWERPUITGANGSPUNTEN

6.1. WIJKSTRUCTUUR

De locatie ligt aan de westelijke entree van het nieuwe centrale wijkpark de Groene Zoom. Deze parkentree is door zijn ligging aan de westelijke wijkrand tegelijkertijd voor langzaamverkeer een entree van de wijk. Het gaat hier dus om één van de groene entrees van de wijk, die in deze planontwikkeling op een goede wijze gestalte moet krijgen.

De volumeopbouw kan op een interessante wijze enerzijds de entreefunctie aangeven en anderzijds de groene context van het wijkpark tot uitdrukking laten komen. De identiteit van het gebouw zal in bepaalde mate een eigenzinnig karakter moeten hebben, die aan de unieke positie in de wijk en die in het park recht doet. De *tuinstad* als stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk zal daarbij als kader worden aangehouden, waarbij een hedendaagse vertaling kan worden ingezet.

6.2. WIJKPARK

Een eerder uitgevoerde, voorbereidende studie naar de nieuw te ontwerpen parkruimte van de Groene Zoom heeft een versterking van de parkrand -als ware het een lijst- als uitgangspunt genomen. De lijst van het park maakt de grens duidelijk waar het park begint en toont daarmee versterkt het park aan de omliggende omgeving. De inrichting van het park moet een intensiever gebruik kunnen opvangen. Tegelijkertijd moeten de kernkwaliteiten van open grasveld en grote bomen sterker kunnen worden ervaren. Door een secundair, informeel padenstelsel met in de sfeer passende speel- en verblijfsfaciliteiten, zal het park sterker kunnen worden ervaren en meer worden gebruikt.

Deze omliggende lijst, het secundair padenstelsel en speel- en verblijfsruimtes van het park bepalen ook de inrichting van de buitenruimtes van dit plan.

6.3. PARKKAVEL

Het gemengde karakter van het programma is eerder onderbouwd in hoofdstuk 5. De omvang en ruimtelijke organisatie van het programma is op basis van een massastudie bepaald. Daaruit zijn

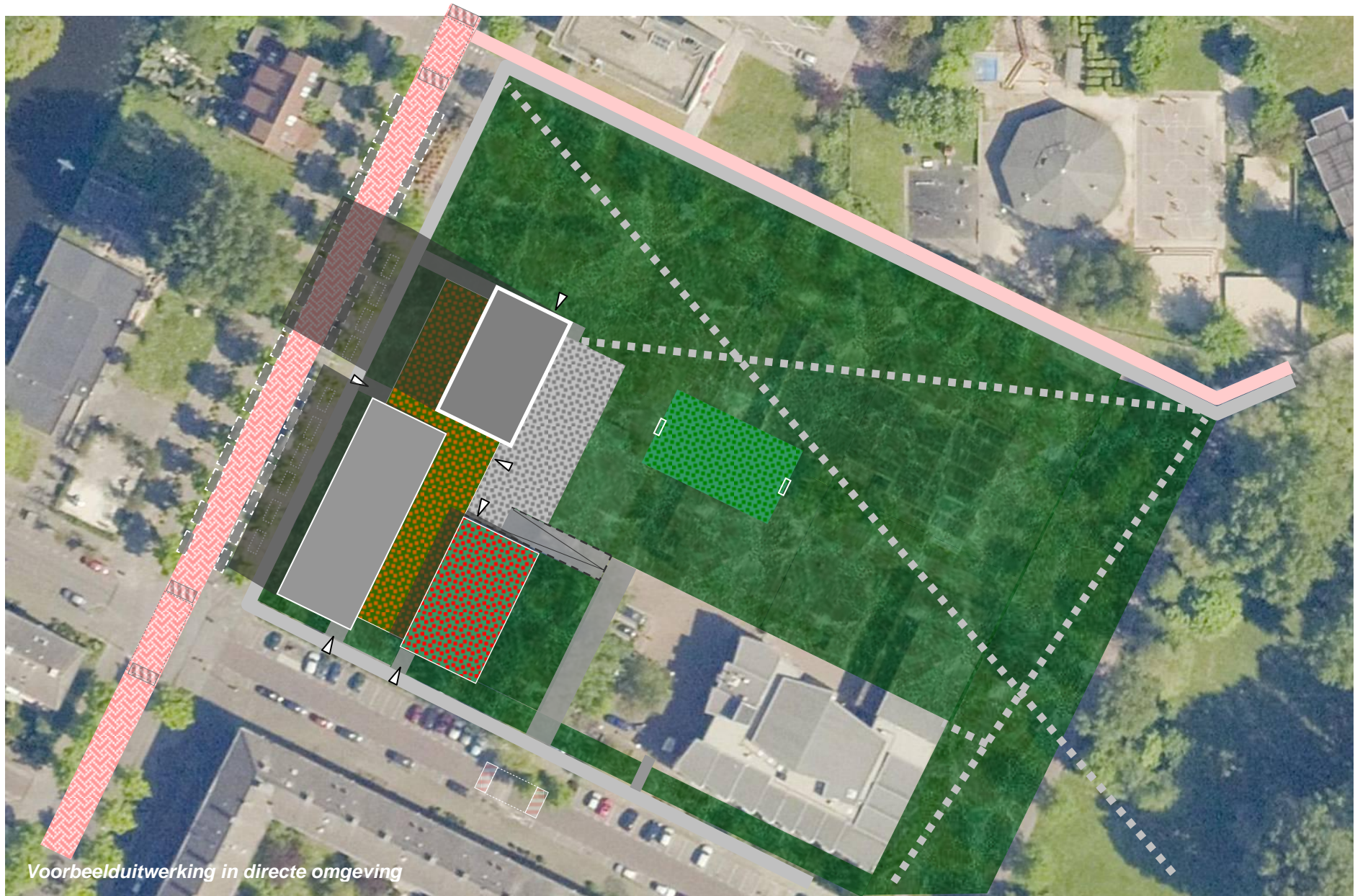
de volgende uitgangspunten naar voren gekomen en is op basis daarvan een voorbeelduitwerking gemaakt.

Hoofdstructuur

- Een situering in de zuidwesthoek van het vernieuwde wijkpark, waarbij de kavel als onderdeel van het park wordt ervaren. Zowel aan de straatzijdes als aan de parkzijdes moet de parkkarakteristiek te ervaren zijn.
- Een geleding van het bouwvolume dat bestaat uit een compacte onderbouw en een sterk gelede massaverdeling in de bovenbouw. De bovenbouw duidt met zijn wisselende posities en uiteenlopende hoogtes de parkruimte aan. Op deze wijze wordt onderscheid gemaakt ten opzichte van de strenge, uniforme middelhoge woonblokken aan de Alkmaarstraat en Beemsterstraat. Een mogelijkheid tot inrichten van de buitenruimte, die in sterke mate bijdraagt aan parkidentiteit. Tegelijkertijd moet benodigd programma als langzaamverkeerroutes, parkeren, kiss & ride, spelen en groen opgenomen worden. Een parklijst aan de straatzijdes van de kavel en een secundair padenstelsel in het open groen met verspreide bomen aan de parkzijde zijn uitgangspunt.

Bouwvolume

- Een positionering van de bovenbouwmassa, waarbij uitzicht op het groen vanuit de bestaande woningen optimaal wordt behouden en vanuit de nieuwe woningen optimaal wordt benut.
- Een hoogteaccent nabij de plaatselijke parkentree die achter de rooilijn van de Beemsterstraat staat en is georiënteerd op het park, waarbij het hoogteaccent de hoogte en vorm van de torenflat De Kimme aanhoudt maar hiermee een asymmetrische compositie vormt.
- Een rooilijn aan de Alkmaarstraat die vergelijkbaar met de muziekschool een terugliggende positie en een variërende gevellijn heeft. Deze zijde van de Alkmaarstraat blijft daarmee een parkrand, waaraan verbijzonderde bebouwing is gesitueerd. De straat behoudt zodoende zijn tweezijdige karakter met enerzijds een straatwand en anderzijds een groene parkrand. De bestaande grote bomen tussen het huidige schoolgebouw en de muziekschool spelen hierbij een zeer belangrijke rol.



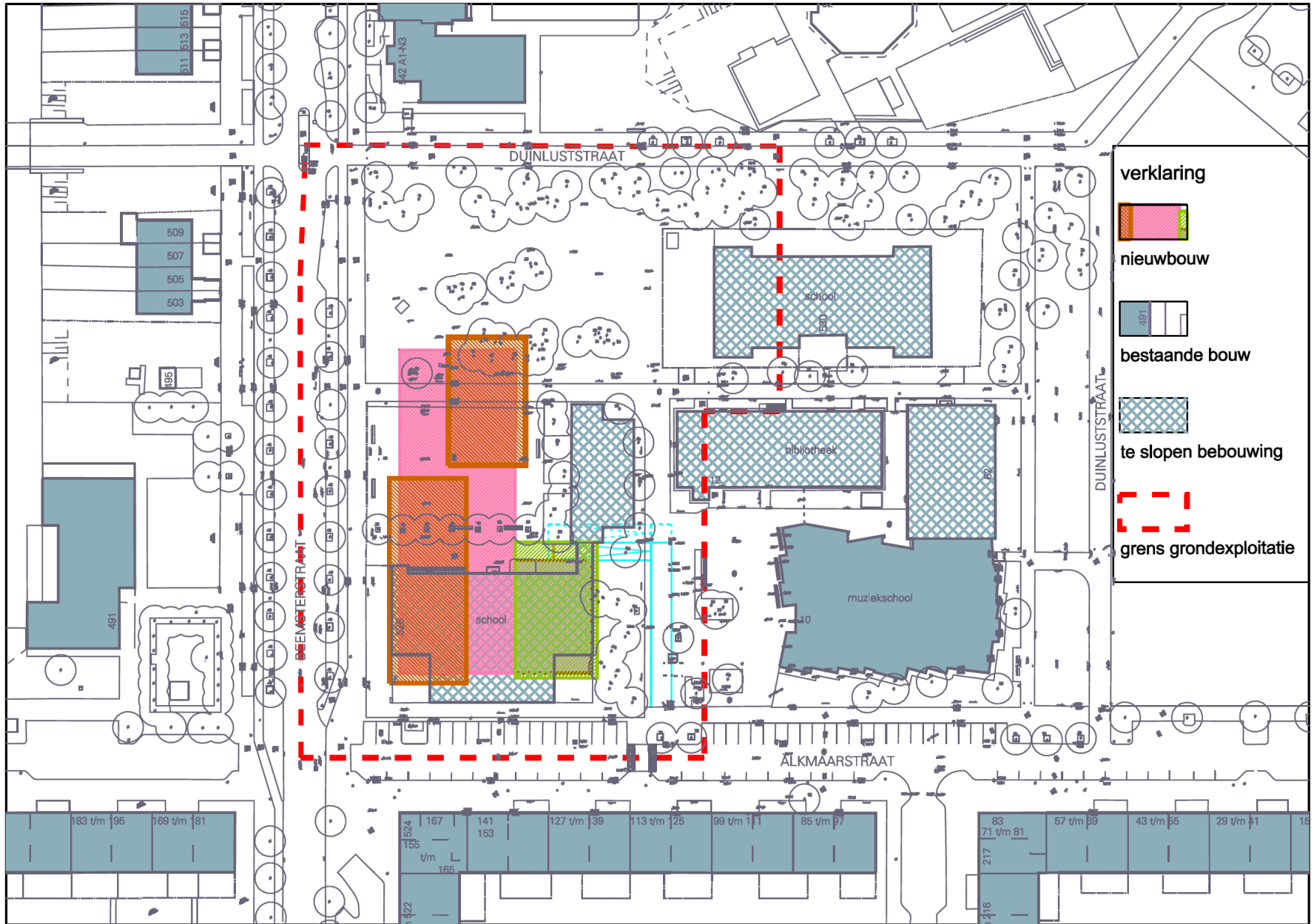
- Een bouwhoogte aan de Alkmaarstraat die in verhouding is met de plaatselijke bebouwing.
- Een rooilijn aan de Beemsterstraat die op de begane-grondlaag de bestaande rooilijn van de haakbebouwing aanhoudt. Een wijkende bouwmassa aan de Beemsterstraat in de richting van de parkentree.

Functionele organisatie in relatie tot omgeving

- De schoolfunctie en gymzaal worden ondergebracht in de twee-laagse onderbouw van het complex. Deze functie biedt een goede binnen-buitenrelatie op de begane grond, temeer omdat hier voor het brede school-concept is gekozen met buurtgerichte buitenschoolse activiteiten. De gymzaal is in de tweede laag geplaatst, vanwege de gewenste binnen-buitenrelatie op de begane grond.
- De woonfunctie die begint vanaf de derde laag, vormt door de verschillende posities een alzijdige oriëntatie. Het gebruik van het dak van de onderbouw als collectief erf met een groen karakter draagt bij aan de relatie tussen gebouw en park.
- De entrees van deze functies zijn aan alle zijden geplaatst; alzijdigheid is uitgangspunt.
- De parkeerruimte voor het wonen wordt in een kelder onder het bebouwd oppervlak gesitueerd. De toegang is gecombineerd met de erftoegang van de Muziekschool. Bezoekersparkeren voor de woningen, school en kinderdagverblijf zal aan de straatzijdes van de kavel, op of aan de nieuw te ontwerpen lijst van het park worden opgevangen.
- De speelruimte van de school wordt gesplitst in een kleiner deel voor jonge kinderen (< 6 jaar) in verharde vorm direct liggend aan de schoolgevel, en een groter deel voor oudere kinderen in een parkachtige uitvoering nabij de school maar vrijliggend in het park.
- De langzaamverkeerroutes zijn grotendeels al goed gelegen langs de kavelranden. Alleen vanaf de zijde van de Duinluststraat is een nieuwe, meer directe route wenselijk. Deze kan in het nieuwe secundaire net van het wijkpark worden opgenomen.

Volumeconcept

- Op grond van het voorgaande uitgangspunten en analyse van de stedenbouwkundige onderlegger, is een volumeconcept gekozen. Hierbij is de volgende samenvattende onderbouwing leidend is geweest.
- In de volumeopbouw van het plan zijn de eenvoudige volumevormen van de tuinstad te herkennen. Door zijn -informele- geleding is de volumeopbouw echter verbijzonderd ten opzichte van de streng geordende eenduidige haak- en strookbebouwing, die de regelmaat in de tuinstad bepalen.
 - Deze verbijzondering door middel van de geleding en de daarbij gekozen informele compositie en wisselende hoogtes, verwijzen naar de verbijzonderde situering in het (nieuwe) wijkpark De Groene Zoom. Deze geleding, informaliteit en verscheidenheid in hoogtes sluiten aan op de natuurlijke variatie van park met verspreide bomen van wisselende groottes.
 - De richting van de rechthoekige vormen van het plan is ontleend aan de richting van de Beemsterstraat als een lange rechte route door de wijk, waaraan het plan ligt. Het plan zet -aanvankelijk- de begeleiding van de weg met bebouwing voort.
 - Ter plaatse van de parkentree is de hoge rechthoekige toren terugliggend geplaatst, ter aanduiding van het park, en vormt met de bestaande rechthoekige toren van de Kimme een interessante compositie, door het verschil in richting.
 - De verschillende maximale hoogtes in de volumeopbouw, sluiten aan op de bouwhoogtes van de bestaande aanliggende (woon)bebouwing. Op deze wijze wordt een optimale ontspanning van het plan in zijn omgeving gerealiseerd, en vermijdt zodoende harde confrontaties met aanliggende bebouwing. Zichtlijnen vanuit bestaande aanliggende bebouwing blijven grotendeels in bestaan.
 - De eerder genoemde natuurlijke variatie van het park is tevens het thema voor het materiaalgebruik. Er wordt als het ware een uitvergroting van de aanwezige variatie in de bestaande bebouwing van de wijk, voorgesteld. Daarmee wordt binnen de familie van tuinstedelijke verschijningsvormen in de wijk een -merkbare maar niet sterk contrasterend- verbijzondering gerealiseerd, die specifiek gericht is op de gekozen parkidentiteit. Deze keuze voor geen sterk contrast in materialisatie is gekozen vanwege de nabije ligging van het gebouw ten opzichte van bestaande bebouwing aan de Alkmaarstraat. Ten opzichte van de hoge toren van de Kimme in zeer lichte steen, wordt afstand genomen. De asymmetrische verhouding tot deze toren wordt ook op deze wijze gestalte gegeven (zie ook 6.4).



Voorbeelduitwerking: nieuw gebouw op bestaande situatie geprojecteerd



Voorbeelduitwerkingen gezien vanaf Beemsterstraat (boven) en Alkmaarstraat (onder)





Bestaande situatie A: hoek Alkmaar-Beemsterstraat



Nieuwe situatie A: Voorbeelduitwerking volumeopbouw



Bestaande situatie B: fietsoversteek Beemsterstraat



Nieuwe situatie B: Voorbeelduitwerking volumeopbouw

6.4 BEELDKWALITEIT

Naast het kavelpunplan waarin het bouwvolume en de functionele organisatie in een hoofdstructuur zijn ondergebracht, worden hieronder richtinggevende aanwijzingen voor de beeldkwaliteit gegeven.

Bebouwing (Welstandscriteria)

De nieuwe bebouwing op deze locatie maakt geen deel uit van de repeterende tuinstedelijke (woon)bebouwing. Het maakt deel uit van het transformatiegebied in Nieuwendam-Noord, waarvoor per plan nieuwe welstandscriteria worden geformuleerd.



Typologisch heeft de nieuwbouw daardoor een grote vrijheid, waarmee de verbijzonderde situering in het wijkpark aan de westrand van de wijk als uitgangspunt kan worden gekozen. Architectonisch kunnen evenwel de algemene ontwerpregels voor de wijk, zoals in de Welstandsnota Amsterdam-Noord is weergegeven, worden gevolgd. Kort samengevat bestaan deze voor nieuwbouw uit de volgende criteria:

- nieuwe ontwikkelingen sluiten aan op bestaande maat/schaal en hoog/laag verhoudingen van de omgeving;
- een nieuw bouwvolume heeft een heldere hoofdvorm;
- de bebouwing wordt als een alzijdig volume ontworpen;
- de plint reageert functioneel en/of visueel op het maaiveld;
- de materialisatie, de detaillering en de kleur van nieuwbouw sluit aan op de baksteen die nu in grote delen van het gebied is toegepast.

Aanvullend op deze algemene criteria voor Nieuwendam-Noord voor nieuwbouw, wordt de parkidentiteit toegevoegd voor de Kompaslocatie als architectonische opgave. De onderstaande beschreven criteria dienen in een goede onderlinge verhouding te worden toegepast. Centraal staat een architectonische vertaling van de natuurlijke variatie in het park zelf, met behoud van verwantschap met de (omliggende) bestaande wijkbebouwing. Naast onderstaande criteria geeft bijgaande collage een impressie van de omschreven beeldkwaliteit van de nieuwbouw weer.

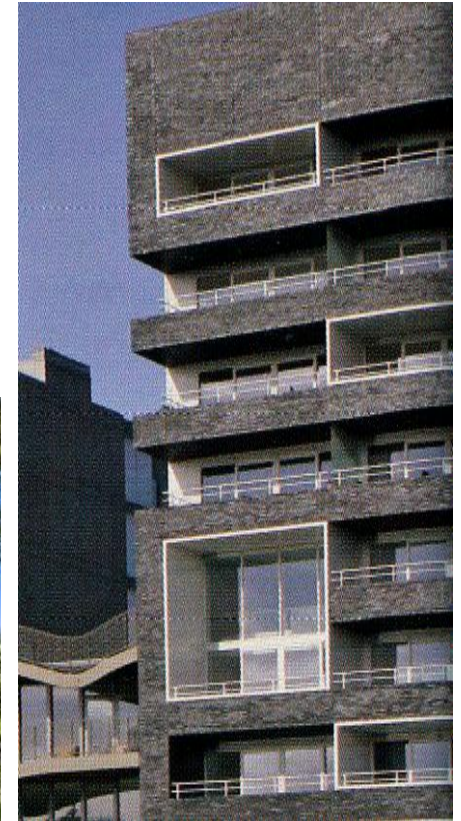
- De roodbruine baksteen blijft belangrijk in de geveluitvoering. Slechts een rijkere melange van licht en donker in deze steenkleur moet worden gekozen, dan in een bestaand gebouw in de wijk is toegepast. Wildverband of een andere nadere verbijzondering in de metselstructuur moet de natuurlijke variatie in de gevelsteen ondersteunen. Verbijzondering en verwantschap met de wijk kan zodoende tegelijkertijd tot stand worden gebracht.
- Glas, metaal of hout in natuurlijke kleuren moet nadrukkelijk in het gevelbeeld worden opgenomen. In het algemene beeld van de wijk zijn deze ondergeschikt toegepast. Door slechts een andere verhouding in de materialisatie toe te passen kan de verbijzonderde parksituering binnen het verband met de wijk worden aangeduid.
- Het principe van terug liggende open delen moet sterker worden toegepast, dan in de wijk voorkomt. De wijk kenmerkt zich namelijk door de subtiële wijze waarop dieptewerking in de gevel is toegepast. Het behoud van de heldere hoofdvorm per volumelid blijft voorwaarde. Door versterking van dit middel kan wederom de verbijzonderde parksituering binnen het verband met de wijk worden aangeduid.
- In het patroon van gevelopeningen en –vlakken, moet een zorgvuldig gekozen variatie worden opgenomen. Hiermee worden de -eenduidig-regelmatige gevelpatronen in de omliggende bebouwing, aangevuld met een -licht- verbijzonderd gevelpatroon van dit gebouw. Door slechts wisselingen in het gevelpatroon toe te passen wordt opnieuw aansluiting gezocht op de bestaande omgeving.



Glas, metaal of hout kunnen nadrukkelijk in het gevelbeeld worden opgenomen, waarbij - met behoud van de heldere hoofdvorm- de terugliggende open delen sterker zijn toegepast.

Door -slechts- een andere verhouding in de materialisatie van, en dieptewerking in, de gevel toe te passen, wordt zowel de verbijzonderde parksituering als het verband met de wijk aangeduid.

Bijgaande referenties geven voorbeelden van de genoemde beeldthema's weer.





Openbare / onbebouwde ruimte

Voor de wijk wordt een Kaderplan Openbare Ruimte gemaakt. Hierin worden de hoofdlijnen van de openbare ruimte in de wijk vastgelegd.

Voor de Groene Zoom is het principe van een lijst rond het wijkpark opgenomen in het kwaliteitsplan. Voorlopig wordt in dit stedenbouwkundig plan uitgegaan van een prominente haag met hek, als invulling van de lijst rond het park. De nieuwe parkentree vanaf de Beemsterstraat vraagt om open groene inrichting die de voorbijganger uitnodigt het park te bezoeken (zie beide foto's hiernaast).

De Beemsterstraat wordt geheerprofileerd tot een 30 km/h-weg. De verharding wordt in gebakken elementenverharding uitgevoerd, overeenkomstig de Alkmaarstraat.

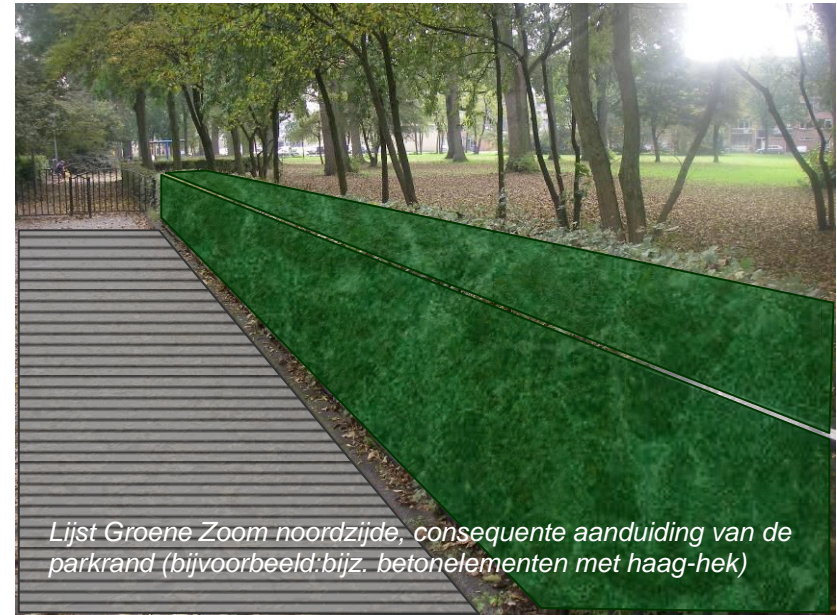
Het voetgangers- en erfgebied wordt in betontegel uitgevoerd, waarmee wordt aangesloten op grote delen van de gehele wijk.

Beide verhardingstypes zijn overeenkomstig met de zgn. Puccini-methode die in Amsterdam wordt toegepast.





Lijst Groene Zoom zuidzijde, consequente aanduiding van het wijkpark (bijvoorbeeld: bijz. betonelementen met haag-hek)



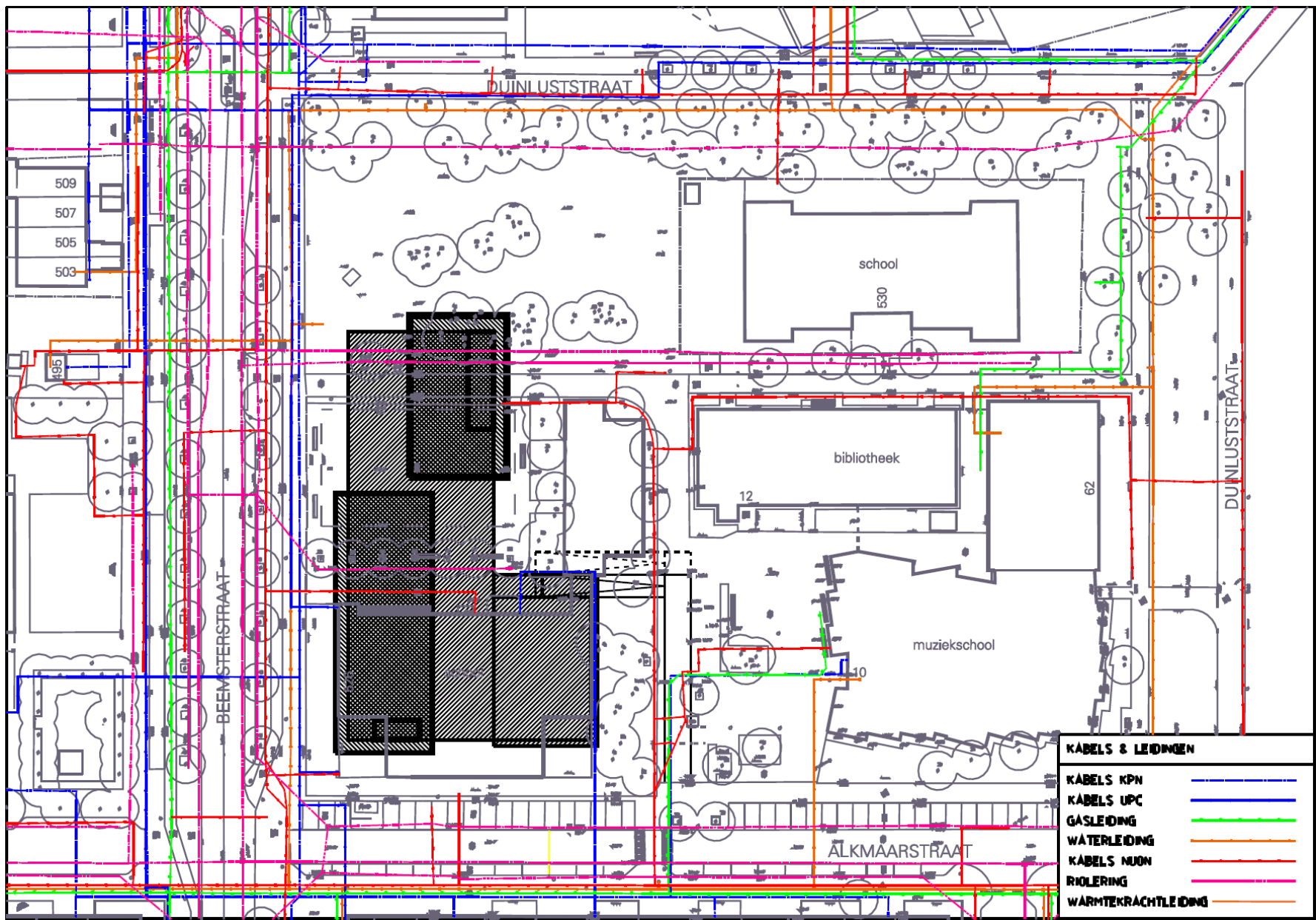
Lijst Groene Zoom noordzijde, consequente aanduiding van de parkrand (bijvoorbeeld: bijz. betonelementen met haag-hek)



Schoolplein (<6 jr) aansluitend op school



Schoolspeelveld (> 6 jr) vrijliggend in parkachtige uitvoering



Voorbeelduitwerking nieuw gebouw geprojecteerd op bestaande kabels en leidingen

7. TECHNISCHE ASPECTEN

7.1. BODEM

Bodemhygiëne

Op 19 februari 2008 heeft de Dienst Milieu en Bouwtoezicht een archiefonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke gevolgen van vroegere activiteiten voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het projectgebied. De conclusie van het archiefonderzoek is dat de locatie op basis van de resultaten als niet verdacht is aan te merken. Als er handelingen in de bodem worden verricht (zoals ontgravingen) kan er worden volstaan met een indicatief bodemonderzoek, dat voldoet aan de Amsterdamse richtlijn verkennend onderzoek (ARVO, januari 2004). Een indicatief onderzoek bestaat uit dit archiefonderzoek en een chemisch-analytisch onderzoek.

Het projectgebied ligt in zone 14 van de bodemkwaliteitskaart van het stadsdeel Amsterdam-Noord en valt in klasse 1A. De kwaliteit van deze klasse is schone grond en MVR-grond (ministeriële vrijheidsregeling) met van nature verhoogde minerale olie- en EOX-gehalten.

Voor afvoer en/of hergebruik van de grond kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van het stadsdeel. De mogelijkheden staan beschreven in het bij de bodemkwaliteitskaart behorende bodembeheersplan. Overig hergebruik is alleen mogelijk als uit onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit en/of het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de grond voldoet aan de eisen van deze besluiten.

Bouwgereedmaken

Nieuwendam-Noord is in de jaren 60 grotendeels voorzien van een ophooglaag van zand ca. 1,5 tot 2 m. dikte. Het gebied is zodanig al eerder bouwrijp gemaakt. Voor de nieuwbouw van de Kompaslocatie moet het terrein nog wel bouwgereed gemaakt worden. Hierbij worden de bestaande opstallen, de school met noodlokalen, verwijderd en de verdere maaiveldinrichting ontruimd. Gezien de ouderdom van de

school is te verwachten dat er zich asbesthoudend materiaal bevindt in het gebouw, welk dan apart verwijderd c.q. gesaneerd moet worden. Er zal daartoe nog een asbestinventarisatie worden uitgevoerd door een deskundig bureau. Bomen worden waar nodig en gewenst verwijderd. Bij bestaande te handhaven bomen nabij de bouwlocatie, worden beschermende voorzieningen aangebracht om eventuele schade bij werkzaamheden te voorkomen. Zo mogelijk wordt een aantal bomen verplant, afhankelijk van de verplantbaarheid en alternatieve locaties. Door een deskundig bureau is eerder een boomonderzoek uitgevoerd; het merendeel van de bomen is echter niet verplantbaar gebleken (zie ook 7.3). Ter plaatse van de toekomstige bebouwing worden eventueel aanwezige kabels en leidingen door de nutsbedrijven verwijderd. Voor het bouwrijpmaken wordt het terrein afgezet middels bouwhekken en worden tijdelijke inritten voor het bouwverkeer aangebracht. Het bouwrijpe terrein zal daarna aan de bouwende partij worden overgedragen.

Grondwater en grondmechanica

Er zijn in de nabije omgeving een aantal peilbuizen van Waternet aanwezig voor de meting van de grondwaterstanden. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het grondwater gemiddeld ca. 1,30 m. minus NAP aanwezig is. Door de bouwende partij zal specifiek geohydrologisch onderzoek en advies moeten worden uitgevoerd, met name in verband met de bouw van de ondergrondse parkeergarage. Teneinde de bouwkuip droog te houden zal de bouwer voorzieningen moeten aanbrengen en benodigde vergunningen moeten aanvragen.

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van de Beemsterstraat is de ringsloot van Nieuwendam-Noord gelegen, onderdeel van de hoofdwaterstructuur van de Waterlandsboezem met een waterpeil van ca. 1,48 m. minus NAP. Het oppervlaktewater valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Uit sonderingen, in opdracht van de bouwende partij, zal de precieze samenstelling van de ondergrond moeten blijken en

tevens tot welke diepte de paalfundering van de nieuwbouw geheid moet worden. Indicatief kan gebruik worden gemaakt van oude sonderingen van aanwezige opstellen; naar verwachting zal gefundeerd moeten worden op de 2^e zandlaag.

Opmerking:

Waternet, door B&W Amsterdam belast met de grondwaterzorg in Amsterdam, hanteert een norm c.q. eis aan de ontwateringdiepte van min. 0,50 m. (bij kruipruimteloos bouwen) onder het maaiveld, met een frequentie van eenmaal in de 2 jaar overschrijding gedurende een periode van 10 dagen (p.m. bij bouwen met kruipruimten is de norm 0,90 m.)

7.2. CIVIELTECHNISCHE INFRASTRUCTUUR

Bestaand maaiveld

Het gebied is grotendeels verhard met bestrating, met enkele groenstroken met diverse grote bomen. Nabij de aanwezige school, nu tijdelijk in gebruik door o.a. de Bekkersschool, is een schoolterrein incl. asfaltspeelveld aanwezig. Het bestaande maaiveld ligt gemiddeld op een hoogte van ca. 0,10 m. – tot 0,30 m. – NAP. Langs de Beemsterstraat loopt aan weerskanten een doorgaand fietspad, onderdeel van Hoofdnet Fiets. De Alkmaarstraat, een woonstraat, is een zgn. 30 km/h-zone. Aan de oostkant van het plangebied zijn diverse voorzieningen zoals muziekschool, bibliotheek e.d.

Kunstwerken en installaties in/aan de openbare ruimte

In het plangebied zijn geen civiele kunstwerken c.q. constructies zoals bruggen e.d. aanwezig. Aan de kant van de muziekschool net ten oosten van de Kompaslocatie staat een traforuimte van NUON. In de Alkmaarstraat is een ondergrondse perscontainer voor restafval aanwezig. Voor beide moet bekeken worden of deze gehandhaafd kunnen blijven, afhankelijk van het nog te maken maaiveldontwerp.

Hemelwater

Afvoer van hemelwater kan op een duurzame wijze worden geregeld, door middel van het tegengaan van de versnelde afvoer. In dit project dient zich de kans aan om in combinatie met een collectief dakterras groene dakvlakken toe te passen.

Deze dakvlakken dienen dan tevens als compensatie voor toevoeging van verhard oppervlak in het plangebied (zie ook 7.5).

Kabels en leidingen

Voor het gebied is een (voorlopige) inventarisatie van kabels en leidingen gemaakt. Doorgaande hoofdtracés liggen niet ter plaatse van de geplande nieuwbouw, wel langs de Beemsterstraat; verlegging lijkt derhalve niet noodzakelijk. Het gaat om de volgende hoofdtracés langs de Beemsterstraat:

- Waternet: riool \varnothing 400 (transportriool) en \varnothing 300 (persleiding)
- KPN en UPC: telecomkabels
- NUON: elektrakabels

Met name bij de maaiveldinrichting zal men hier rekening mee moeten houden. In overleg met Diensten & Bedrijven zal bij het nieuwbouwplan bekeken moeten worden waar eventueel reserveringen voor nieuwe kabels en leidingen moeten komen en of eventueel voorzieningen zoals een rioolgemaal of (in pandige) traforuimte benodigd zijn. NUON Warmte is voornemens langs de Beemsterstraat nog zgn.. warmtekrachtleidingen te leggen, waarop de nieuwbouw t.z.t. aangesloten zal worden. De bouwende partij dient daartoe tijdig te overleggen met NUON Warmte.

Nieuwe bomen, nader te bepalen bij het maaiveldontwerp, moeten in principe min. 2 tot 3 m. uit bestaande of nieuwe kabels en leidingen worden geplant, afhankelijk van soort c.q. uiteindelijke grootte van de boom.

7.3. NATUUR EN ECOLOGIE IN DE STAD

Voor het gebied is een natuurtoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat in het gebied alleen soorten voorkomen waarvoor al een vrijstelling geldt. Er hoeft dus geen vrijstelling te worden aangevraagd. Er zijn wel mitigerende maatregelen nodig om overtreding met betrekking tot broedvogels te voorkomen en negatieve effecten op aanwezige soorten te beperken. Indien de in de toets genoemde werkwijze wordt gehanteerd ontstaan er geen conflicten met de Flora- en faunawet.

Voor het gebied is eveneens een boomonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat de conditie van de bomen hoofdzakelijk redelijk is. Behalve een aantal bomen met een gebrekkige conditie door plaatselijke omstandigheden, is de toekomstverwachting van de meeste bomen onder de huidige omstandigheden goed. De meeste bomen zouden nog enkele tientallen jaren gehandhaafd kunnen worden.

De op het huidige schoolplein aanwezige leilindes met goede levensverwachting staan in de geprojecteerde bouwkavel, maar kunnen goed worden verplaatst (compacte kluit). Een aantal bomen (vnl. Acacia) aan de noordzijde van de nieuwe kavel kan niet ter plaatse worden gehandhaafd. De bomen zijn in redelijke conditie, maar hebben wel combinaties van beschadiging, dood hout, scheefstand, eenzijdige kroon en/of groeibeperking door obstakels. Verplanten van deze bomen is niet mogelijk en derhalve komen ze voor kap in aanmerking. De vier grote beeldbepalende bomen aan de oostzijde van de kavel kunnen naar verwachting worden gehandhaafd. De afstand van de nieuwbouw tot de bomen houdt hiermee rekening. De overige bomen aan de noord-oostzijde van de kavel moeten al dan niet worden opgenomen in de nader te bepalen inrichting van het aanliggende wijkpark met de speelvoorziening van de school.

Naast de wettelijke beschermingsplicht, is er een natuurbeleid ter stimulering van de stadsnatuur (zie eerder, paragraaf 5.6). Een relatief eenvoudige maatregel als neststenen voor gierzwaluwen levert een levendig faunabeeld op voor de omgeving.



Gierzwaluwneststeen (houtbeton), gierzwaluw houdt nestlocatie schoon van uitwerpselen



Het stadsdeel deelt nestkasten uit aan bewoners en bedrijven (informatie: holenbroeders@noord.amsterdam.nl.)

7.4. MILIEUHINDER

Industrielawaai

De Wet geluidhinder legt binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein beperkingen op aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Het projectgebied van de Kompaslocatie valt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Externe veiligheid.

Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van bedrijven die vallen onder het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen). Dit betekent dat er vanuit de veiligheidsregelgeving voor bedrijven geen beperkingen gelden voor het ruimtelijke plan.

Er zijn in het projectgebied ook geen risicocontouren van hoge druk-aardgasleidingen en transport gevaarlijke stoffen.

Verkeerslawaai

In 2005 is in opdracht van het SDAN door dIvV het onderzoek Lucht- en geluidskwaliteit van Amsterdam-Noord tot 2020

uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de norm voor verkeerslawaai in 2020 niet wordt overschreden. Uit de gegevens van Atlas Amsterdam blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de gevel van het toekomstige bebouwing een geluidsniveau tussen de 60 en 65 dB (ongecorrigeerd) zal worden veroorzaakt.

De Beemsterstraat krijgt echter in 2009 een 30 km/h-regime, waarmee de geluidwaarden belangrijk worden verminderd en bovendien de Wet Geluidhinder niet van toepassing is. In het kader van de goede ruimtelijke ordening zal nog wel een toets worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

Op 11 oktober 2007 is artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer in werking getreden. Dit artikel vervangt het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. In het artikel worden strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit voor wat betreft een zestal stoffen. In het bijzonder de in het artikel opgenomen "grenswaarden" fijn stof en stikstofdioxide zijn relevant, omdat in Nederland geen overschrijdingen plaatsvinden van de andere 4 stoffen die genoemd worden.

Uit het luchtkwaliteitonderzoek dat uitgevoerd is voor Nieuwendam-Noord, Onderzoek luchtkwaliteit Nieuwendam-Noord, IBA 14 oktober 2005, projectnummer 127958, blijkt dat de grenswaarden in het plangebied tengevolge van de ontwikkelingen niet overschreden worden.

Ingevolge artikel 5.16 van de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) zijn er geen belemmeringen voor het projectplan De Kompaslocatie.

Geur

Voor geur is geconcludeerd dat in het kader van dit Stedenbouwkundig Plan geen onderzoek wordt uitgezet naar geur. Voor dit onderwerp zijn geen wettelijke normen.

7.5. DUURZAAMHEID

Energieambitie woningbouw gemeente Amsterdam

Vanaf 2010 moet een derde van de Amsterdamse nieuwbouwwoningen klimaatneutraal worden gebouwd en

vanaf 2015 moeten alle nieuwbouwwoningen klimaatneutraal zijn. Dat heeft het college van B&W op 10 juni besloten. Met dit plan legt de hoofdstad de lat een stuk hoger dan het kabinet, dat onlangs met de branche heeft afgesproken dat die doelstelling pas in 2020 hoeft te worden gehaald.

Energie

In Amsterdam-Noord wordt een warmtenet aangelegd dat gevoed wordt met de restwarmte van de afvalverbrandingsinstallatie en de elektriciteitscentrale aan de Hemweg. Alle nieuwbouw in Amsterdam-Noord wordt in principe aangesloten op dit warmtenet. Deze aansluitverplichting is sinds januari 2008 verankerd in De Bouwverordening Amsterdam. Het Kompasproject bevindt zich in de nabijheid van het hoofdnet van het warmtenet (IJdoornlaan).

Naast de gemaakte afspraken voor de levering van stadswarmte is vastgelegd dat er in geval van een koudevraag duurzame koude geleverd moet worden, met als doel de uitstoot van CO² en NO_x aanzienlijk te beperken.

Duurzaam materiaalgebruik

Binnen het stadsdeel Amsterdam-Noord worden bouwplannen getoetst aan de door het bestuur vastgestelde notitie duurzaam materiaalgebruik.

Het is inmiddels bijna vanzelfsprekend bij het ontwerp en de realisatie van gebouwen uit te gaan van duurzame materialen. In het Kompasproject zal alleen hout worden toegepast dat is voorzien van het FSC-keurmerk. Uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zullen alleen worden toegepast op plaatsen waar deze niet in contact komen met hemel- en/of oppervlaktewater.

Het groene dak

De gemeente Amsterdam wil groene daken aanleggen op gebouwen van de gemeente door de hele stad. Bij alle gemeentegebouwen moeten in de toekomst het groene dak een vereiste worden. Voor dit plan worden de mogelijkheden

onderzocht in overleg met de ontwikkelende partij. De overwegingen voor een groen dak zijn de volgende:

- Het groene dak heeft een warmte-isolerend effect waardoor het binnenshuis in de zomer koeler en in de winter warmer blijft. In de winter heeft het een isolerende werking met minder stookkosten tot gevolg. In de zomer is het dan weer frisser en aangenamer doordat de oppervlaktetemperatuur van het dak minder hoog oploopt dan bij een plat dak.
- Daarnaast heeft een groen dak ook een geluiddempende werking. Hierdoor heeft men binnenshuis minder last van verkeers- en andere omgevingsgeluiden. De isolatie tegen luchtgeluiden wordt groter bij toenemende dikte van het groendak.

7.6. BEHEER OPENBARE RUIMTE

In het proces van de stedelijke vernieuwing van Nieuwendam-Noord ligt, zeker in de initiële en planvormende fasen, de nadruk veelal op het (stedenbouwkundig) ontwerp en de inrichting. De aandacht voor het toekomstige beheer is in deze fasen veelal beperkt. Hoewel dit op het eerste gezicht begrijpelijk lijkt, is dit niet terecht. Al in de eerste planfasen moet rekening gehouden worden met de beheerbaarheid van de nieuw te realiseren woon-, werk- en verblijfsomgevingen. Deze bepaalt immers voor een belangrijk deel de kwaliteit en de duurzame instandhouding ervan. Om de kwaliteit en duurzaamheid te waarborgen zal de verdere uitwerking van het plan worden getoetst aan het beleid vastgelegd in het Handboek De Beheerbare Openbare Ruimte.

Centraal thema is steeds de relatie tussen de gewenste kwaliteit en de daarbij behorende kosten voor beheer en onderhoud.

Om al in de eerste fasen van de te realiseren plannen in Nieuwendam-Noord de beheerbaarheid voldoende aandacht te geven is de beheerder openbare ruimte bij de totstandkoming van dit Stedenbouwkundig Plan betrokken. De inrichting van de openbare ruimte is op dit moment niet verder uitgewerkt dan in

een aantal wensbeelden en uitgangspunten. Vanuit beheer van de openbare ruimte zal in de verdere uitwerking aan de volgende punten aandacht worden besteed:

1. De locatie van de ondergrondse inzameling van het huisvuil zal definitief worden gesitueerd.
2. De afhandeling van de kiss & ride van de school zal worden afgestemd met het ontwerp van de Beemsterstraat.
3. De uitwerking en de inrichting van de Groene Zoom, die tegen de Kompaslocatie aanligt, zal in de uitwerking worden afgestemd.
4. Omdat een deel van het spelen van de school zal plaatsvinden in de Groene Zoom, zal deze zodanig worden ingericht dat gebruik en beheer mogelijk is.
5. Materialisering volgens het Handboek zal geschieden in afstemming met de omgeving.
6. De afhandeling van het verkeer is een aandachtspunt dat op dit moment nog niet volledig is uitgewerkt. Dit komt omdat er momenteel tijdelijke voorzieningen zijn die bereikbaar moeten blijven, en die momenteel worden ontsloten via de bouwlocatie.

Kosten van het beheer van de openbare ruimte.

De te verwachten kosten van het beheer zijn op dit moment nog niet concreet aan te geven, dit omdat het te beheren areaal ten opzichte van de huidige situatie, de keuze van het bestratingmateriaal en detaillering nog niet helder zijn.

7.7. HOOGBOUWEEFFECTRAPPORTAGE

Gelet op de Nota Richtlijnen Hoogbouw (2004) van het stadsdeel, wordt een hoogbouweffectrapportage (HER) gemaakt voor dit plan.

De motivatie van de bouwhoogtes ten opzichte van de ruimtelijke wijkstructuur is in hoofdstuk 6 reeds weergegeven. Ook worden effecten op beeld (uitzicht) en functioneren (parkeren, sociale veiligheid) in het voorgaande beschouwd. In de separate HER worden met name de klimaateffecten van de voorgestelde bouwhoogtes specifiek weergegeven. Onderstaand is van dit laatste een korte samenvatting gegeven.

Windhinder

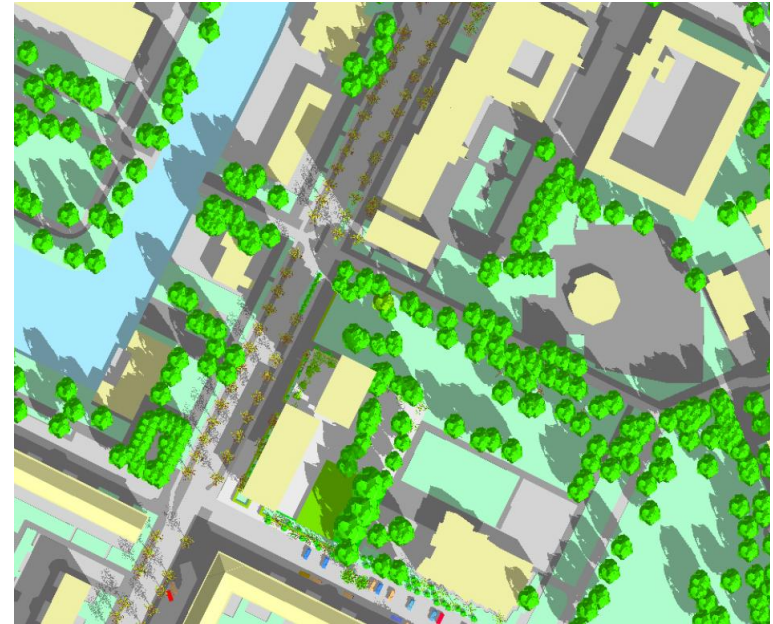
Uit het onderzoek naar windhinder (Cauberg-Huygen,18-12-08) blijkt dat de invloed van het bouwplan op het windklimaat zich naar verwachting beperkt tot de directe omgeving van de toren. De positie van de toren en het toekennen van de categorieën 'doorloop-' en 'slenter-gebieden' aan de omgeving, bepalen of er matig tot slecht windklimaat op enkele plekken rond de toren wordt bereikt. Nergens in de beoordelingsgebieden wordt, ten aanzien van de beoordeling op windgevaar, verwacht dat de kwalificatie 'gevaarlijk' of zelfs maar 'beperkt risico' gegeven hoeft te worden.

In een nader onderzoek (windtunnel, CFD computersimulatie) op basis van een bouwplan (Voorlopig Ontwerp, VO), kan exacter de invloed van de toren en windafschermende voorzieningen (luifel, bomen) op het windklimaat worden bepaald.

Schaduwwerking

Bijgaand zijn een aantal maatgevende schaduw-momenten weergegeven van het plan en zijn omgeving. De beelden laten zien dat de schaduwwerking van het plan zeer beperkt hinderlijk is voor de omgeving.

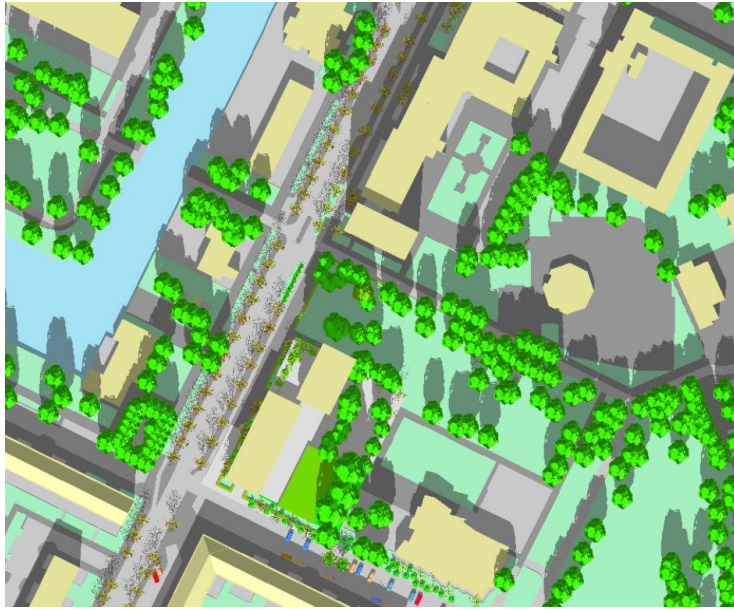
Op drie tijdstippen van de dag, 12.00 (13.00), 14.00 (16.00) en 16.00 (17.00) uur zijn in het voor-/najaar- en zomerseizoen de schaduwbeelden getoond.



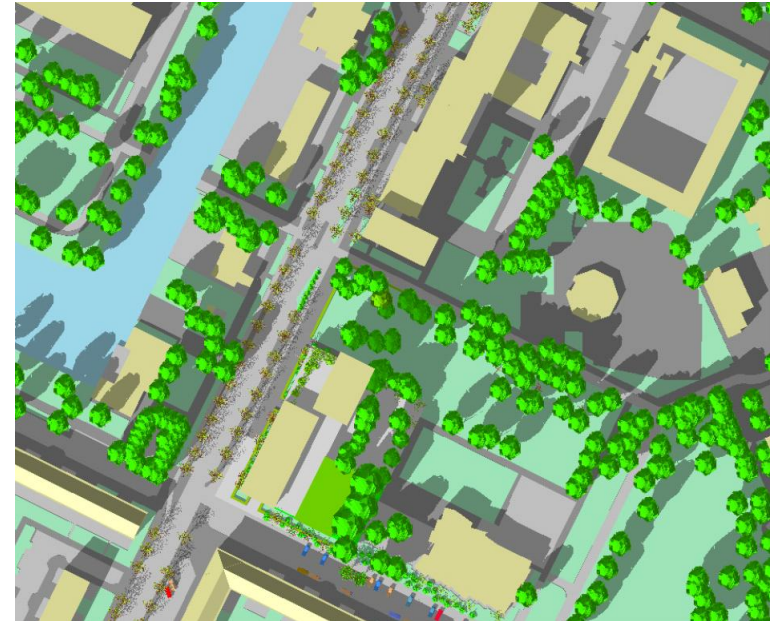
12.00 uur, 20 maart (wintertijd); 13.00 uur, 22 september (zomertijd)



12.00 uur, 20 juni



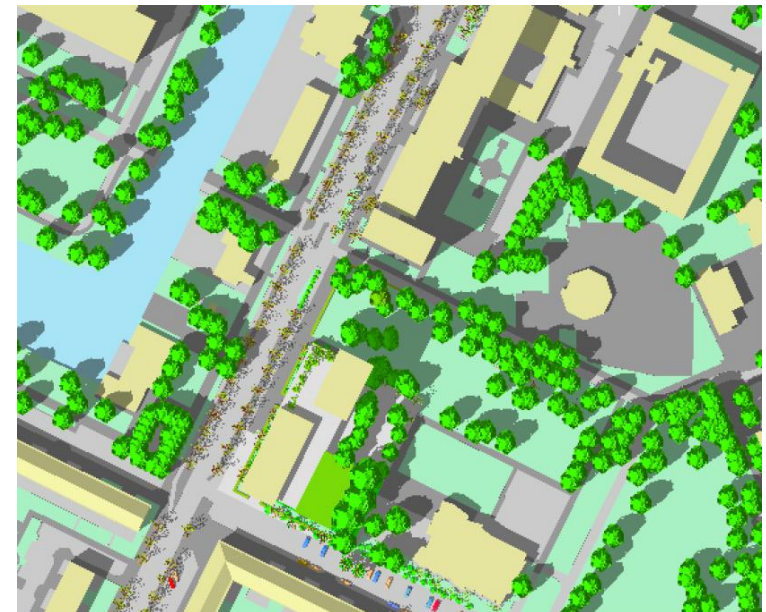
14.00 uur, 20 maart (wintertijd); 15.00 uur, 22 september (zomertijd)



16.00 uur, 20 maart (wintertijd); 17.00 uur, 22 september (zomertijd)



14.00 uur, 20 juni



16.00 uur, 20 juni



Foto's inspraakavond in de Muziekschool, 19 mei 2009

8. DRAAGVLAK

8.1. GEBRUIKERS GEBOUW

Met het schoolbestuur en de schooldirectie zijn verkennende gesprekken gevoerd over deze locatie, de planopzet en de omvang van de school. Hierover is overeenstemming bereikt, zowel met het stadsdeel als met Ymere, de beoogde bouwer en beheerder van het (school)gebouw. Achter de Kimme is momenteel een kinderdagverblijf gehuisvest. Deze huisvesting vindt plaats in een tijdelijke voorziening. Het kinderdagverblijf heeft te kennen gegeven te willen verhuizen naar de twee nieuwe brede scholen in Nieuwendam-Noord, te weten de Amstelmeerschool en de Kompaslocatie.

De nieuwe bewoners van de nieuwe woningen zijn in dit stadium nog niet bekend.

8.2. INSPRAAK

Het concept Stedenbouwkundig Plan voor de Kompaslocatie heeft 7 weken ter inzage gelegen. De inspraakperiode duurde van 22 april 2009 tot en met 10 juni 2009, en liep vanwege de meivakantie 1 week langer dan normaal gebruikelijk. De inspraakperiode is op verschillende wijzen aangekondigd: in het huis-aan-huisblad NoordNieuws, op de website van het stadsdeel en op de Nieuwendam-Noord website (www.nieuwendam-noord.nl). Het SP heeft ter inzage gelegen bij het Service Centrum van het stadsdeel, in het gebouw van het Wijkopbouworgaan en in de Openbare Bibliotheek.

Op 19 mei 2009 is er een inspraakavond gehouden in het Muziekcentrum Noord. Direct omwonenden zijn hiervoor gericht uitgenodigd d.m.v. een bewonersbrief. Om bewoners voorafgaand aan de inspraakavond al een beter idee te geven van de plannen, is er ook een Nieuwsflits huis-aan-huis verspreid, waarin het SP in zijn kern weergegeven werd. Van de inspraakavond is een verslag gemaakt. Bij de inspraakavond waren 58 belangstellenden aanwezig.

Tijdens de inspraakperiode hebben 48 omwonenden en belanghebbenden een schriftelijke inspraakreactie ingediend en 8 een mondelinge. Verder is er een petitie van 187 handtekeningen ingediend tegen de bouw van woningen in het groen.

Samenvattend kan gesteld worden dat de meeste insprekers bezwaar hebben tegen het bouwen van woningen in het Park Groene Zoom, en daarnaast tegen het feit dat deze woningen in de vorm van hoogbouw gerealiseerd worden. Het bouwen van woningen op deze locatie brengt

volgens de insprekers overlast met zich mee, in de vorm van toegenomen parkeerdruk, geluids- en milieuoverlast, draaiwind en hangjongeren. De hoogbouw brengt verlies van uitzicht, privacy en lichtinval met zich mee, waardoor sommigen een waardedaling van hun woning voorzien. Men is bang dat de plannen het aanwezige groen ter plekke teniet zullen doen, en een precedent zullen scheppen voor het bouwen van meer hoge torens. Men wil het groene, enigszins landelijke karakter van de wijk behouden, en geen stedelijke verdichting. Hoewel veel insprekers principieel tegen de bouw van extra woningen in het park zijn, zien anderen daar toch wel de noodzaak van in. Zij zouden graag zien dat de toren dieper in het park komt te staan (bewoners van De Kimme), of dat de toren op de Duinpanlocatie neergezet wordt. Veel insprekers zijn het eens met het vernieuwen van de school en het kinderdagverblijf, en veel mensen delen hun goede ideeën over de inrichting van het park.

Zoals uit de gedetailleerde beantwoording van de inspraakreacties blijkt, heeft het Dagelijks Bestuur goede argumenten om in de entree van het Park Groene Zoom samen met een brede school ook woningen te willen realiseren. Op andere plekken in Nieuwendam-Noord wordt ook vernieuwd, waardoor soms minder woningen worden teruggebouwd dan er eerder stonden. Dit betekent dat er elders in de wijk gezocht moet worden naar geschikte locaties voor woningen, om daarmee uiteindelijk tegemoet te komen aan de huisvesting van een groeiend aantal stedelingen. Dit betekent inderdaad dat Nieuwendam-Noord aan het verstedelijken is, iets dat ook voorzien is in het Plan van Aanpak uit 2001.

Het Dagelijks Bestuur is van mening dat met het SP voor de Kompaslocatie een evenwichtig plan wordt gepresenteerd, waarbij enerzijds in de behoefte aan woningen en voorzieningen wordt voorzien en anderzijds de kwaliteit van dit deel van het Park Groene Zoom wordt versterkt. Niet vergeten mag worden dat nu sprake is van een rommelige, onoverzichtelijke en door velen als onveilig ervaren plek, zeker in het weekend als er geen activiteiten zijn en dus geen sociale controle.

Daarom zijn er in het Stedenbouwkundig Plan voor de Kompaslocatie ook veel maatregelen voorgesteld om het Park Groene Zoom aan te pakken. Daarnaast wordt, juist door het bouwen van een toren, ruimte bespaard voor het groen. Er ontstaat een vernieuwde omgeving met een combinatie van scholen, woningen, meer groen en ruimere gebruiksmogelijkheden die een kwaliteitsimpuls betekenen. Een aantal omwonenden ondervindt nadeel van de plannen, met name daar waar het verlies van uitzicht betreft. Het is aan de stadsdeelraad om deze belangen tegen elkaar af te wegen.

Activiteit	2009				2010				2011				2012				2013	
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
	Vorbereiding																	
Besluitvorming	■	■	■															
Vorbereiding bouw		■	■	■	■	■	■											
Bestemmingsplan en bouwvergunning			■	■	■	■	■											
Uitvoering																		
Bouw								■	■	■	■	■	■					
Aanleg maaiveld													■	■				
Oplevering																	■	
Verhuizing Berkelierschool																	■	
Aanleg park																	■	

Planning Kompaslocatie april 2009

9. PLANPROCES

9.1. MIJLPALEN PROJECT

Besluitvorming

In april 2009 wordt het stedenbouwkundig plan voor de Kompaslocatie ter inspraak gebracht. Als de inspraakreacties verwerkt zijn zal het plan naar verwachting eind 2009 ter vaststelling aan de stadsdeelraad worden voorgelegd.

Bestemmingsplan en ontwerp

Om de uitvoering van het plan mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit plan zal in de tweede helft van 2009 ter visie worden gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan een bouwvergunning worden verstrekt. In de tussentijd zal het ontwerp van de woningen en de school worden uitgewerkt tot een bestek en zal de aanbesteding plaatsvinden.

Bouw en oplevering

De bouw zal naar verwachting eind 2010/begin 2011 starten. Met een bouwtijd van ruim een jaar vindt de oplevering plaats in de loop van 2012. De Berkelierschool wordt waarschijnlijk in de zomervakantie van 2012 naar de Kompaslocatie verhuisd.

9.2. RELATIE PROJECT GROENE ZOOM

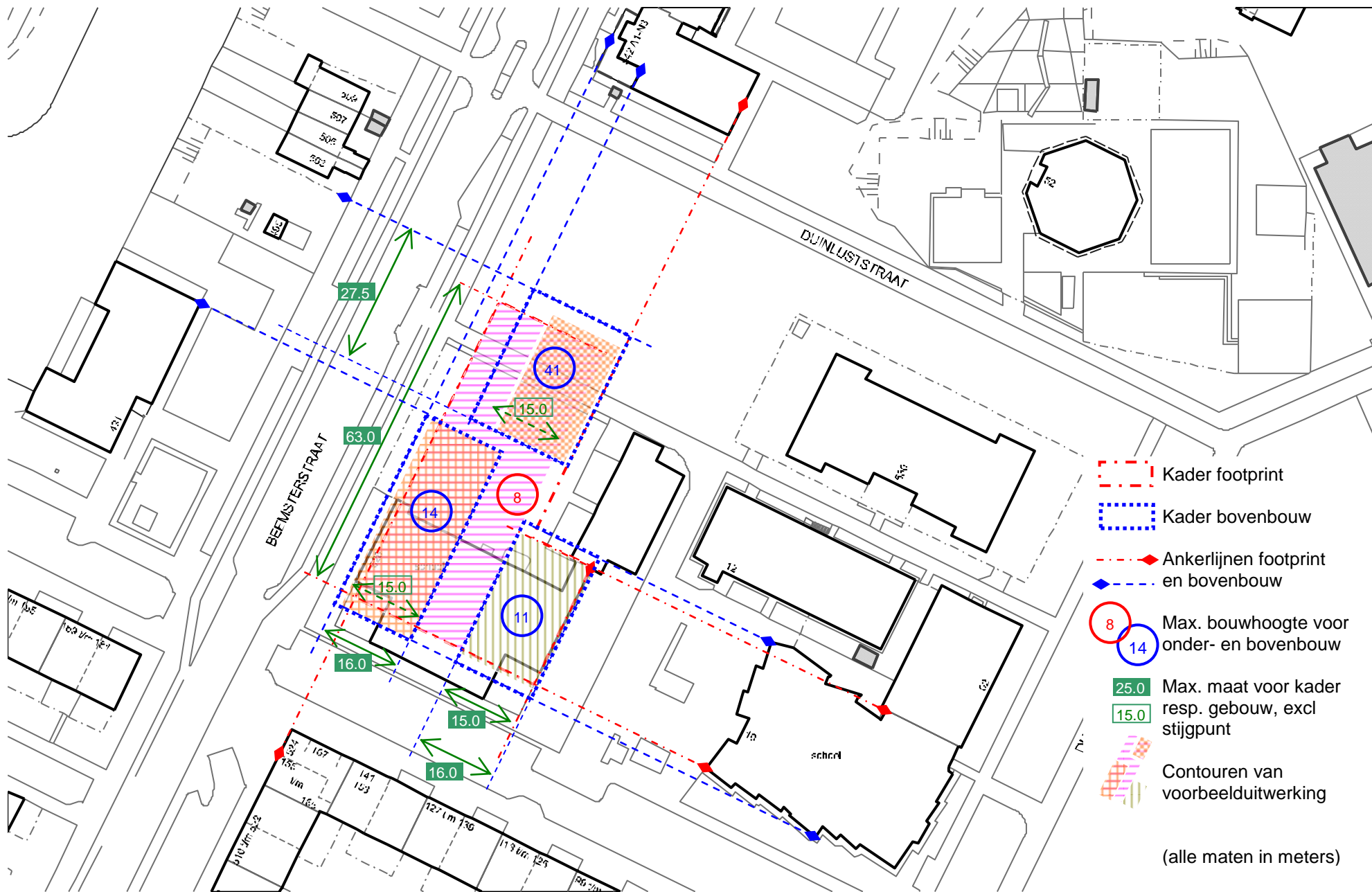
Gebruiksduur (tijdelijke) gebouwen

De gymzaal die aan de muziekschool is gebouwd wordt gesloopt, direct nadat het nieuwbouwcomplex is opgeleverd (2011). Ditzelfde geldt ook voor de noodhuisvesting van het kinderdagverblijf De Kimme, die

deels in het nieuwbouwcomplex, en deels in het project Weerenscheg (Dijkmanshuizenstraat) wordt opgenomen. De tijdelijke huisvesting van de bibliotheek en het buurtcentrum De Gouwe zal kunnen worden opgeheven als het nieuwe wijkwinkelcentrum Waterlandplein is opgeleverd (2012).

Planvorming en aanleg wijkpark Groene Zoom

De planvorming van de Groene Zoom zal een eigen planproces krijgen. De planvorming zal zodanig worden gepland, dat aanleg van het wijkpark is afgestemd op de oplevering van het nieuwe winkelcentrum Waterlandplein en de sloop van tijdelijke bebouwing in het toekomstig parkareaal.



Bouw-enveloppekaart

(alle maten in meters)

10. PLANKADER

10.1. BOUWREGELS

Op bijgaande bouw-enveloppekaart zijn de bouwregels aangegeven, waarbinnen de planuitwerking van het bouwplan moet plaatsvinden.

10.2. GRONDEXPLOITATIE

De grondexploitatie geeft inzicht in de grondkosten en grondopbrengsten van het Stedenbouwkundig Plan. De exploitatie is gebaseerd op de stedenbouwkundige uitwerking van maart 2009. Op het exploitatiegebied is het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) van toepassing, hierdoor zullen er geen grondopbrengsten voor de woningen kunnen worden gerealiseerd.

Programma

Het programma bestaat uit woningen en een brede basisschool. Het woonprogramma wordt volledig gerealiseerd voor de marktsector. De brede basisschool, De Berkelier, zal op deze locatie een nieuw onderkomen krijgen, met gymzaal, ontmoetingsruimten, naschoolse- en kinderopvang.

Kosten

De kosten van de ontwikkeling op deze locatie worden grotendeels bepaald door de sloop van de huidige voorzieningen en de geplande fysieke inrichtingswerkzaamheden in de openbare ruimte rond verhardingen en groen. De gedetailleerde toelichting van de geplande werkzaamheden die hieronder wordt aangehaald, is terug te vinden in eerdere hoofdstukken m.b.t. ontwerp en civiel technische infrastructuur.

Verhardingen

De geplande uitgaven bij verhardingen zijn het opbreken, aanleggen en herprofilering van het gebied. De Beemsterstraat wordt geherprofileerd tot een 30 kmh-weg. De verharding wordt in gebakken elementenverharding uitgevoerd, overeenkomstig de Alkmaarstraat. Voetgangers- en erfareaal wordt in betontegel uitgevoerd, waarmee wordt aangesloten op grote delen van de gehele wijk. Beide verhardingstypes zijn overeenkomstig met de Puccini-methode die in Amsterdam wordt toegepast. Het benodigde en vereiste verhardingsareaal is op bijgaande tekeningen in het SP aangegeven.

Groenvoorzieningen

Het gebied is grotendeels verhard met bestrating, met enkele groenstroken met diverse grote bomen. Bomen worden waar nodig en gewenst verwijderd, nabij bestaande te handhaven bomen worden beschermende voorzieningen aangebracht om schade bij werkzaamheden te voorkomen. Indien mogelijk wordt een aantal bomen verplant, afhankelijk van de verplantbaarheid en alternatieve locaties. De geraamde kosten voor de groenvoorzieningen betreft dus voornamelijk het opnemen en aanplanten van bomen in het gebied.

Grondwerken

Nieuwendam-Noord is grotendeels voorzien van een ophooglaag van zand, het gebied is zodanig al eerder bouwrijp gemaakt. Voor de nieuwbouw van de Kompaslocatie moet het terrein nog wel bouwgeraad gemaakt worden.

Sloopwerken

Hierbij worden de bestaande opstallen, de school met noodlokalen, verwijderd en de verdere maaiveldinrichting ontruimd. Gezien de ouderdom van de school is te verwachten dat er zich asbesthoudend materiaal bevindt in het gebouw, welk dan apart verwijderd c.q. gesaneerd moet worden. Er zal daartoe echter nog een asbestinventarisatie worden uitgevoerd door een deskundig bureau.

Rioleringen / Kabels en leidingen

Voor het gebied is een (voorlopige) inventarisatie van kabels & leidingen gemaakt. Doorgaande hoofdtracés liggen niet ter plaatse van de geplande nieuwbouw, wel langs de Beemsterstraat, verlegging lijkt derhalve niet noodzakelijk. Het gaat om de volgende hoofdtracés langs de Beemsterstraat

:

- Waternet : riool ø 400 (transportriool) en ø 300 (persleiding)
- KPN en UPC : telecomkabels
- NUON : elektrakabels

Met name bij de maaiveldinrichting zal men hier rekening mee moeten houden. In overleg met Diensten & Bedrijven zal bij het nieuwbouwplan bekeken moeten worden waar eventueel reserveringen voor nieuwe kabels & leidingen moeten komen en of voorzieningen zoals een rioolgemaal of (in pandige) traforuimte benodigd zijn.

Opbrengsten

Het woonprogramma wordt onder ACE gerealiseerd, hierdoor zijn er hiervoor geen opbrengsten opgenomen. Voor de schoolvoorzieningen zijn, op basis van de standaardprijs voor voorzieningen en de benodigde oppervlakte, opbrengsten voor voorzieningen in de grondexploitatie opgenomen.

Financieel resultaat

De grondexploitatie heeft een saldotekort van € 246.000,= (prijspeil 2009). Dit tekort past binnen het financieel kader, dat is gesteld voor de ontwikkelingen binnen Nieuwendam Noord.

Colofon:

PROGRAMMAMANAGEMENT:

G. Ruijsink, stedelijke vernieuwing Nieuwendam-Noord, fysiek
M. Grootenhuis, stedelijke vernieuwing Nieuwendam-Noord, sociaal

PROJECTTEAM:

C. Metselaar (en E. Koorndijk), projectmanagement algemeen, SDAN
J. Wilbers, projectmanagementassistentie, SDAN
E. Schaaphok, projectmanagement, Ymere
J. Remijnse, projectmanagement school, SDAN
M. Özdemir, planeconomie, SDAN
R. van Elden, civiel-techniek, SDAN
C. Tump, beheer openbare ruimte, SDAN
W. Dijkman, milieu, SDAN
H. Scholten, stedenbouw, SDAN

PRODUCTIE PLANDOCUMENT:

K. Engelen, ontwerp-assistentie, SDAN
M. de Heij, ontwerp-assistentie, SDAN
E. Langerijs, verkeerskundig advies, SDAN
H. Scholten, redactie, SDAN