

Stedenbouwkundig plan Kadoelerbreek

Stadsdeel Amsterdam-Noord

Woningcorporatie Ymere

RPHS Architecten

mei 2006

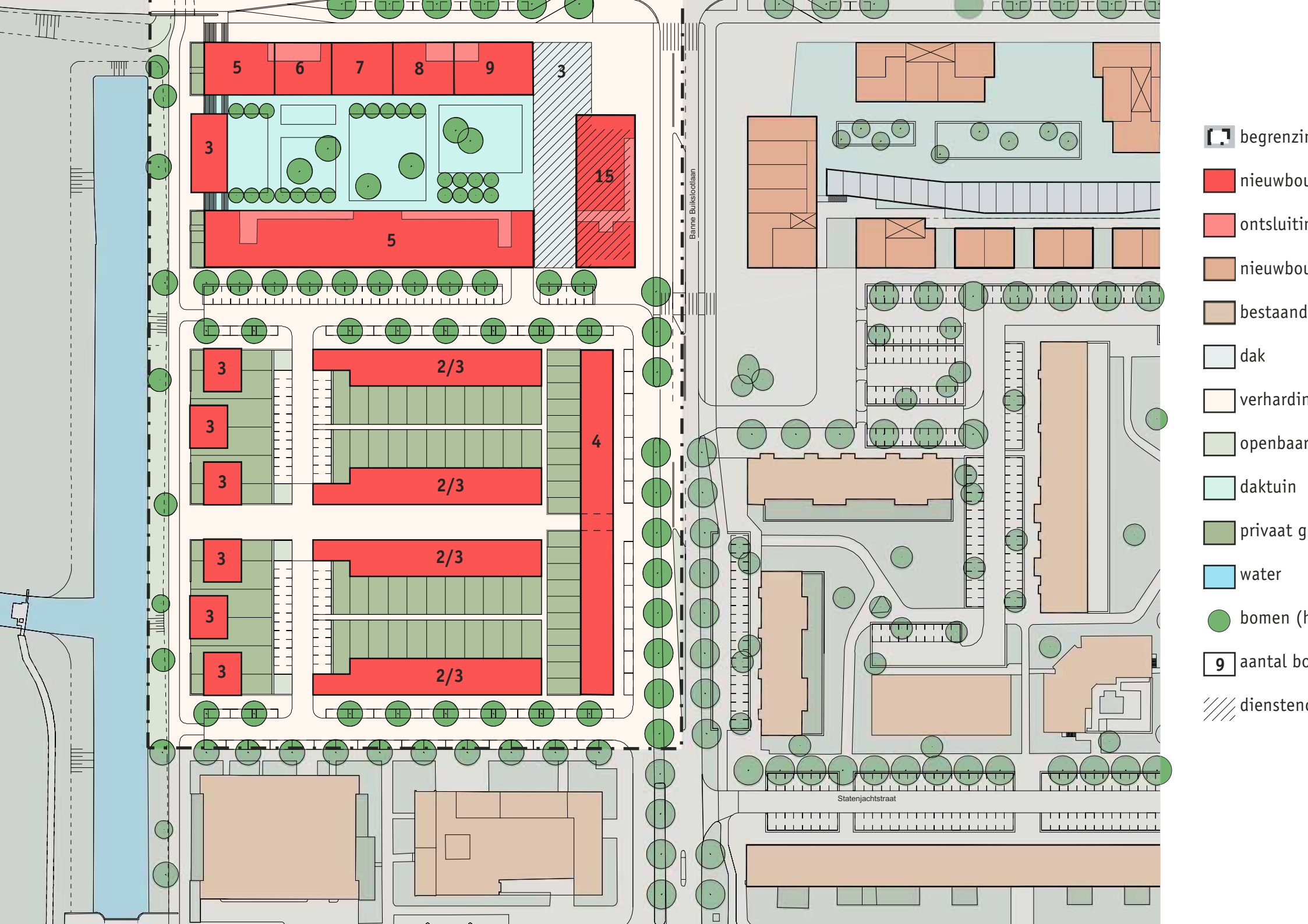


VERNIEUWING
de **Banne**
Stadsdeel Amsterdam-Noord Woningcorporaties

Inhoudsopgave

Voorwoord	1	<i>Fase I</i>	15
		<i>Fase II</i>	17
1. Uitgangspunten voor het plan	3		
- <i>Stedelijke vernieuwing in de Banne</i>	3	3.4 <u>Openbare ruimte</u>	17
- <i>Plan van Aanpak de Banne</i>	3	- <i>De stadsstraat IJdoornlaan</i>	17
- <i>Organisatie van het proces</i>	3	- <i>De rondweg Banne Buikslootlaan</i>	17
- <i>Programma voor de Kadoelerbreek</i>	5	- <i>De woonstraten</i>	19
- <i>Besluit tot sloop tweede fase</i>	5	- <i>Het woonhof</i>	19
- <i>Woon-zorg zone</i>	5	- <i>De langzaam verkeersroute het Blazerpad</i>	19
2. Verloop van de planvorming		4. Aspecten	
- <i>Het proces</i>	7	4.1 <u>Milieu-aspecten</u>	21
- <i>Overleg Klankbordgroep</i>	7	- <i>hoogbouweffectrapportage</i>	21
- <i>Bewonersoverleg</i>	7	- <i>geluidhinder</i>	21
- <i>overleg participanten dienstencentrum</i>	7	- <i>luchtkwaliteit</i>	21
- <i>Het programma op hoofdlijnen</i>	8	- <i>verkeer en parkeren</i>	22
		- <i>waterhuishouding</i>	22
3. Stedenbouwkundig plan Kadoelerbreek		- <i>natuurwaarden</i>	22
3.1 <u>Bebouwingsplan</u>	11	- <i>archeologische aspecten</i>	23
- <i>Twee fases</i>	11	- <i>energie-aspecten</i>	23
- <i>Fase I; het noordelijke plandeel</i>	11	- <i>duurzame energievoorzieningen</i>	23
- <i>Fase II; het zuidelijke plandeel</i>	13	- <i>duurzaamheid</i>	23
		- <i>bodemverontreiniging</i>	23
3.2 <u>Plattegronden en doorsneden</u>	13	- <i>planologisch kader</i>	23
- <i>Fase I</i>	13	- <i>welstand</i>	23
- <i>IJdoornlaan</i>	13	4.2 <u>Uitvoerings-aspecten</u>	23
- <i>Banne Buikslootlaan</i>	13	- <i>ondergrondse infrastructuur</i>	23
- <i>Woonstraat</i>	15	- <i>grondbalans</i>	23
- <i>Blazerpad</i>	15	- <i>bereikbaarheid, toegankelijkheid, bruikbaarheid</i>	25
- <i>Parkeervoorziening</i>	15	- <i>beheer openbare ruimte</i>	25
- <i>Dienstencentrum</i>	15		
- <i>Fase II</i>	15	4.3 <u>Financiële aspecten</u>	25
		4.4 <u>Planning</u>	26
3.3 <u>Architectuur</u>	15		

Bijlagen



-  begrenzing
-  nieuwbouw
-  ontsluiting
-  nieuwbouw
-  bestaand
-  dak
-  verharding
-  openbaar
-  daktuin
-  privaat g
-  water
-  bomen (H)
-  9 aantal bo
-  diensten

Binnen Buijsdoffaan

Statenjachtstraat

Voorwoord

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor het gebied Kadoelerbreek in de wijk de Banne in Amsterdam-Noord. Na het plan voor het centrumgebied, is dit het tweede plan dat in het kader van de stedelijke vernieuwing van de Banne is uitgewerkt. In dit plan wordt de stedelijke vernieuwing aangepakt door het realiseren van een woon-zorg zone voor ouderen en een nieuw en uitgebreider dienstencentrum met zorg- en welzijnsvoorzieningen voor de hele wijk. Verder komen er eengezinswoningen. Het plan is verdeeld in twee fases, om zo de herhuisvesting van de huidige bewoners binnen het complex mogelijk te maken.

In hoofdstuk 1 gaat het over de uitgangspunten voor het Plan van Aanpak de Banne, de organisatie van het proces en de programmatische uitgangspunten voor de Kadoelerbreek. In het tweede hoofdstuk staat het verloop van het planvormingproces beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft het stedenbouwkundig plan: wat er gebouwd gaat worden, hoe de openbare ruimte er uit gaat zien en welke beeldkwaliteit daarbij wordt nagestreefd.

Hoofdstuk 4 tenslotte gaat over relevante zaken rond milieu, uitvoering, financiën en planning.

Na vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de deelraad van Amsterdam-Noord begint voor het plan Kadoelerbreek de ontwerpfase. In die periode maakt de corporatie het ontwerp voor de nieuwbouw. Het stadsdeel zorgt ondertussen voor een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en maakt de benodigde kavels bouwrijp. Een en ander moet medio 2007 leiden tot bouwaanvragen, waarna begin 2008 de nieuwbouw van start kan gaan.

Met de uitvoering van dit plan wordt naar onze overtuiging een antwoord gegeven op de toenemende vraag naar een grotere verscheidenheid in ouderenwoningen en de inpassing van deze woningen in een nieuwe woon-zorg zone.

Het nieuwe dienstencentrum is een voorwaarde voor de invulling van deze woon-zorg zone en versterkt tevens het voorzieningenniveau voor de hele wijk de Banne.

De eengezinswoningen in het plan bieden de bewoners een mogelijkheid voor een wooncarrière in de eigen wijk.

De vernieuwing van de Kadoelerbreek draagt zo bij aan een gedifferentieerder woningaanbod in de Banne en geeft de wijk een, op de toekomstige vraag gericht, modern woon-zorg milieu voor ouderen. Hierdoor kunnen ouderen langer in hun eigen woning blijven wonen, ook wanneer zij meer zorg nodig hebben.

Stadsdeel Amsterdam-Noord
Woningcorporatie Ymere
RPHS Architecten



Bestaande situatie

1. Uitgangspunten voor het plan

Eind jaren vijftig is de Banne ontwikkeld als één van de vier uitbreidingswijken in Amsterdam-Noord. De andere wijken zijn Nieuwendam, Buikslotermeer en Molenwijk.

De Banne was opgenomen in het structuurplan voor het stedelijk gebied ten noorden van het IJ uit 1959. Vervolgens werd in 1964 een bebouwingsplan voor Banne Zuid opgesteld. De gemeentegrens liep tot 1966 nog ter hoogte van waar nu de IJdoornlaan ligt; het gebied ten noorden daarvan behoorde tot de gemeente Landsmeer. Daardoor kwam de planontwikkeling van Banne Noord pas in de loop van de jaren zeventig op gang. De IJdoornlaan zelf is overigens pas in de tweede helft van de tachtiger jaren aangelegd en in de negentiger jaren via de Kadoelerscheg doorgetrokken naar de A-10. In die tijd is ook de buurt Banne-Oost gebouwd.

De Banne telt momenteel ongeveer zesduizend woningen en circa dertienduizend bewoners.

Stedelijke vernieuwing in de Banne

In de loop van de jaren negentig werd steeds duidelijker, dat veel wijken uit de zestiger jaren (zoals Banne-Zuid) een aantal structurele problemen hebben. Te noemen valt de eenzijdige inkomenssamenstelling (veroorzaakt door een overmaat aan woningen voor lage inkomens), achterhaalde stedenbouwkundige concepten en verouderde woningplattegronden.

Als gevolg hiervan kreeg de wijk te maken met een toenemende migratie en daardoor afnemende sociale cohesie, waardoor een neerwaartse spiraal ontstond, die alleen doorbroken kan worden door een actieve inzet van alle betrokkenen.

Vanuit die situatie is in 1998 het wijkplan "Op de bres voor de Banne" vastgesteld. Vervolgens is gewerkt aan een Plan van Aanpak, waarvan een eerste concept in 2001 gereed kwam. Door een discussie over de locatie voor het nieuwe

wijkwinkelcentrum is pas eind 2003 een herzien Plan van Aanpak voor de Banne vastgesteld door de deelraad.

In het voorjaar 2004 heeft de gemeenteraad eveneens met het plan ingestemd en besloten de tekorten die de uitvoering van het plan voor de gemeente met zich mee brengen, te weten zestien miljoen euro, voor haar rekening te nemen.

Plan van Aanpak de Banne

Het Plan van Aanpak voor de Banne is een integraal plan: het betreft niet alleen de fysieke vernieuwing in de vorm van een sloop / nieuwbouwprogramma, maar het heeft ook een sociale en economische pijler.

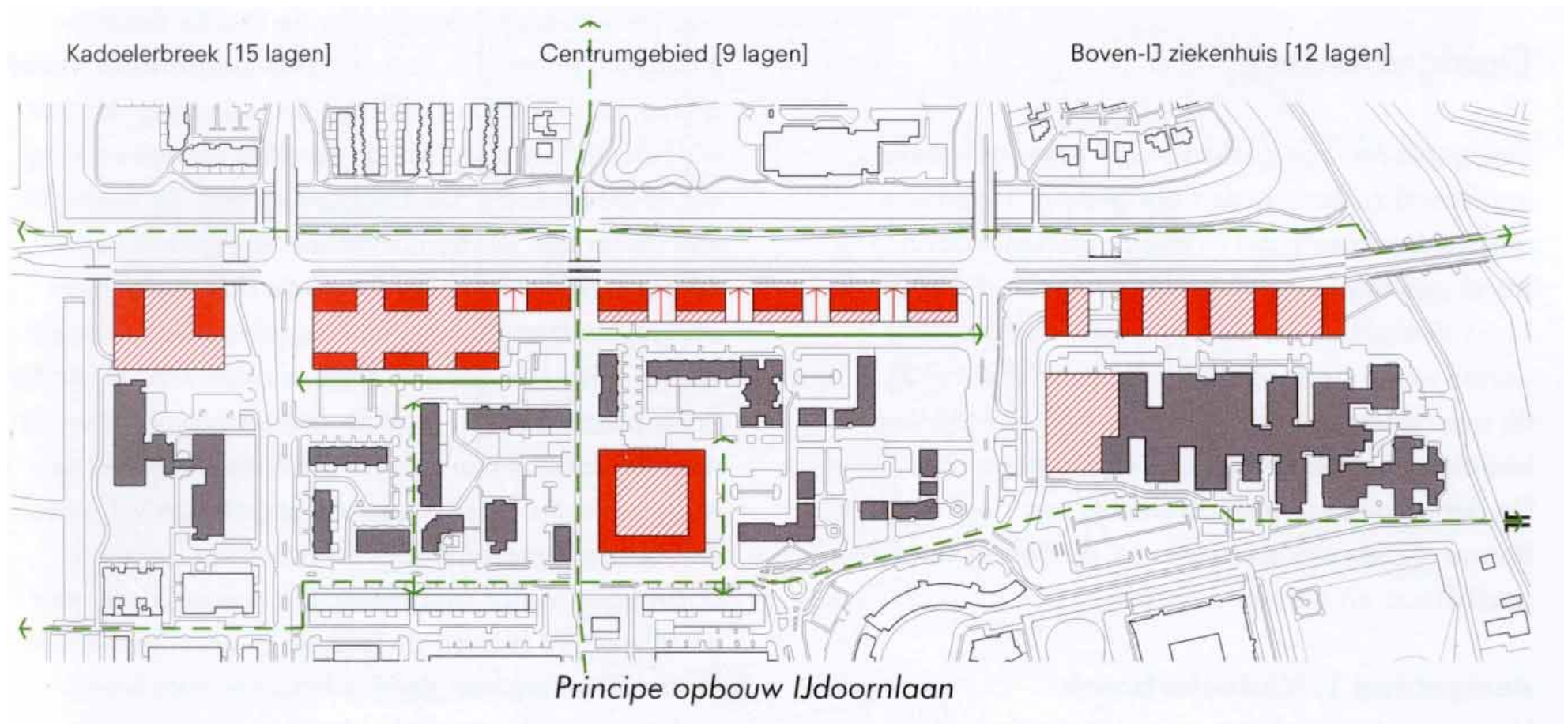
De fysieke vernieuwing van de Banne betreft de sloop van ruim duizend woningen en de realisatie van ruim 1300 woningen en nieuwe voorzieningen.

Langs de IJdoornlaan is sprake van verdichting, terwijl in het gebied ten zuiden hiervan juist sprake is van verdunning. De sociale pijler betreft zowel het vernieuwen en uitbreiden van (gebouwde) sociale voorzieningen, alsook een continu stimuleringsprogramma met tal van activiteiten om leefbaarheid, veiligheid en ontwikkelingskansen voor de bewoners te vergroten.

De economische pijler richt zich op bevordering van de bedrijvigheid en verhoging van de arbeidsparticipatie in de Banne.

Organisatie van het proces

Stedelijke vernieuwing in de Banne is een proces, waarbij de lokale overheid (het stadsdeel) en de corporaties (als opdrachtgever voor de nieuwbouw) de belangrijkste actoren zijn. Al in een vroeg stadium leefde bij deze partijen het idee, dat de beste kansen geschapen worden door een gezamenlijk optrekken. Het stadsdeel en de betrokken corporaties, Rochdale, Ymere en Eigen Haard, hebben daarom afgesproken de



Plan van Aanpak Kadoelerbreek

planvorming gezamenlijk uit te voeren en ook de kosten van deze planvorming te delen.

Recentelijk is daaraan de wens toegevoegd om het proces te versnellen door de werkwijzen te vereenvoudigen: niet iedereen bemoeit zich gedurende de hele looptijd met alles, maar gezamenlijk wordt gewerkt vanuit eigen verantwoordelijkheden.

Voor het stedenbouwkundig plan Kadoelerbreek betekent dit, dat het plan heldere randvoorwaarden meegeeft aan de corporatie voor de volgende fase, de ontwerpfase.

Deze randvoorwaarden maken deel uit van het nieuwe bestemmingsplan voor de Kadoelerbreek.

Afronding van de stedenbouwkundige fase is gekoppeld aan afspraken met de corporatie over de grondprijs en afnamedatum van de grond (beoogde startdatum nieuwbouw).

In de hierop volgende ontwerpfase stelt de corporatie het bouwplan op. Het stadsdeel stelt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte op. Verder zorgt het stadsdeel voor het bouwrijp maken van de desbetreffende kavels.

Programma voor de Kadoelerbreek

In het Plan van Aanpak is de vernieuwing van de Kadoelerbreek verdeeld in twee fases.

Voor de eerste fase is het volgende programma opgenomen:

- 156 woningen (50% sociale huur, 50% markthuur/koop)
- 4.500 m² dienstencentrum.

Voor de tweede fase is in het Plan van Aanpak geen programma opgenomen, in afwachting van het besluit voor sloop/nieuwbouw of renovatie. Inmiddels heeft de deelraad in juni 2005 besloten dat de tweede fase wordt gesloopt.

In het Plan van Aanpak is tevens opgenomen dat ten zuiden van de hoogbouw langs de IJdoornlaan een laagbouwmilieu ontwikkeld wordt. Verder is vastgelegd dat de herhuisvesting van de huidige bewoners binnen het complex Kadoeler Breek plaatsvindt.

In de eerste fase worden de 48 galerijflats langs de IJdoornlaan gesloopt. Hier worden vervolgens de nieuwbouwwoningen en het dienstencentrum gebouwd. Nadat de huidige bewoners zijn verhuisd naar de nieuwbouw van de eerste fase, worden de overige twee bouwblokken van de tweede fase gesloopt.

Besluit tot sloop tweede fase

Bij het besluit tot sloop van de tweede fase, heeft het stadsdeel onder andere het onderzoek van woningcorporatie Ymere naar de mogelijkheden voor renovatie meegewogen. Uit dit onderzoek blijkt dat er dusdanige bouwtechnische manco's in het gebouw zijn, dat bij renovatie de gehele gevel vernieuwd zou moeten worden. Verder is door de constructie van het gebouw, samenvoeging van woningen niet haalbaar. In het huidige gebouw is het bovendien bijna onmogelijk het gewenste gedifferentieerde woonprogramma te realiseren. Een andere overweging die voor sloop/nieuwbouw pleit is, dat bij renovatie alle bewoners worden uitgeplaatst naar verschillende locaties, hetgeen voor de huidige bewoners een grote belasting zou betekenen. Bij sloop/nieuwbouw kunnen de bewoners in de Kadoelerbreek blijven wonen. Om deze redenen heeft de deelraad besloten voor sloop/nieuwbouw in plaats van renovatie. De voorwaarde die daarbij is gesteld, is dat de herhuisvesting van alle bewoners binnen het complex haalbaar is en er voldoende woningen voor ouderen worden gebouwd.

Woon-zorg zone

De Kadoelerbreek is de basis voor een nieuwe woon-zorg zone in de Banne. Het uitgangspunt daarbij is dat de woningen zo gebouwd worden dat ouderen zolang mogelijk in hun eigen woning kunnen blijven wonen, ook als zij meer zorg nodig hebben. Dit betekent dat de woningen zo moeten worden ingericht, dat deze zorg aan huis ook mogelijk is, bijvoorbeeld door ruime sanitaire voorzieningen en doorgangen. Verder moeten er op korte afstand voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen aanwezig zijn. Het nieuwe dienstencentrum, waarin ook ruimte voor ontmoeting en activiteiten is gepland, voorziet hierin. Samen met het nieuwe

winkelcentrum aan de overzijde van de Banne Buikslootlaan zijn daarmee alle voor ouderen belangrijke voorzieningen op loopafstand te bereiken.

Bij de behandeling van het Plan van Aanpak in de deelraad, is een aantal moties / amendementen door de deelraad aangenomen. Op de Kadoelerbreek is de motie van toepassing, waarin verzocht wordt te onderzoeken of de bouwhoogte langs de IJdoornlaan verlaagd kan worden. Deze motie is als bijlage bijgevoegd.

Hoofdstuk 2 Verloop van de planvorming

Het proces

De gemeenteraad heeft in maart 2004 ingestemd met het Plan van Aanpak voor de Banne. Dit Plan is onderverdeeld in verschillende deelgebieden, waaronder het deelgebied Kadoelerbreek. Na het centrumgebied is dit het tweede deelgebied, waarvoor een stedenbouwkundig plan is uitgewerkt. Voor het opstellen van dit plan is het stedenbouwkundig- en architectenbureau RPHS aangetrokken. Tevens is een drietal overleggroepen opgericht; een klankbordgroep waarin de bewoners van de Kadoelerbreek, de Ouderen Adviesraad en Eevan (de zorgverlener in de Kadoeler Breek) vertegenwoordigd zijn; een overleggroep met de omwonenden en een overleggroep met de beoogde toekomstige participanten van het nieuwe dienstencentrum. Met deze overleggroepen is interactief overleg gevoerd ter voorbereiding van de feitelijke inspraakperiode.

Overleg klankbordgroep:

De huidige bewoners van de Kadoelerbreek hebben een direct belang bij de totstandkoming van de vernieuwingsplannen, omdat zij de toekomstige bewoners van de nieuwbouw van de eerste fase zijn. In het eerste overleg met de bewoners, werd duidelijk dat zij vooral geïnformeerd wilden worden over de condities waaronder zij in de nieuwbouw kunnen gaan wonen en over de randvoorwaarden rondom de herhuisvesting binnen het complex. Er is daarom besloten om naast de klankbordgroep, een apart overleg met de bewoners te starten over de randvoorwaarden rondom de herhuisvesting. Met de klankbordgroep zijn naast het plan ook de randvoorwaarden voor herhuisvesting intensief besproken. De klankbordgroep tekende in eerste instantie bezwaar aan tegen de sloopplannen en tegen de opzet van het plan. Op basis van eerdere vernieuwingsplannen waren er volgens de klankbordgroep verwachtingen ontstaan over een andere

invulling van het woonzorg complex. Bovendien is de klankbordgroep van mening dat de huidige woningen eigenlijk nog van voldoende kwaliteit zijn. Verder vindt men het aantal Wibbo woningen (wonen in een beschermde omgeving) dat is opgenomen in het plan, te gering. Inmiddels is er in samenwerking met de klankbordgroep een herhuisvestingsplan gemaakt en zijn er meer Wibbo woningen in het plan opgenomen. Dit heeft geleid tot een positievere houding ten opzichte van de vernieuwingsplannen. Behalve Wibbo woningen worden in het plan ook woningen voor mindervaliden en groepswooningen voor psycho-geriatrische patiënten opgenomen.

Bewonersoverleg:

In het bewonersoverleg (evenals in de klankbordgroep) zijn drie modellen voor de Kadoelerbreek besproken. Uitgangspunt van alle modellen is de randvoorwaarde uit het Plan van Aanpak, waarin er verdichting plaatsvindt langs de IJdoornlaan en verdunning ten zuiden hiervan. Het voorstel uit het Plan van Aanpak met twee woongebouwen van 15 lagen langs de IJdoornlaan werd als te hoog en te massief ervaren. Er is vervolgens onderzocht hoe de bebouwingshoogte langs de IJdoornlaan verlaagd kan worden. Er zijn drie voorstellen gedaan voor de bebouwing langs de IJdoornlaan. Uiteindelijk is gekozen voor het model, waarin de bebouwing langs de IJdoornlaan trapsgewijs afloopt van negen lagen aan de zijde van het centrumgebied naar vijf lagen aan de zijde van de Kadoelerbreek. In plaats van twee woongebouwen van 15 lagen langs de IJdoornlaan is gekozen voor één woongebouw van 15 lagen aan de Banne Buikslootlaan. Dit woongebouw vormt samen met het negen lagen hoge woongebouw van het centrumgebied, het entreegebied van de wijk.

Overleg participanten dienstencentrum

De toekomstige participanten van het dienstencentrum hebben voornamelijk overleg gevoerd over de eisen waaraan het nieuwe dienstencentrum moet voldoen. Als afnemers van het

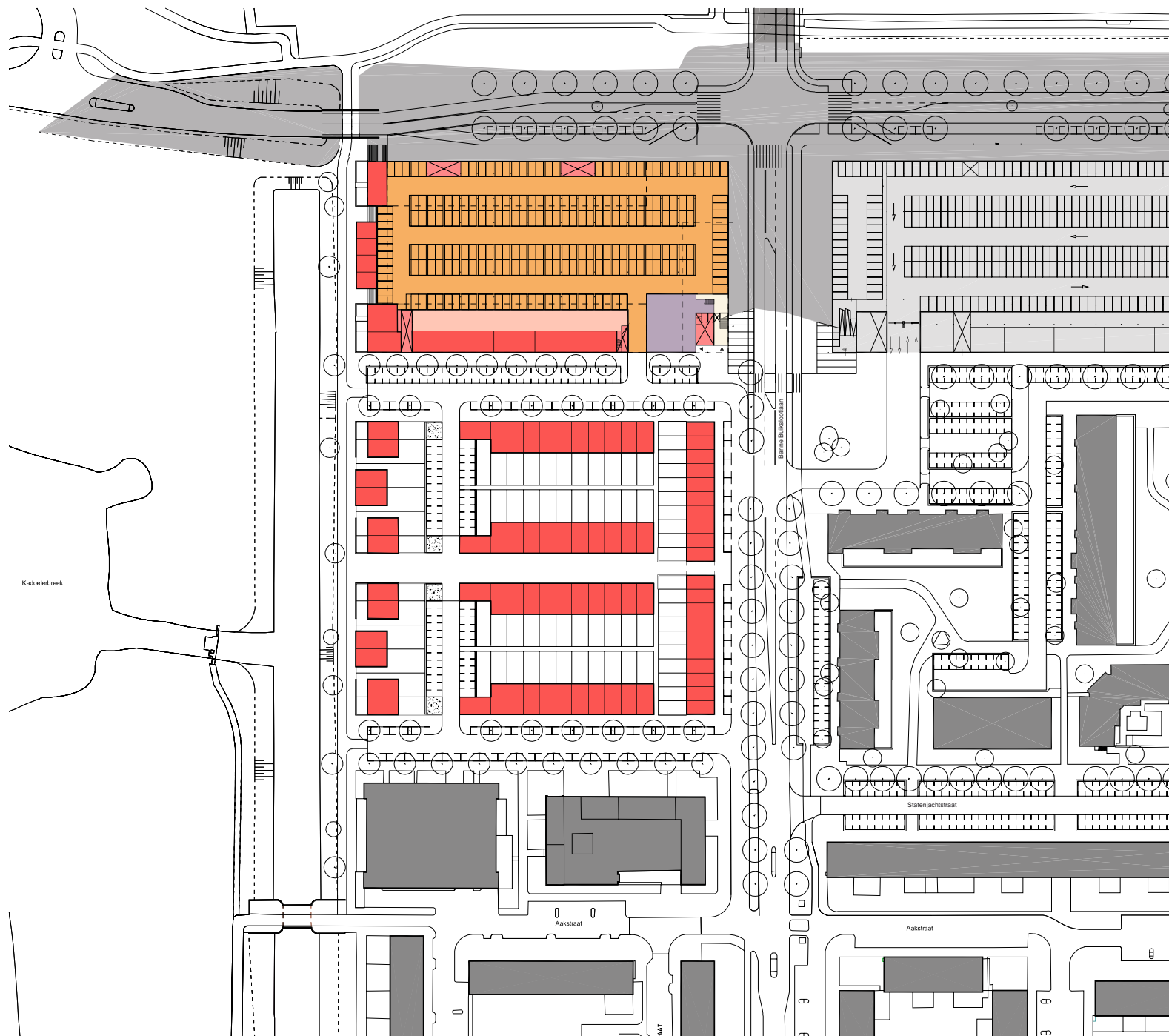
dienstencentrum bepalen zij mede de omvang van het nieuwe dienstencentrum. Naar aanleiding van dit overleg is besloten dat het dienstencentrum wordt verkleind van 4.500 m2 naar 2.000 m2. In plaats hiervan zijn woningen toegevoegd.

Het programma op hoofdlijnen:

- 280 woningen; hiervan worden ca. 200 woningen in de eerste fase en ca. 80 woningen in de tweede fase gebouwd. Hiervan zijn 45% sociale huurwoningen (Wibo's, Rowo's en groepswoningen) en 55% marktsector (huur/koop)
- 2000 m2 dienstencentrum en overige voorzieningen
- parkeergarage met 220 parkeerplaatsen.
- 135 parkeerplaatsen op maaiveld



niveau 0



-  parkeren bewoners/personeel
-  woningen
-  ontsluiting woningen
-  bergingen woningen
-  dienstencentrum
-  hal dienstencentrum

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan Kadoelerbreek

3.1 Bebouwingsplan

De locatie Kadoelerbreek is het meest noordelijke deel van de bebouwing ten westen van de Banne Buikslootlaan. Het vormt de overgang tussen de wijk en het westelijk gelegen natuurgebied Kadoelerbreek en sluit aan de oostzijde aan op het vernieuwde centrumgebied van de Banne. Het vormt tevens de kop van het meest westelijke deel van de vernieuwde IJdoornlaan.

Twee fases

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie valt uiteen in twee delen. Het noordelijke deel langs de IJdoornlaan sluit aan bij het stedenbouwkundige plan voor het Banne centrumgebied. Een aantal uitgangspunten uit dat plan geldt ook voor de Kadoelerbreek. Zo wordt de IJdoornlaan een stadsstraat; komen er woonstraten aan de wijkzijde en krijgt de wijk een entreeplein op de kruising IJdoornlaan - Banne Buikslootlaan. Het zuidelijk deel is kleinschalig van aard. Het sluit aan bij het karakter van de bestaande bebouwing ten westen van de Banne Buikslootlaan. Dit gebied wordt gekenmerkt door lagere bebouwing langs woonstraten en informele routes.

Beide plandelen kennen een duidelijke oriëntatie op het natuurgebied aan de westzijde. De bouwblokken hebben aan deze zijde een meer open structuur, terwijl de doorgaande bebouwing langs de Banne Buikslootlaan aansluit bij de bestaande bebouwing aan de oostkant van de Banne Buikslootlaan.

Het plan is in twee fases gedeeld om de herhuisvesting van de bewoners binnen het complex mogelijk te maken. In de eerste fase, het noordelijke plandeel, wordt de lage vleugel met 48 appartementen, parallel aan de IJdoornlaan, gesloopt. Nadat de nieuwbouw voor deze fase is opgeleverd, volgt sloop van de tweede fase, het zuidelijke plandeel, met

het hoofdgebouw. De herhuisvestingsopgave leidt ertoe dat de twee fases ook in programmatisch opzicht van elkaar verschillen. In de eerste fase worden appartementen en een dienstencentrum gerealiseerd. De tweede fase bestaat uit grondgebonden woningen.

Fase I

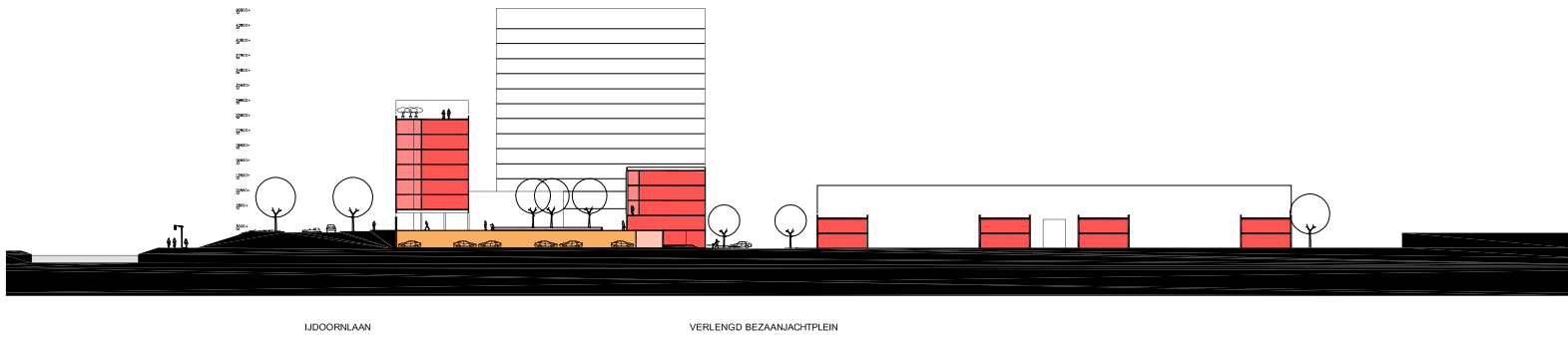
Fase I vormt een gesloten bouwblok met een gelijke breedte als het winkelcentrum in het centrumgebied. Elke zijde grenst aan een gebied met een ander karakter. Hierdoor is het aanzien van blok overal verschillend.

Het blok vormt de overgang tussen de wijk en de hoger gelegen IJdoornlaan. In het blok is een ruime binnentuin, op het niveau van de IJdoornlaan. Daaronder ligt een parkeergarage, die vanaf de wijkzijde toegankelijk is.

Aan de noordzijde grenst het blok aan de IJdoornlaan. In het Plan van Aanpak is vastgelegd dat deze wordt getransformeerd van een verhoogde tweebaans autoweg, zonder directe relatie met de aangrenzende wijken, naar een stadsstraat waarlangs gewoond wordt. In het plan voor het centrumgebied is dit vormgegeven door langs de IJdoornlaan aaneensluitende bebouwing met een plint van twee lagen en een reeks woongebouwen van acht lagen hoog te maken. De bebouwing van de Kadoelerbreek langs de IJdoornlaan sluit aan op deze structuur. Als overgang naar het natuurgebied aan de westzijde wordt het hoge deel trapsgewijs afgebouwd van negen naar vijf lagen. Aan de IJdoornlaan wordt op straatniveau gewoond en bevinden zich de portieken voor de hoger gelegen woonverdiepingen. Ook bevinden zich in het blok twee afsluitbare poorten naar het binnengebied.

Het kruispunt van de IJdoornlaan en de Banne Buikslootlaan aan de noordoostzijde vormt één van de twee hoofdentrees van de Banne. Aansluitend op het plan voor het centrumgebied komt hier een entreeplein. Dit wordt bereikt door, net als in het

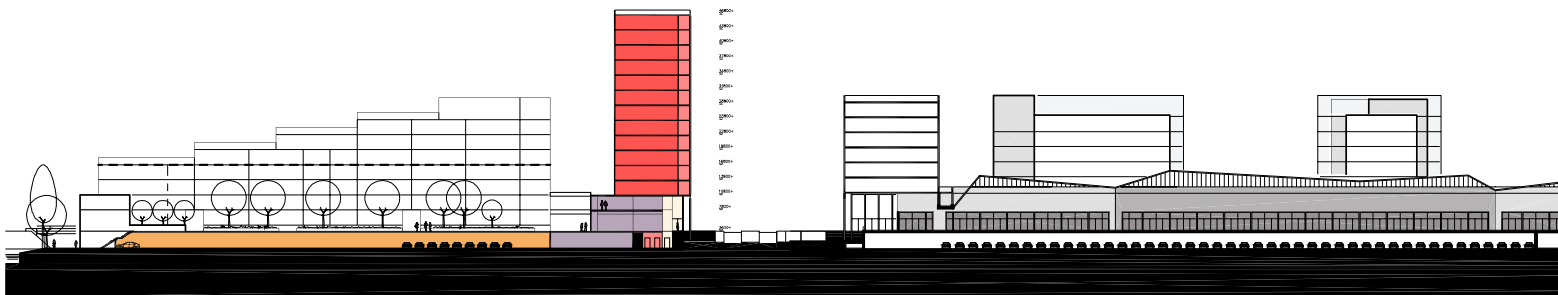
Doorsnedes Kadoelerbreek



IJDOORNLAAN
doorsnede 1 dwars

VERLENGD BEZAANJAGHPLEIN

- parkeren bewoners/personeel
- woningen
- ontsluiting woningen
- bergingen woningen
- dienstencentrum
- hal dienstencentrum



BLAZERPAD

doorsnede 2 fase I/passage Banne centrum

BANNE BUIKSLOOTLAAN

centrumgebied, de toren op de hoek terug te plaatsen ten opzichte van de IJdoornlaan. De gebouwen worden hier opgetild om de entrees naar de belangrijke voorzieningen vorm te geven; aan de ene zijde het winkelcentrum, aan de zijde het dienstencentrum van de Kadoelerbreek. De toren van de Kadoelerbreek markeert het begin van een reeks van torens langs de IJdoornlaan, die wordt beëindigd met de twaalf lagen hoge toren naast het Boven-IJ ziekenhuis aan de Statenjachtstraat. De toren van de Kadoelerbreek is vijftien lagen hoog.

Aan de zuidzijde grenst het bouwblok aan de woonstraat die de overgang naar fase II en de lagere bebouwing vormt. De bouwhoogte is aan deze zijde maximaal vijf lagen. De binnentuin van het bouwblok is hier via de portieken te bereiken. De appartementen op het begane grondniveau worden direct vanaf de straat ontsloten.

Aan de westzijde van het bouwblok loopt het Blazerpad. Dit pad vormt een doorgaande langzaam verkeersverbinding tussen Banne-Zuid en Banne-Noord. Langs het Blazerpad loopt een vaart waarachter een natuurgebied begint. Het bouwblok staat in verbinding met deze groene ruimte door een open zijde in het bouwblok. In de open zijde van het bouwblok bevindt zich een blokje van drie lagen met stadswoningen, die worden ontsloten aan het Blazerpad. Het uitgangspunt is dat de appartementen op het niveau IJdoornlaan hun entrees hebben via het Blazerpad, direct aan de binnentuin. Via trappen wordt een verbinding gemaakt tussen de openbare ruimte langs het pad en de semi-openbare ruimte van de binnentuin.

Fase II

De tweede fase ligt ten zuiden van het bouwblok langs de IJdoornlaan, tussen de stedelijke Banne Buikslootlaan en het landelijke Blazerpad. Het zuidelijke plandeel kent een ontspannen milieu van grondgebonden woningen in diverse categorieën. Alle woningen beschikken over een ruime

achtertuin. In aansluiting op de bestaande bebouwing langs de Banne Buikslootlaan komen vierlaagse stadswoningen, in één lijn geplaatst met de zuidelijker gelegen vierlaagse portieketage woningen. Aan de zijde van het Blazerpad komt een open bebouwingsstructuur van geschakelde woningen in drie lagen. Langs de randen van het zuidelijke plandeel, tussen de Banne Buikslootlaan en het Blazerpad komen doodlopende woonstraten waaraan twee- tot drielaagse woningen liggen. In het midden van dit plandeel komt een langgerekt woonhof, dat autovrij is. Aan de zijde van de Banne Buikslootlaan wordt het ontsloten door een poort in de rij stadswoningen en sluit daarmee aan op de informele wandelroute door de Banne aan de overzijde van de Banne Buikslootlaan. Aan het hof staan eveneens twee- tot drielaagse woningen.

3.2 Plattegronden en doorsneden

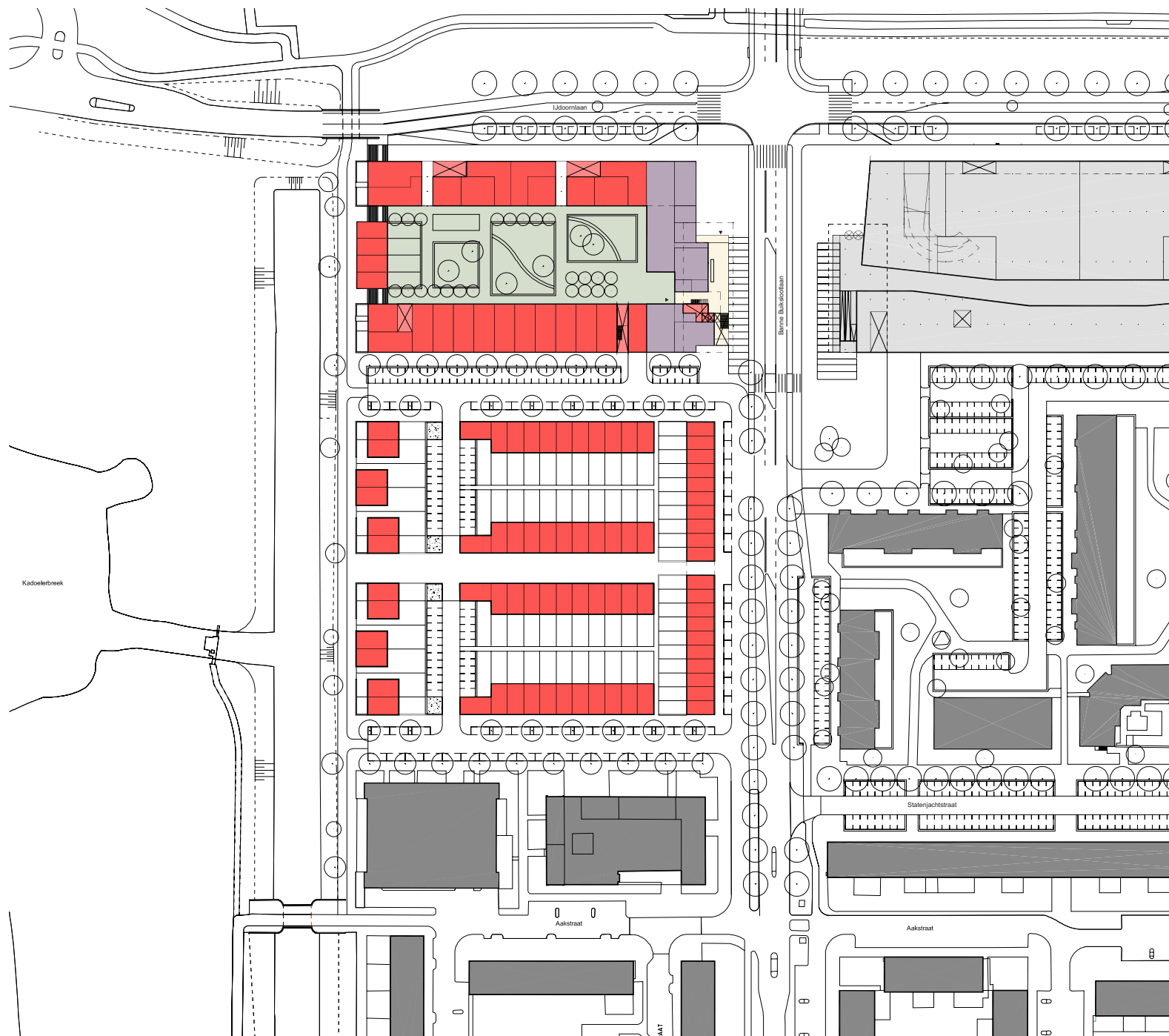
Fase I

Fase I kent een divers programma dat over de verschillende onderdelen van het bouwblok is verdeeld en waardoor de opzet van het blok beïnvloed wordt.

IJdoornlaan

Het blok langs de IJdoornlaan bestaat uit vrije sector appartementen. De geluidsbelasting afkomstig van het verkeer op de IJdoornlaan overschrijdt de toegestane norm op de gevels van de woongebouwen, die gericht zijn naar deze stadsstraat. Hier gelden bijzondere indelingseisen voor de woningen. De belangrijkste woonfuncties zijn daarom op het zuidwesten gericht. De balkons/loggia's zijn in principe ook aan deze geluidsluwe zijde van de woning gelegen. Het blok heeft twee portieken, van waaruit alle woningen ontsloten worden.

niveau 1



-  parkeren bewoners/personeel
-  woningen
-  ontsluiting woningen
-  bergingen woningen
-  dienstencentrum
-  hal dienstencentrum
-  daktuin

Banne Buikslootlaan

Het grootste deel van de sociale huurwoningen is ondergebracht in de toren aan de Banne Buikslootlaan boven het dienstencentrum. De primaire woonfuncties liggen aan de geluidsluwe noordwestzijde. Deze zijde biedt tevens het beste uitzicht.

Woonstraat

Het blok aan de woonstraat bevat sociale huurwoningen. De woningen worden ontsloten vanuit twee trappenhuisen. De begane grondwoningen hebben hun entree direct aan de woonstraat, de woningen op de eerste laag direct aan de binnentuin. De hogere lagen worden ontsloten door galerijen. Onder het blok achter de begane grondwoningen bevinden zich de bergingen voor de verschillende appartementen.

Blazerpad

Aan het Blazerpad staat een blok met 4 stadswoningen. Deze drielaagse woningen worden direct vanaf het Blazerpad ontsloten.

Parkeervoorziening

Onder de binnentuin op het niveau van de woonstraat bevindt zich een overdekte en afgesloten parkeervoorziening voor bewoners van de bovengelegen appartementen en de medewerkers van het dienstencentrum. Deze wordt ontsloten vanuit de woonstraat. De gemeenschappelijke lift- en trappenhuisen komen in de private parkeervoorziening uit.

Dienstencentrum

In de onderste drie lagen langs de Banne Buikslootlaan is het dienstencentrum ondergebracht. Er zijn twee entrees, die op verschillende niveaus liggen: de hoofdentree ligt aan het entreeplein op het niveau van de IJdoornlaan, de tweede ingang ligt op het wijkniveau aan de zijde van de woonstraat. Bij de hoofdentree ontsluit de hal een aantal voorzieningen en de ontmoetingsruimte. Deze is zowel op de IJdoornlaan georiënteerd als op de binnentuin, waar zich een besloten

terras bevindt. Aan het entreeplein zijn bij voorkeur ook een aantal commerciële diensten gevestigd passend bij het dienstencentrum. Het is de bedoeling dat op niveau 2 een aantal functies komen te liggen, die minder publiekstoegankelijkheid vereisen, zoals kantoren en dagverzorging. Aan de woonstraat liggen een H.O.E.D. (Huisartsen Onder Een Dak) en een praktijk voor fysiotherapie. Deze hebben tevens een eigen entree aan de woonstraat, zodat deze functies ook 's avonds kunnen worden bereikt.

Fase II

In fase II worden alleen grondgebonden woningen gebouwd. Het voorstel is dat alle woningen een tuin met berging hebben, die bereikbaar is via een achterpad. Er zijn drie hoofdtypologieën te onderscheiden: grotere 4-laagse stadswoningen aan de Banne Buikslootlaan, kleinere 2-laagse woningen langs de woonstraten en het hof en 2 tot 3-laagse half vrijstaande woningen langs het Blazerpad. Verdere differentiatie in woningtypologie is mogelijk door gebruik te maken van de verschillende contexten in het plan, zoals hoekwoning, poortwoning, enz.

3.3 Architectuur

Fase I

De IJdoornlaan wordt in de Banne omgevormd tot een stadsstraat. De nieuwbouw langs de IJdoornlaan krijgt een herkenbare samenhangende architectuur, in samenhang met het aangrenzende centrumgebied. De nieuwbouw heeft een uniform karakter: gemetselde volumes met sobere raamopeningen en slanke kozijnen. Een levendig beeld ontstaat door per bouwdeel te variëren in afmeting en plaats van de gevelopeningen. Vanwege de geluidbelasting zijn de ramen vrij klein. Op bijzondere plekken, zoals entrees en "urban windows", kan gedacht worden aan grotere openingen met een transparante uitstraling. De entreedeuken en bijbehorende voorzieningen

dienen een hoogwaardig afwerkingsniveau te krijgen. Er komt een afsluitbare poort naar de binnentuin.

Aan de zijde van de binnentuin is het gevelbeeld meer divers. Deze verscheidenheid ontstaat door te variëren in de aansluitingen van de woningen op de binnentuin en door het gebruik van diverse vormen van puin, balkons en daken.

Aan de woonstraat, de zuidkant, komt een kleinschaliger en openbaar woonmilieu. De architectuur is net als aan de IJdoornlaan steenachtig maar door het gebruik van grotere openingen en buitenruimtes, ontstaat een gevarieerder gevelbeeld en een sterkere wisselwerking met de openbare ruimte. Ook hier dienen de hoofdentrees een duidelijke uitstraling te krijgen.

Fase II

De stadswoningen langs de Banne Buikslootlaan sluiten aan bij het gesloten karakter van de bestaande bebouwing aan deze straat en schermen het ontspannen woonmilieu daarachter af. De woningen zijn eenvormig van aard, steenachtig, met sobere raamopeningen en slanke kozijnen. In kleur en detail wijken ze af van de bebouwing langs de IJdoornlaan. De erachter gelegen woningen worden ook steenachtig maar kleinschaliger, met een gevarieerd gevelbeeld en aandacht voor de kleinere schaal. Bij de woningen langs het Blazerpad wordt dit nog verder doorgevoerd met variatie in materiaalgebruik en een afwijkende vorm en verdeling van de raamopeningen en de entrees.

3.4 Openbare ruimte

In de Kadoelerbreek kunnen een vijftal karakteristieke openbare ruimten worden onderscheiden:

- de stadsstraat: de IJdoornlaan;
- de rondweg: de Banne Buikslootlaan;

- de woonstraat;
- het woonhof;
- de langzaamverkeersroute het Blazerpad.

Door elke ruimte een eigen specifieke inrichting te geven worden de verschillende sferen in deze gebieden versterkt.

De uitgangspunten voor het inrichtingsplan openbare ruimte Kadoelerbreek zijn dan als volgt:

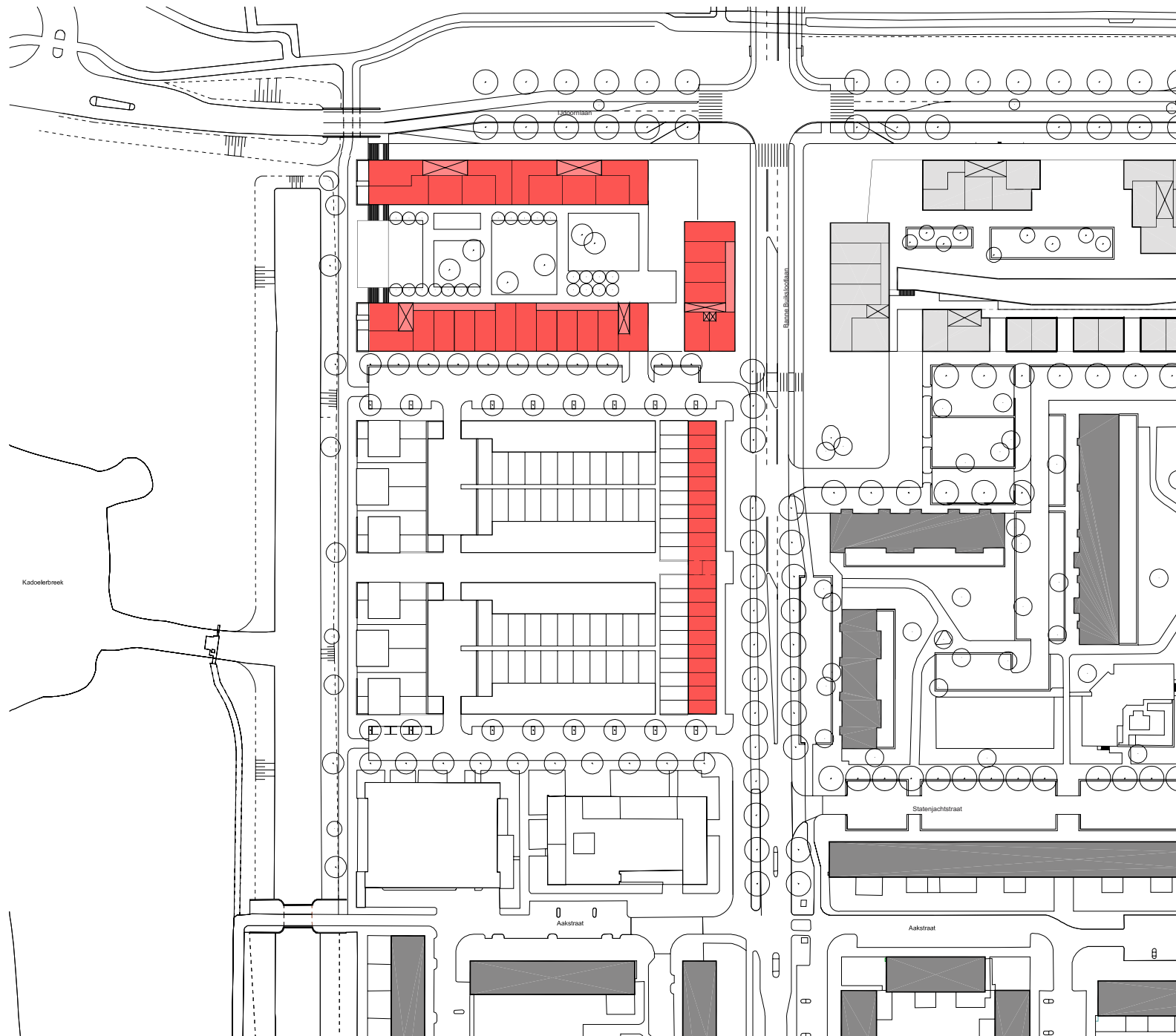
1. De stadsstraat IJdoornlaan


De IJdoornlaan is onderdeel van een lange route door Amsterdam-Noord en heeft meerdere functies. Het is niet alleen een doorgaande weg, maar tevens de toegangsweg voor de wijk. Uitgangspunt voor de inrichting ervan vormt de continuïteit van de IJdoornlaan als doorlopende route door Amsterdam-Noord. Het groene karakter wordt gehandhaafd met bomenrijen, een groene middenberm en het groene talud aan de noordkant. Het kruispunt van de IJdoornlaan met de Banne Buikslootlaan vormt één van de twee entrees van de wijk. Bij dit kruispunt liggen belangrijke voorzieningen: het nieuwe winkelcentrum en het dienstencentrum Kadoelerbreek. Om de verkeersveiligheid en de doorstroming te verbeteren, overweegt het stadsdeel om deze kruising om te vormen tot een rotonde.

Het profiel van de IJdoornlaan geeft, vanaf de nieuwbouw gezien, het volgende beeld: eerst een trottoir, dan een ventweg met langsparkeren. De ventweg is tevens twee-richtingen fietspad. Daarna de doorgaande rijweg met twee maal één rijbaan met middenberm. Tenslotte de bestaande groene strook met bomen, een fietspad (beneden langs) en water.

De doorgaande weg wordt, voor zover mogelijk, voorzien van geluidsreducerend asfalt. Dit zorgt voor een vermindering van de geluidsbelasting door verkeer. De ventweg en de voetgangersstrook worden uitgevoerd in klinkers in drie verschillende kleuren. Tussen de ventweg en de rijbanen komen een aantal bomen in boomroosters. Verder is in het inrichtingsplan aandacht gewenst voor fietsenrekken, zitbankjes en attractieve straatverlichting.

niveau 3 en 4



-  parkeren bewoners/personeel
-  woningen
-  ontsluiting woningen
-  bergingen woningen
-  dienstencentrum
-  hal dienstencentrum

2. De rondweg Banne Buikslootlaan

De Banne Buikslootlaan vormt een onderdeel van de rondweg door de gehele Banne. Het is een in breedte variërende straat, die aan beide zijden voorzien is van een groenzone met robuuste bomenrijen.

In principe wordt het profiel van de rondweg niet gewijzigd. Ter hoogte van het entreeplein wordt het verschil in hoogte tussen IJdoornlaan en de wijk in de bestrating opgenomen door geleidelijk oplopende trappen. Verder wordt de ventweg ter hoogte van de nieuwbouw verbreed en voorzien van parkeerplaatsen en klinkerbestrating.

3. De woonstraten

De woonstraten geven vanaf de rondweg en de ventweg toegang tot de woningen en de parkeergelegenheden. Het zijn doodlopende straten, die tevens de verbinding vormen met het autovrije Blazerpad en het groene gebied van de Kadoelerbreek.

De materiaalkeuze voor de rijweg en parkeerplaatsen bestaat uit een grijze klinkerbestrating, die omzoomd is door brede trottoirbanden. De trottoirs zelf bestaan uit tegels. Een dichte bomenrij aan één zijde van de straat zorgt voor een duidelijke groene verbinding met het Blazerpad. Aan de andere zijde wordt het langsparkeren afgewisseld met bomen in boomroosters. De dwarsparkeerplaatsen worden omzoomd door groene heggen.

4. Het woonhof

Het hof ligt in het midden van het zuidelijke plandeel. Het hof verbindt de informele route tussen het centrumgebied en het groene Blazerpad. Het is een besloten ruimte met verblijfskwaliteit voor de bewoners. Het eigen karakter wordt versterkt door het gebruik van een warme klinkerbestrating met een zachte uitstraling en door een centrale gelegen lijngoot. Er komen enkele informeel geplaatste verlichtingselementen en banken aan de beide uiteinden van het hof.

5. De langzaamverkeersroute: het Blazerpad

Het Blazerpad is een verbinding voor het langzaam verkeer tussen Banne-Zuid en Banne-Noord. Het pad is ook de overgang van de wijk naar het natuurgebied Kadoelerbreek. De route wordt op een eenduidige manier ingericht, zodat de herkenbaarheid wordt versterkt. Het voetpad krijgt een verharding van tegels met een landelijke uitstraling, het fietspad wordt uitgevoerd in rood asfalt. Het groene parkachtige gebied wordt ingericht met vrije, deels bestaande bomen, waartussen zicht op het groengebied van de Kadoelerbreek mogelijk is. Op diverse plaatsen komen rust- en speelplekken met banken en speeltoestellen. Langs de route komt verlichting.

Beeld vanaf de Ydoornlaan



Hoofdstuk 4 Aspecten

Voor een integraal stedenbouwkundig plan dient een groot aantal relevante aspecten onderzocht te worden. In dit hoofdstuk komen aan de orde: milieu-aspecten, uitvoerings-aspecten en overige relevante aspecten. In het kader van deze aspecten is een aantal onderzoeken verricht. De meeste van deze onderzoeken zijn tevens een vereiste voor het bestemmingsplan, dat op basis van dit stedenbouwkundig plan in procedure wordt gebracht.

Bij de bespreking van de aspecten in dit hoofdstuk gaat het om een samenvatting van de bevindingen; de desbetreffende onderzoeksrapportages liggen ter inzage.

4.1 Milieu-aspecten

Hoogbouw effect rapportage

Hierbij gaat het om de effecten van de nieuwbouw op de omgeving en op de nieuwbouw zelf. Drie aspecten zijn onderzocht: het effect op afstand, de bezonning en het "windklimaat".

Door de nieuwbouw verandert het beeld op afstand niet noemenswaardig, omdat er nu ook al hoge gebouwen staan. De bezonning van het plan is als volgt:

- De bezonning van de nieuwe woningen is bijzonder goed.
- De openbare ruimte en de binnentuin is over het algemeen redelijk bezont. De IJdoornlaan daarentegen ligt vrijwel de hele dag in de schaduw. Dit hoeft echter geen belemmering te zijn voor het maken van een goede stadsstraat.
- De nieuwbouw veroorzaakt geen schaduwwerking op de bestaande bebouwing, behalve op de bebouwing van de Voorsteven, waar midden in de winter enige schaduwwerking is in de woningen en de tuinen.

Om de effecten van de voorgestelde bebouwing op het windklimaat vast te stellen is een windtunnelonderzoek uitgevoerd. Het resultaat is, dat nergens sprake is van

windgevaar en dat de bestaande bebouwing geen windhinder ondervindt van de nieuwbouw. Voor de nieuwbouwwoningen geldt dat de windhinder beperkt blijft, met uitzondering van de 15 lagen hoge toren, die veel windhinder veroorzaakt. Hier moeten maatregelen genomen worden om de windhinder te beperken, bijvoorbeeld door de buitenruimtes van de woningen inpandig te maken.

Verder is de sociale veiligheid van het plan onderzocht. Deze is over het algemeen goed.

Geluidhinder

In de nieuwbouw mag binnen de woning de overlast ten gevolge van verkeerslawaai maar in beperkte mate doordringen. Een gevelbelasting tot 50 dB(A) is de gewenste belasting. Deze kan helaas niet overal in Amsterdam gehaald worden. Tussen de 50 en 65 dB(A) kan de gemeente een ontheffing geven.

De ontheffing wordt verleend indien de woningen een geluidsluwe zijde hebben. Waarden boven de 65 dB(A) zijn slechts toegestaan na het nemen van fysieke maatregelen aan de weg en/of de woningen, zoals het toepassen van dove gevels of het gebruik van geluidsreducerend asfalt.

Gekeken is naar de geluidsbelasting nu en de te verwachten geluidbelasting in 2020. Het betreft de IJdoornlaan en de Banne Buikslootlaan. Voor de nieuwbouwegevels langs deze straten ligt de maximale belasting tussen de 64 en 67 dB(A). Voor deze woningen is een ontheffingsverzoek in voorbereiding. Het ontwerp van de woonblokken langs deze straten is zodanig, dat de meeste woningen een geluidsluwe zijde hebben. Er wordt onderzocht of aanleg van geluidsreducerend asfalt op de IJdoornlaan mogelijk is.

Luchtkwaliteit

Realisatie van de plannen voor de Kadoelerbreek zorgen voor een geringe toename van de verkeersintensiteiten in het gebied. Onderzocht is wat de effecten zijn van het deelproject Kadoelerbreek en van de andere deelprojecten in de Banne op

de luchtkwaliteit. De conclusies uit dat onderzoek gelden voor alle deelprojecten in de Banne.

De uitkomsten van het onderzoek zijn vervolgens getoetst aan het Besluit luchtkwaliteit. Gebleken is dat na het realiseren van de plannen voor de Kadoelerbreek en de andere deelprojecten, de luchtkwaliteit voldoet aan het Besluit luchtkwaliteit.

Verkeer en parkeren

In de afwikkeling van het verkeer in de Banne komen geen substantiële wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie. Het plangebied wordt ontsloten door twee straten die op de Banne Buikslootlaan aansluiten. De nieuwbouwwoningen langs de IJdoornlaan worden ontsloten via een ventweg parallel aan de IJdoornlaan, waarlangs parkeren mogelijk is. Deze ventweg is tevens tweerichtingen fietspad. De langzaam verkeersroute vanuit het plangebied naar Banne-Noord loopt via het tunneltje onder de IJdoornlaan in het verlengde van het Blazerpad. Het tunneltje in het verlengde van de Westerlengte vervalt. Voor langzaam verkeer vanaf de Banne Buikslootlaan komt er een nieuwe doorgang via een poort in de bebouwing langs de Banne Buikslootlaan. Deze sluit via het Blazerpad aan op het tunneltje richting Banne-Noord.

Voor het plangebied is een parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is een parkeernorm van één parkeerplaats per sociale huurwoning en 1.5 parkeerplaats per vrije sector woning. Parkeren voor de woningen van de eerste fase gebeurt in de parkeergarage onder het gebouw. Hier komen ca. 220 parkeerplaatsen. Voor de tweede fase zijn er ca. 135 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uit de parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen om aan de vraag van de Kadoelerbreek te voldoen.

Waterhuishouding

In het plangebied bevindt zich nu geen open water. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Ten gevolge van het plan neemt het aantal vierkante meters verharde grond toe. Deze toename moet (gedeeltelijk) gecompenseerd worden door bijvoorbeeld extra open water aan te leggen. In het plangebied is dit niet mogelijk. Daarom zal met het Hoogheemraadschap overlegd worden over compensatie in een nabij gelegen gebied, waarbij te denken valt aan de Kadoelerscheg of het Koopvaardersplantsoen. Omdat de vernieuwing van de Banne niet alleen de Kadoelerbreek betreft, wordt voor de Banne in z'n geheel een Nat Structuurplan opgesteld. Daarin komen naast de totaal benodigde watercompensatie, ook andere voor de waterhuishouding belangrijke zaken aan de orde, zoals de grondwaterstand en de waterkwaliteit. Het Nat Structuurplan wordt eind 2006 afgerond.

Natuurwaarden

Omdat de Kadoelerbreek niet geïsoleerd bekeken kan worden als het gaat om natuurwaarden, is begin 2005 een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in de hele Banne. De natuurwaarden in de Kadoelerbreek zijn, zoals te verwachten is, beperkt. De in het gebied voorkomende diersoorten, zoals konijn, merel en mol, zijn algemeen voorkomende diersoorten; hun voortbestaan wordt door uitvoering van het plan niet bedreigd. Voor de Banne als geheel zal voor uitvoering van de verschillende deelplannen, wel ontheffing aangevraagd worden, maar naar verwachting wordt deze ontheffing verleend. Bij uitvoering zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- controle van de te slopen panden op de aanwezigheid van vleermuisnesten
- uitvoering van werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het gebied bij voorkeur in het najaar en in ieder geval niet in het voorjaar.

In de natuureffectrapportage wordt verder voorgesteld om de natuurwaarden in het plangebied te verbeteren door aandacht te besteden aan het creëren van plekken voor holenbroeders, toepassing van gevelbegroeiing en inrichting van de binnentuin als vogel- en vlindertuin.

Archeologische aspecten

Bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam ziet geen aanleiding om voor de Banne een cultuurhistorisch onderzoek te laten uitvoeren.

Duurzame energievoorziening

De vernieuwing van de Kadoelerbreek schept mogelijkheden om, in samenhang met de andere deelprojecten in de Banne, de woningen en voorzieningen aan te sluiten op een duurzame energievoorziening. Met een duurzame energievoorziening wordt bedoeld een voorziening waarbij de CO2-uitstoot fors lager is. In 2005 is voor de Banne onderzoek gedaan naar de plus- en minpunten van verschillende scenario's. Naast de traditionele levering van gas en electriciteit is gekeken naar 3 andere scenario's. Deze scenario's zijn aansluiting op het mogelijk aan te leggen warmtenet in Amsterdam-Noord waarbij de warmte geleverd wordt door de Hemwegcentrale en de Afval Verwerkingsinstallatie in Westpoort; een lokaal warmtenet op basis van warmtepompen en opslag van warmte en koude in de bodem; en ten slotte aansluiting op een nieuw te bouwen Warmtekrachtkoppelinginstallatie (WKK) bij het Boven 't IJ-ziekenhuis. De uitkomsten van het onderzoek hebben er toe geleid dat de meeste partijen zich positief hebben uitgesproken over de aanleg van een warmtenet voor deelprojecten in de Banne. In de komende periode wordt definitief besloten over de aanleg van warmtenet. Dan zal ook duidelijk worden welke variant de voorkeur krijgt. Het onderzoeksrapport ligt ter inzage.

Duurzaamheid

Tussen de corporatie en het stadsdeel zullen afspraken gemaakt worden over het gebruik van duurzame en zo min mogelijk milieubelastende materialen in de bouw.

Bodemverontreiniging

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het vaststellen van de grond- en grondwaterkwaliteit van het terrein binnen het plangebied. Het resultaat van het onderzoek is dat in zowel het grondwater als de grond ten hoogste lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK en minerale olie is aangetroffen. De conclusie is dat de aangetroffen lichte verontreinigingen geen aanleiding geven tot aanvullend onderzoek en geen belemmering vormt voor zowel het huidige als het toekomstige gebruik.

De Dienst Milieu en Bouwtoezicht heeft het verkennende bodemonderzoek beoordeeld op de geschiktheid van de bodem voor het toekomstige gebruik van de locatie, te weten wonen met tuin. De beoordeling luidt dat de bodemkwaliteit voldoende onderzocht is en dat er waarschijnlijk geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Op basis van de onderzoeksgegevens is er geen bezwaar tegen het toekomstige gebruik van de locatie.

Planologisch kader

Voor het plangebied wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. De ter visielegging voor dit bestemmingsplan vindt plaats nadat de inspraak op het stedenbouwkundig plan is afgerond.

Welstand

Bouwaanvragen moeten voldoen aan eisen van welstand. Deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota van het stadsdeel, vastgesteld door de stadsdeelraad op 9 juni 2004.

4.2 Uitvoeringsaspecten

Ondergrondse infrastructuur

In het plangebied staat een transformatorhuisje, dat verplaatst moet worden.

De ligging van de kabels, leidingen en buizen in het plangebied is zodanig, dat voor de bouw geen excessieve kosten voor het omleggen te verwachten zijn.



*Ingang dienstencentrum
vanaf Ydoornlaan -
Banne Buikslootlaan*

Grondbalans

Afvoer van grond ten gevolge van de realisatie van kelderlagen is niet aan de orde; wat dat betreft komt er dus geen grond vrij. Wel zal voor de nieuwbouw langs de IJdoornlaan het zuidelijk talud afgegraven worden. De vrijkomende grond zal derhalve afgevoerd moeten worden. Vóór verwijdering wordt deze grond gecontroleerd op verontreiniging.

Bereikbaarheid, toegankelijkheid, bruikbaarheid

Bijzondere aandacht is besteed aan de bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid voor mindervaliden van de woningen, het dienstencentrum en het nieuwe winkelcentrum in het centrumgebied. Alle woningen in de eerste fase, met uitzondering van de eengezinswoningen, zijn met een lift bereikbaar. Deze woningen worden levensloopbestendig ingericht: ze zijn gelijkvloers en zonder drempels. Een aantal zijn rolstoelwoningen. Het dienstencentrum is eveneens bereikbaar met een lift en toegankelijk voor mindervaliden. Er is een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het winkelcentrum op het Bezaanjachtplein door de gelijkvloerse oversteek vanuit het dienstencentrum naar het nieuwe winkelcentrum, zowel op het niveau van de IJdoornlaan als op het niveau van de wijk. Bij het uitgeven van de werkterreinen voor de nieuwbouw is een normale bereikbaarheid van de woningen in de nabijheid goed te regelen zonder aanvullende maatregelen. De uitvoering van de herprofilering IJdoornlaan zal de doorstroming tijdelijk enigszins vertragen. Ook is bouwverkeer via de Banne Buikslootlaan onvermijdelijk. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt een plan opgesteld, waarin de eisen voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC-plan) tijdens de uitvoering worden vastgelegd.

Beheer openbare ruimte

Bij de materiaalskeuzes en inrichtingsprincipes wordt rekening gehouden met beheeraspecten, wensen en eisen

zoals aangegeven in het “Handboek de beheerbare openbare ruimte” en in het beleidskader “Toegankelijkheid” van het stadsdeel. Voor de Kadoelerbreek wordt gekozen voor een gevarieerde openbare ruimte met degelijke materialen. Deze keuze wordt uitgewerkt in het inrichtingsplan voor het gebied. Het inrichtingsplan geeft ook aan hoe de speelplekken ingevuld worden, waar en hoe de huisvuilinzameling plaats vindt e.d. Het inrichtingsplan wordt opgesteld nadat het stedenbouwkundig plan vastgesteld is door de deelraad.

Bij het inrichtingsplan wordt ook een beheerplan opgesteld. Hierin wordt aangegeven of het huidige onderhoudsbudget van de sector Stadsdeelwerken voor de Kadoelerbreek na uitvoering van het plan nog toereikend is. Vooralsnog is uitgangspunt, dat het onderhoudsbudget geen ingrijpende bijstelling behoeft. Met de beheerders van het plangebied worden afspraken gemaakt over het beheer tijdens de uitvoering van de plannen.

4.3 Financiële aspecten

Het plan Kadoelerbreek is een herontwikkeling binnen een bestaande lokatie door woningcorporatie Ymere. Deze herontwikkeling valt onder de regeling van het Aanvullend Erfpacht Convenant (ACE), waarbij voor corporaties afwijkende regelingen gelden voor sloop/nieuwbouw.

De inkomsten voor de gemeentelijke grondexploitatie bestaan uit de BTW teruggave over de investeringen en uit de grondopbrengsten uit de woningen indien er meer dan 110% van het aantal m² van de oorspronkelijke bebouwing wordt teruggebouwd.

Deze meeropbrengsten komen voor 50% ten gunste van de gemeentelijke grondexploitatie en voor 50% ten gunste van de ontwikkelende corporatie.

De kosten voor het bouwrijp maken buiten de huidige erfpachtgrenzen en voor het inrichten van de openbare ruimte in het plangebied komen ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie. Het tekort op de grondexploitatie valt binnen de

door de gemeente uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting voor de gehele Banne beschikbaar gestelde bedrag van ca. € 16 mln.

De kosten van herprofilering van de IJdoornlaan (tussen Banne Buikslootlaan en het viaduct in het verlengde van het Blazerpad) vallen buiten de grondexploitatie. Bij het vaststellen van het Plan van Aanpak heeft de deelraad dit al besloten.

Van het totale bedrag van € 1.336.000,- excl btw, is al € 660.760,- beschikbaar gesteld. Het resterende bedrag zal de komende jaren beschikbaar gesteld moeten worden.

De grondexploitatiebegroting wordt tegelijkertijd met het stedenbouwkundig plan in de deelraad behandeld.

4.4 Planning

De deelraad neemt pas een besluit over het stedenbouwkundig plan, nadat belanghebbenden en belangstellenden hun mening hebben kunnen geven over het plan. Daarvoor is een inspraakperiode gepland van 6 weken. Deze inspraakperiode staat gepland van 31 mei tot 12 juli 2006. In die periode zijn er twee inspraakavonden: één voor de bewoners van de Kadoelerbreek en één voor de omwonenden en belanghebbenden.

Na deze periode wordt eerst gekeken in hoeverre de reacties uit de inspraakperiode aanleiding geven tot planwijzigingen. Het streven is om het plan dan na de zomer 2006 aan de deelraad voor te leggen.

Na instemming van de deelraad met het plan vinden de volgende activiteiten plaats:

- de corporatie laat bouwplannen opstellen voor de 1^e fase (langs de IJdoornlaan), die na ongeveer één jaar tot het indienen van een bouwaanvraag kan leiden;
- het stadsdeel verzoekt het college en de gemeenteraad om in te stemmen met de grondexploitatie.
- het stadsdeel stelt een bestemmingsplan op. Na vaststelling van het bestemmingsplan in de deelraad, wordt het ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie.

- het stadsdeel stelt een gedetailleerd plan op voor de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied.

In de 1^e helft van 2008 kan dan de bouw van de eerste fase langs de IJdoornlaan beginnen. De eerste opleveringen zijn dan in de 2^e helft 2009. Dat betekent dat de huidige bewoners dan kunnen verhuizen naar de nieuwbouw. Het nieuwe dienstencentrum kan eveneens in de 2^e helft van 2009 opengaan. Vervolgens kan de tweede fase worden gesloopt. In 2010 start dan de bouw van de tweede fase, die vervolgens in 2011 kan worden opgeleverd.

Bijlagen:

- kaart stedenbouwkundig plan
- Plattegronden en doorsneden
- Hoogbouw Effect Rapportage
- Rapport akoestisch onderzoek
- Rapport luchtkwaliteit
- Parkeerbalans
- Rapport Natuurtoets de Banne
- Rapport Energie-infrastructuur de Banne
- Rapport bodemonderzoek en advies DMB
- Motie bij Plan van Aanpak m.b.t. bouwhoogte langs de IJdoornlaan

deze bijlagen liggen ter inzage van 31 mei 2006 tot 12 juli 2006 bij:

- het vergunningen servicebureau stadsdeel Amsterdam Noord
- het informatiecentrum Ankerplaats 22.