Investeringsnota Kolenkitbuurt Midden (CONCEPT)

Opdrachtgever:
5.1, 2, e (G&O)

Gemeente Amsterdam:
5.1, 2, e (projectmanager)
5.1, 2, e (junior projectmanager)
5.1, 2, e (projectleider grondzaken)
5.1, 2, e (planeconoom)
5.1, 2, e (civiel projectleider)
5.1, 2, e (stedenbouwkundige)
5.1, 2, e (supervisor openbare ruimte)
5.1, 2, e (ontwerper openbare ruimte)
5.1, 2, e (adviseur duurzame gebiedsontwikkeling)
5.1, 2, e (adviseur parkeernormen en ruimteregie)
5.1, 2, e (projectmanager Integrale Aanpak)
5.1, 2, e (adviseur communicatie)
5.1, 2, e (adviseur communicatie)
5.1, 2, e (planoloog)
5.1, 2, e (RO-jurist)
5.1, 2, e (planning adviseur)
5.1, 2, e (gebiedsmakelaar)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's: Beeldbank Amsterdam Collectie kaarten & foto's, gemeente Amsterdam. Alle impressies en tekeningen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Inhoud

Inhoud....2

1 Samenvatting....4

2 Inleiding....5
2.1 Aanleiding....5
2.2 De Opgave....6

3 Analyse van de Kolenkitbuurt Midden....8
3.1 Historisch/ruimtelijke analyse....8
3.2 Omgeving....9
3.3 Bestaande voorzieningen....10
3.4 Sociaaleconomische analyse....10

4 Uitgangspunten vernieuwing....12
4.1 Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw (o.a. verdichten met behoud cultuurhistorische waarde)....12
4.2 Voorzieningen....13
4.3 Vigerende bestemmingsplannen/omgevingswet....15

5 Duurzaamheid en Milieu....16
5.1 Circulair gebouwde omgeving....16
5.2 Duurzame energie en aardgasvrij....17
5.3 Klimaatadaptatie....17
5.4 Natuurinclusief bouwen....18
5.5 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht....18

6 Onderzoeksresultaten....19
6.1 Bodemonderzoek....19
6.2 Bomenonderzoek: bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse....19
6.3 Archeologie....20
6.4 QuickScan natuur....20
6.5 QuickScan klimaatadaptatie....22
6.6 Rainproof....23
6.7 Watercompensatie....23
6.8 Kabels en leidingen....24

7 Stedenbouwkundig plan (toekomstperspectief)....25
7.1 Hoofdlijnen en ontwerp gebouwen....25

7.2 Programma....26
7.3 Openbare ruimte....27
7.4 Parkeren....29

8 Consultatie, participatie & communicatie....32
8.1 Betrokken partijen....32
8.2 Participatie Stedenbouwkundig Plan....32
8.3 Vervolg participatie....33
8.4 Communicatie- en participatiemiddelen....33

9 Planning en proces....34

10 Organisatie: inrichting van de uitvoeringsorganisatie....35
10.1 Opdrachtgevers....35
10.2 Projectorganisatie....35

11 Ontwikkelstrategie....36
11.1 Sloop-nieuwbouw en perceeluitbreiding....36
11.2 Taakverdeling en uitgangspunten....36
11.3 Financiën....36
11.4 Ruimtegebruik....36
11.5 Programma en opbrengsten....37
11.6 Investeringen....37
11.7 Realisatie....37
11.8 Saldo grondexploitatie....37
11.9 Economische uitvoerbaarheid....37

1 Samenvatting

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie Rochdale vernieuwen gezamenlijk het gebied ‘Kolenkitbuurt Midden’ in stadsdeel West. In 2003 is het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt vastgesteld. De uitvoering van het plan is inmiddels bijna afgerond. Deze aanpak heeft de buurt de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De Kolenkitbuurt Noord en Kolenkitbuurt Midden (op de woonblokken van Eigen Haard na) zijn nog niet meegenomen in deze vernieuwing. Deze Investeringsnota betreft de Kolenkitbuurt Midden. De Kolenkitbuurt Noord vormt straks het sluitstuk en valt buiten de scope van deze Investeringsnota.

De woningen in de Kolenkitbuurt Midden zijn in slechte staat en steken schril af bij het vernieuwde gedeelte van de Kolenkitbuurt. Om aan te sluiten op de stedelijke vernieuwing is deze Investeringsnota opgesteld zodat ook de Kolenkitbuurt Midden straks een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonbuurt wordt.

De nota omvat een ontwikkelstrategie voor de ruimtelijke inrichting, maar besteedt ook aandacht aan de sociaal-fysieke ingrepen in de buurt. De gemeentelijke ‘Principenota Verkenning Kolenkitbuurt Noord en Midden’ (2021) ligt hieraan ten grondslag. Bewoners zijn betrokken geweest bij het ontwikkelen van het vernieuwingsplan van de buurt, onder andere via het zogenoemde Participatie Collectief (2021-2022).

Voor Kolenkit Midden is gezamenlijk met Rochdale een integrale visie is opgesteld. Hierbij is de balans is gezocht tussen de cultuurhistorische waarden en de wensen voor het toevoegen van andere woningtypen en segmenten. Hierover heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. De visie resulteert in een combinatie van renovatie van het Akbarblok en sloop nieuwbouw van het blok aan de Sinjeur Semeynstraat.

Deze Investeringsnota richt zich qua toevoegen van programma op het sloop/nieuwbouwblok gelegen aan de Sinjeur Semeynsstraat en de transformatie van de Piggelmeewoningen ten behoeve van commerciële voorzieningen. Het woonblok in de Akbarstraat (ook wel ‘Akbarblok’) wordt door Rochdale gerenoveerd. Dit blok valt buiten de grenzen van de grondexploitatie van deze Investeringsnota. De aangrenzende openbare ruimte in de Akbarstraat en Lidewijdepad maken wel deel uit van de grondexploitatie. Daarmee is het Akbarblok, hoewel programmatisch geen onderdeel van deze nota, wel onderdeel van het projectgebied Kolenkit-Midden. Om deze reden wordt de ruimtelijke visie op het Akbarblok wel toegelicht in deze nota. De nota legt een aantal principiële keuzes vast waarvoor de gemeente financiële middelen wil reserveren. De nadere uitwerking van de ingrepen in de openbare ruimte werkt de gemeente in de vervolgfases verder uit samen met bewoners en andere betrokken partijen. Het project kent een doorlooptijd van circa 5 jaar.

Voor de Kolenkitbuurt Noord wordt in een later stadium een Investeringsbesluit voorbereid. De vernieuwing van Noord vindt naar verwachting plaats aansluitend aan de vernieuwing van Kolenkitbuurt Midden.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

Sinds 2003 is de vernieuwing van de Kolenkitbuurt in gang gezet. Het deel Kolenkitbuurt Midden is, samen met Kolenkitbuurt Noord, het enige deel van de Kolenkitbuurt dat tot nu toe buiten deze stedelijke vernieuwingsplannen bleef. De woningen worden nu aangepakt, omdat het merendeel van de woonblokken in technisch slechte staat verkeert en de huidige woonvoorraad- en de woonomgeving niet meer voldoen. Deze slechte technische staat gaat gepaard met sociaal-maatschappelijke problematiek in dit gedeelte van de buurt. Ook de openbare ruimte is verouderd en is toe aan vernieuwing. Het is van groot belang om de vernieuwing van dit deel van de Kolenkit nu in gang te zetten. De vernieuwing gaat waar mogelijk gezamenlijk op met het versterken van de sociaaleconomische positie van de buurtbewoners en het verbeteren van de leefbaarheid in de buurt.

Voor Kolenkit Midden is gezamenlijk met Rochdale een integrale visie is opgesteld. Hierbij is de balans is gezocht tussen de cultuurhistorische waarden en de wensen voor het toevoegen van andere woningtypen en segmenten. Hierover heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. De visie resulteert in een combinatie van renovatie van het Akbarblok en sloop nieuwbouw van het blok aan de Sinjeur Semeynstraat. De van deze nota deel uitmakende grondexploitatie omvat de sloop/nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok en de transformatie van de Piggelmeewoningen getransformeerd ten behoeve van commerciële voorzieningen. In het projectgebied Kolenkit Midden ligt ook het Akbarblok. Dit betreft een renovatieproject van Rochdale en valt buiten de grenzen van de grondexploitatie. De aangrenzende openbare ruimte in de Akbarstraat en Lidewijdepad maken wel deel uit van de grondexploitatie. Daarmee is het Akbarblok, hoewel programmatisch geen onderdeel van de grondexploitatie, wel onderdeel van het projectgebied Kolenkit-Midden. Om deze reden wordt de ruimtelijke visie op het Akbarblok wel toegelicht in deze nota.

Bestaande situatie
Het deel van Kolenkit Midden dat nog vernieuwd moet worden bestaat (op hoofdlijnen) uit 2 open bouwblokken met in totaal ca. 440 sociale huurwoningen. Dit betreft zowel het sloop/nieuwbouwblok aan de Sinjeur Semeynsstraat als het te renoveren Akbarblok. De Piggelmeewoningen bevinden zich aan het Piet Paaltjenspad. Rochdale is eigenaar van de bouwblokken, bestaande uit enkel sociale huurwoningen (en twee bedrijfsruimten). De grond onder de bouwblokken is in erfpacht uitgegeven aan Rochdale.

Vóór 2003 hebben de woonblokken in de Kolenkitbuurt Midden een onderhoudsaanpak ondergaan, waardoor ze er op dat moment relatief goed bij stonden. De onderhoudsaanpak was een maatregel voor de korte termijn, waardoor

deze blokken nu schril afsteken tegen het al verbeterde deel van de Kolenkit. Er is daardoor een tweedeling ontstaan in de buurt, zowel op het fysieke als op het sociale domein. Ingrijpen op korte termijn is nodig. Om deze reden heeft het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West in 2020 opdracht gegeven voor het integraal verbeteren van de Kolenkitbuurt Midden (en Noord). Dit heeft geresulteerd in een vastgestelde Principenota 'Verkenning Kolenkitbuurt Midden en Noord' in juni 2021.

2.2 De Opgave

Het doel van de vernieuwing is om de Kolenkitbuurt Midden een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonbuurt te maken, waarbij zowel de woningen en de openbare ruimte worden vernieuwd. De ambities van de gemeente en van Rochdale voor deze vernieuwing staan hieronder genoemd.

Aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige woonbuurt
De Kolenkitbuurt Midden wordt een prettige buurt om te wonen. Het creëren van een aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige omgeving staat hierbij centraal, zowel ruimtelijk als sociaal. Alle woonblokken in het gebied worden gerenoveerd óf vernieuwd door sloop/nieuwbouw. Hierbij wordt ook de openbare ruimte in het gebied aangepakt.

De mogelijkheden voor vernieuwing in het gebied zijn onderzocht. Er kunnen circa 145 extra woningen worden toegevoegd in de buurt door het slopen van het Sinjeur Semeynsblok (nu ca. 220 woningen) en het terugbouwen van circa 385 woningen in de nieuwbouwblokken. De sloop-nieuwbouw biedt kans om extra woningen toe te voegen aan de buurt en tegelijkertijd een diverser woningaanbod te realiseren. Hierdoor ontstaan ook kansen voor doorstroming naar een ander woningsegment in de buurt. Uitgangspunt bij de aanpak is het behouden van het aantal sociale huurwoningen en de woningen beter aan te laten sluiten op de wensen van de huidige én de toekomstige bewoners, onder andere door het toevoegen van woningen voor jongeren, gezinnen, senioren en mindervaliden.

Versterking sociaaleconomische positie bewoners
Uitgangspunt is om de Kolenkitbuurt Midden, naast de ruimtelijke vernieuwing, ook in sociaaleconomisch opzicht te versterken zodat deze op tenminste hetzelfde niveau is als het gemiddelde van alle Amsterdamse buurten. De plannen bevatten fysieke ruimte voor mogelijkheden voor het uitbreiden van de sociale, economische en maatschappelijke functies in de buurt.

We zetten in op een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, met voldoende sport- en speelmogelijkheden en kwalitatief gebruiksgroen, bijvoorbeeld om te (moes)tuinieren. Een belangrijk aandachtspunten voor de openbare ruimte is de toegankelijkheid en sociale veiligheid: het gevoel dat het van jou is, dat je er welkom bent en dat je er veilig bent. Dat begint bij een goed ontwerp, maar ook gezamenlijk gebruik en sociaal beheer draagt hieraan bij.

Bewoners worden betrokken bij de plannen voor- en gebruik van de openbare ruimte. Rochdale zet waar mogelijk in de eigen blokken in op collectieve voorzieningen en tuinen die aan gemeenschappelijk gebruik bijdragen. Daarnaast is een goede 'stad op ooghoogte' met actieve plinten en ogen op straat een belangrijk onderdeel van de totale vernieuwing van de Kolenkit.

Aandacht voor groen, ruimtelijkheid en karakter van de buurt
Onze ambitie is een integrale vernieuwing van de buurt met aandacht voor groen, ruimtelijkheid en het behoud van het karakter van de buurt. De huidige indeling van het groen en de openbare ruimte in de Kolenkitbuurt Midden zijn ingedeeld volgens de ideeën van het AUP: veel groen wat zich diep in de wijk bevindt.

In het stedenbouwkundig plan wordt, naast het aantal woningen, ook de gebruikswaarde van het groen en de openbare ruimte vergroot. Dit gebeurt door o.a. de gebruikskwaliteiten van openbare en collectieve buitenruimtes te verbeteren, de inrichting van omgeving op te waarderen en privé (gebouwen, binnentuinen en -ruimtes) en openbaar (de straat, de openbare ruimte) beter op elkaar aan te laten sluiten.

3 Analyse van de Kolenkitbuurt Midden

3.1 Historisch/ruimtelijke analyse

Historische context
De Kolenkit is onderdeel van het uitbreidingsplan Bosch en Lommer uit 1935 dat onder regie van Cornelis van Eesteren kort voor, tijdens en na de Tweede Wereldoorlog tot stand kwam. Na de voltooiing van het Plan West van Berlage in de jaren ’20 en ’30 werden twee nieuwe uitbreidingsplannen voor West gemaakt, Plan Landlust aan de oostkant en Plan Bosch en Lommer aan de westkant. Plan Bosch en Lommer bestrijkt een groot gebied, van de Admiraal de Ruyterweg in het oosten tot de Ringspoorbaan in het westen en van de Jan van Galenstraat in het zuiden tot de Haarlemmerweg in het noorden.

Plan Bosch en Lommer is als eerste uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934, voor de Amsterdamse ruimtelijke ordening en volkshuisvesting revolutionair te noemen. Er werd radicaal gebroken met de tot dan toe geldende stedenbouw van gesloten bouwblokken en stratenpatronen. Het plan was bedoeld voor de moderne maatschappij waarin meer aandacht werd gegeven voor het welzijn van de bewoners. Een plan voor een nieuwe manier van wonen in de grote stad. Ook met de beperkte middelen van die tijd werden nieuwe stedenbouwkundige technieken toegepast om toch veel groen toe te voegen aan de woonbuurten door slimme verkavelingen in stroken met losstaande gebouwen en daartussen routes te maken in de wijk. De verkaveling van de bebouwing tussen de Leeuwendalersweg en de Wiltzanghlaan in zowel het oostelijk als het westelijk deel is hiervan een goed voorbeeld en is daarom in de welstandsnota ook met de hoogste orde gewaardeerd.

Ruimtelijke context
De verkavelingsstructuur heeft de hoogste waardering in de AUP-welstandskaart. Bosleeuw Midden en de Kolenkitbuurt ten noorden van de Leeuwendalersweg zijn als meest waardevolle structuren van het oorspronkelijke Plan Bosch en Lommer nog grotendeels intact. Op een kleine ruimte is met positionering van de woningen en routes tussen de gebouwen door, zoveel mogelijk groen(beleving) en ruimtelijkheid gecreëerd. De aanleg van het westelijke deel van de Ringweg A10 in de jaren 60 sneed de wijk in tweeën.

Op de kruispunten Leeuwendalersweg/Schaapherdersstraat en Leeuwendalersweg/Akbarstraat zitten verspringingen in de verkaveling. De lange noord-zuidlijnen in de wijk worden op deze plek licht gebogen naar het noorden. Dit voorkomt te lange straatwanden wat op z’n beurt een gevoel van anonimiteit kan geven. De groenstructuur in combinatie met laagbouw in oost-westrichting, zorgt voor een zachte overgang naar de eerste tuinstadblokken van het AUP.

De hierboven genoemde, en destijds in het AUP vernuftig uitgedachte, groenbeleving, aandacht voor leef- en recreatieruimte en sociale veiligheid zijn nog steeds belangrijke thema's in de stad. Behoud van deze sterke stedenbouwkundige setting is daarom van belang. De noordzijde van de Leeuwendalersweg met de groenvlakken inclusief boomgroepen, de drie strookjes met Piggelmeewoningen, het Piet Paaltjenspad en de ten opzichte van elkaar verschoven koppen van de strookbebouwing vormen één van de belangrijkste stedenbouwkundige elementen van het gebied. In de huidige situatie is al rekening gehouden met deze waarden. Ook Rhapsody voegt zich in de verhouding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het Middengebied.

Buurtlijnen en groen
De groenstructuur in de Kolenkitbuurt is een integraal onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp en is ook opgenomen in de welstandswaarderingskaart. Dit houdt in dat de beeldbepalende boomgroepen, bomenlanen, groene taluds, plantsoenen en plantvakken in relatie moeten worden gezien met het totaalontwerp van woongebouwen in het groen.

Beeldbepalende straten en verbindingen in de wijk
De Bos en Lommerweg, de Leeuwendalersweg en de Wiltzanghlaan en de straten van de Erasmusgracht tot aan het Multatulisportpark zijn belangrijke lijnen die de buurt met elkaar verbinden. De aanleg van het westelijke deel van de Ringweg A10 in de jaren 60 zorgde voor een duidelijke, fysieke scheiding tussen Bos en lommer en de Kolenkitbuurt. Lijnen binnen het visiegebied die van groot belang zijn voor de herkenbaarheid en het karakter van de Kolenkitbuurt zijn:

- Jan van Schaffelaarplantsoen – De Schaapherderstraat – Ferdinand Huyckstraat
- Akbarstraat
- Leeuwendalersweg
- Piet Paaltjenspad
- Lidewijdepad

Hiervoor geldt behoud van de bestaande rooilijnen en het openhouden van verbindingen. Daarnaast is aansluiting op de bouwhoogte van de directe omgeving evenals bescherming van de groenstructuur met laanbomen en groenvakken belangrijk.

3.2 Omgeving

De Kolenkitbuurt Midden maakt deel uit van de wijk Bos en Lommer, centraal gelegen in de grootstedelijke regio van Amsterdam: net buiten de Ring A10, tussen Haarlem en het centrum van Amsterdam in. Het Amsterdamse havengebied ligt ten noorden van Bos en Lommer, samen met bedrijventerrein Sloterdijk. Ten noordoosten van het gebied wordt de komende decennia gewerkt aan een compleet nieuwe stad met veel ruimte voor volwaardige woon-werkwijken: Haven-stad.

De Kolenkitbuurt Midden is goed bereikbaar binnen Amsterdam als ook vanuit de rest van de regio door onder andere de metrohalte Burgemeester de Vlughtlaan, de bus- en tramhalte aan de zuidzijde en Station Sloterdijk in de nabije omgeving. Naast het openbaar vervoer is de buurt ook goed bereikbaar per fiets of met de auto. Er zijn voldoende fietspaden die de buurt met het centrum en de omgeving van Amsterdam verbindt.

3.3 Bestaande voorzieningen

Commerciële voorzieningen
De Kolenkitbuurt Midden is gelegen in een gemengd woongebied. De bouwblokken in het gebied bestaan in de huidige situatie uit woningen, met aan de Wiltzanghlaan en aan de Leeuwendalersweg een aantal voorzieningen aan de doorgaande wegen. Deze combinatie van wonen en voorzieningen is kenmerkend voor het gemengd stedelijke karakter van stadsdeel West.

In de nabije omgeving van de Kolenkitbuurt Midden liggen de Bos en Lommerweg en het Bos en Lommerplein. Aan weerszijden van de Bos en Lommerweg zijn diverse voorzieningen te vinden, het Bos en Lommerplein is een winkelgebied met een verschillend aanbod aan voorzieningen, waaronder winkels, horeca, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen
De Kolenkitbuurt heeft een divers aanbod aan maatschappelijke en culturele voorzieningen waarvan onder meer: Voetbalvereniging Sloterdijk, Tennis in West, het Zidtheater, broedplaats WOW en De Bouwput aan de noordkant aan de buurt. In het middengebied zijn onder andere Maqam, the Villy, de Kolenkitkas, de Kolekitkoks, de Klerenkas en buurtproject Vet! gevestigd. In de Kolenkit Zuid zijn Stichting Aminah, Bensy Gym, de Kolenkitkerk en de Mevlanamoskee gevestigd. De buurt kent twee basisscholen. De El Amienschool en de Bos en Lommerschool. Verder bevindt zich in de wijk een ontmoetingsplek voor en door de buurt aan de Leeuwendalersweg. Op de kavel ‘Ringspoorzone Noord’, langs het ringspoor, wordt een jongerenvoorziening en een huis van de wijk gevestigd in de plint van het woongebouw dat door wooncoöperatie Eureka! ontwikkeld wordt

3.4 Sociaaleconomische analyse

Bevolking
De wijk kenmerkt zich door een relatief jonge bevolkingssamenstelling. Een kwart van de wijk is 18 jaar of jonger, ruim een derde is jonger dan 27 jaar. Er wonen relatief weinig ouderen van 66+, 6,1%. We verwachten echter een toename in de vraag naar geschikte ouderenwoningen. Dit komt onder andere door de vergrijzing, maar ook omdat veel ouderen op dit moment niet in geschikte woningen wonen. Verder kent de Kolenkitbuurt Midden een groot aandeel meest kwetsbare bewoners en het aandeel minimajongeren is tweemaal zo hoog als gemiddeld in Amsterdam. Verdichting en het toevoegen van een uiteenlopend woningaanbod zorgt ervoor dat de wijk mogelijk diverser wordt in o.a. leeftijd, inkomen en culturele achtergrond en dat huidige bewoners er op een prettige manier kunnen blijven wonen.

Wonen en leefbaarheid
Voor velen is de Kolenkitbuurt Midden een betaalbare wijk om te wonen, wat op deze plek in de stad een te koesteren kwaliteit is. Kolenkit Midden is een door de bewoners geliefde buurt, zo geeft bijna 90% van de bewoners van het Sinjeur Semeynsblok aan in de buurt te willen blijven wonen. Bewoners waarderen de levendigheid en het

contact met de buren. Tegelijkertijd wonen er veel grote gezinnen in krappe woningen. De beperkte ruimte om te leven, te studeren of te ontspannen, zorgt voor een grote behoefte aan (ontmoetings-)ruimtes in de buurt en helaas ook voor relatief veel (geluids-)overlast, zowel in de wooncomplexen als op straat.

Werk en inkomen
De werkloosheid in de wijk ligt structureel hoger dan het gemiddelde van de stad. Het inkomen ligt in de wijk lager dan de gemiddelden in de stad en in West. De financiële zelfredzaamheid is daardoor beperkt. Dat is niet alleen zorgelijk voor de bewoners die het betreft, het zorgt ook voor een geringe draagkracht voor ondernemers en ondernemingen.

Leefomgeving & groen
Er is relatief weinig publiek groen in de Kolenkitbuurt. Bewoners hebben behoefte aan meer gebruiksgroen, bijvoorbeeld om te (moes)tuinieren. Volgens de ‘referentienorm groen’ is tussen de 10 en 15 m2 groen per persoon comfortabel. Dit komt neer op 20 tot 30m2 per woning. Binnen het nieuwe plangebied halen we, ondanks de verdichting, de groennorm met zo’n 20 m2 groen per woning. Wanneer het uitgegeven groen wordt meegerekend wordt dit nog wat hoger, zo’n 25 m2 per woning. Daarnaast is er behoefte aan meer speelruimte voor kinderen en plekken voor sociale ontmoeting, ook dit wordt meegenomen in de plannen.

Conclusie
De leefsituatie in de Kolenkitbuurt Midden is in de huidige situatie relatief ongunstig, zowel wat betreft de leefomgeving als de sociaaleconomische positie van bewoners. Vanwege de slechte kwaliteit van de woningen, de woonomgeving en de sociaaleconomische positie van bewoners is de Kolenkitbuurt Midden zowel voor woningcorporatie Rochdale als de gemeente een aandachtsbuurt. Tegelijkertijd is de Kolenkit een door de bewoners geliefde buurt. Bewoners waarderen de levendigheid en het contact met de buren. De economische, maatschappelijke en sociale voorzieningen hebben een belangrijke functie in de buurt. Het doel van de vernieuwing van de Kolenkit Midden is om deze structuur verder te versterken. Door de beoogde verdichting zijn meer kwalitatief groen, ruimte voor ontmoeting en verbinding en voldoende sport- en speelvoorzieningen belangrijke aandachtspunten daarbij.

4 Uitgangspunten vernieuwing

4.1 Afweging renovatie of sloop/nieuwbouw (o.a. verdichten met behoud cultuurhistorische waarde)

Leidraad voor het stedenbouwkundig plan zijn de uitgangspunten van het AUP. Circa de helft van de bestaande bebouwing in de Kolenkitbuurt Midden wordt gerenoveerd, het andere deel wordt vervangen door nieuwbouw. Het te renoveren gedeelte betreft het blok gelegen aan de Akbarstraat en het westelijke gedeelte van de Schaapherdersstraat. De bebouwing aan de overkant (oostelijk deel Schaapherdersstraat en Sinjeur Semeynsstraat) wordt gesloopt en nieuw gebouwd. De Piggelmeewoningen aan het Piet Paaltjenspad worden getransformeerd ten behoeve van (commerciële) voorzieningen. De Investeringsnota heeft betrekking op de nieuwbouw/transformatie. De drie keuzes worden apart toegelicht.

Renovatie
Om tot de keuze renovatie te komen heeft woningstichting Rochdale de volgende afwegingen gemaakt:

- Het blok, ook wel het Tweede Akbarblok genoemd, heeft een belangrijke waardering, zowel stedenbouwkundig (orde 1) als architectonisch (orde 2). Het woningblok wordt gezien als kenmerkend en belangrijk voor behoud van het oorspronkelijke straatbeeld van de Kolenkitbuurt.
- De relatief kortere voorbereidingstijd van renovatie t.o.v. nieuwbouw. Het biedt de mogelijkheid om de huidige bewoners op korte termijn een kwalitatief betere woning aan te bieden.
- Het schept kansen om de bewoners van het te slopen gebouw tijdelijk onder te brengen in de gerenoveerde woningen.
- De bestaande woninggrootte in dit blok is ook onderdeel van het beoogde woningprogramma, sloop is daarom niet noodzakelijk.
- Bij renovatie zijn minder materialen nodig, wat grondstoffen bespaart.
- Het blijkt mogelijk woonruimte op de begane grond aan de straat te maken, waar nu bergingen zijn. Hierdoor verbetert de sociale controle en de relatie tussen de woningen en de straat.

Sloop/nieuwbouw
- Het ‘Sinjeur Semeynsblok’ vertegenwoordigd door de renovatie-ingrepen uit het verleden nog maar een beperkte architectonische waarde (basisorde).
- De mogelijkheid om extra woningen toe te kunnen voegen (ook in de middeldure en vrije sector).
- De mogelijkheid om woningen te realiseren voor de gewenste doelgroepen zoals grotere gezinswoningen, ouderenwoningen, jongerenwoningen en rolstoelwoningen.

- Veel van de huidige bewoners hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor nieuwbouw (t.o.v. renovatie).
- Ruimte kunnen bieden aan voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt.
- De buitenruimtes en groenstructuur opnieuw en beter kunnen invullen.
- Met de gewenste kwaliteitsverbetering is nieuwbouw qua stichtingskosten financieel aantrekkelijker.
- Het kunnen realiseren van zeer energiezuinige woningen.
- Aantrekkelijke woningen kunnen realiseren door o.a. optimaliseren gebruiksruimten, buitenruimten en bergingen e.d.
- Realiseren van woningen die makkelijker en goedkoper te beheren zijn.

Transformatie
Aan de keuze om de Piggelmeewoningen aan het Piet Paaltjenspad te transformeren tot voorzieningen, liggen de volgende argumenten ten grondslag:

- De “Piggelmeewoningen” hebben een belangrijke waardering, zowel stedenbouwkundig (orde 1) als architectonisch (orde 2.) De rijtjes laagbouwwoningen aan de groene plantsoentjes worden gezien als kenmerkend en belangrijk voor behoud van het oorspronkelijke karakter van de Kolenkitbuurt.
- De technische kwaliteit van de huidige woningen is slecht.
- De woonkwaliteit is laag: de woningen zijn klein en daardoor niet (meer) geschikt als seniorenwoningen (waar ze oorspronkelijk voor bedoeld waren).
- De woningen liggen centraal in de buurt, aan de centrale langzaamverkeersroute door de buurt: de Leeuwendalersweg.
- Vanuit de buurt is er veel behoefte aan extra voorzieningen en ruimte om elkaar te ontmoeten.
- Door de oriëntatie om te draaien en de gebouwtjes een voorkant te geven aan de Leeuwendalersweg, wordt deze route aantrekkelijk en verbeterd de sociale veiligheid.
- De voorzieningen kunnen een goede combinatie vormen met de naastgelegen plantsoentjes die nu weinig gebruikt worden.
- Transformatie biedt de beste kansen om het huidige volume en karakter van de strookjes te behouden.

4.2 Voorzieningen

Vanuit de sociale opgave in het gebied is de ruimte behoefte voor samenkomst ontmoeting en samenkomst groot. Wat betreft het niet-wonen programma worden buurtfuncties beoogd die bijdragen aan de levendigheid, het veiligheidsgevoel (ogen op straat) en verbinding en ontmoeting van verschillende groepen bewoners.

Maatschappelijke voorzieningen
Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is verankerd in het beleid voor onderwijs, sport, zorg, cultuur, basisvoorzieningen, groen en openbare ruimte. De ruimtelijke consequenties voor de groei van de stad zijn vastgelegd in de door het

college in de in 2018 vastgestelde ‘referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen’. Deze normen zijn als uitgangspunt opgenomen in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA). Het realiseren van een complete stad, inclusief alle benodigde voorzieningen, staat in de OVA centraal. Doel is de groei van de stad in de verschillende planfasen te voorzien van een voldoende maatschappelijk programma, inclusief ruimte voor sport, groen en recreatie, omdat we bouwen aan een gezonde en sociaal duurzame stad. De Kolenkitbuurt omvat meer dan het grondexploitatiegebied waarover deze investeringsnota gaat. De referentienormen moeten dan ook in de context van het grotere geheel bekeken worden.

Een gezonde buurt
Een goed ingerichte leefomgeving draagt bij aan een gezondere leefstijl en aan het voorkomen van ziekten. De vijf belangrijkste kenmerken van een gezonde omgeving zijn: rookvrij, een gezond voedselaanbod, een gezond buitenmilieu (geen luchtverontreiniging en geluidsoverlast), voldoende beweegmogelijkheden en ruimte voor rust en sociale ontmoeting. Het is belangrijk dat er aandacht is in de openbare ruimte voor ontmoeting en verbinding, zelfbeheer en sociale programmering.

Groennormen
De World Health Organization (WHO), heeft in haar betrokkenheid bij het onderwerp gezondheid een document geproduceerd over groen in de stad en berekent dat elke stad tenminste 9 m2 groene ruimte per inwoner moet aanbieden. Deze hoeveelheden zijn opgenomen in de Amsterdamse referentienorm. Een optimale hoeveelheid groen ligt tussen de 10 en 15 m2 per persoon. Dit komt neer op 20 tot 30m2 per woning. Binnen het nieuwe plangebied halen we, ondanks de verdichting, de groennorm met zo’n 20 m2 groen per woning. Wanneer het uitgegeven groen wordt meegerekend wordt dit nog wat hoger, zo’n 25 m2 per woning. Daarnaast is er behoefte aan meer speelruimte voor kinderen en plekken voor sociale ontmoeting. Deze behoefte wordt meegenomen in het plan voor de openbare ruimte. Ruimte voor spelen is en komt er bijvoorbeeld aan het Lidewijdepad.

Sport- en speelplekken
De gebruiks-en belevingskwaliteit van de speelplekken in de buurt wordt versterkt. Aandachtspunten zijn speel- en sportvoorzieningen voor verschillende leeftijden, aandacht voor kinderen tot 4 jaar en veilig spelen voor de deur. Daarnaast draagt een goed groenplan voor de buurt bij aan de belevings- en gebruikswaarde van het groen voor de buurtbewoners, dat bewegen en ontmoeten stimuleert.

(Buurt)initiatieven zoals buurtmoestuinen
De gezamenlijke moestuin binnen het blok aan de Sinjeur Semeynsstraat is een belangrijke voorziening die bijdraagt aan de sociaaleconomische opgave. De gezamenlijke tuin zorgt voor sociale samenhang en is voor velen een zinvolle (vrije)tijdsbesteding die bijdraagt aan het welzijn van bewoners. Het is daarom de ambitie om deze voorziening in de toekomstige situatie te behouden.

Commerciële voorzieningen
De omgevingsvisie, Koers 2025 en de Woonagenda 2025 benadrukken het belang van Amsterdam om een complete stad te maken waarbij voorzieningen zich dicht bij de

woningen bevinden. Het is daarom belangrijk dat het bestaande oppervlakte aan economische functies te behouden. De Omgevingsvisie 2050 stelt dat behoud en inpassing van bedrijvigheid in gemengde wijken cruciaal is voor een sterke economie en gelijke kansen voor alle Amsterdammers. Naast bovenstaand beleid is voor het Stedenbouwkundig Plan ook rekening gehouden met de uitgangspunten uit overige beleidsstukken zoals het Detailhandelsbeleid, Horecabeleid West en het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam.

Op dit moment zitten er, naast woningen, al een aantal voorzieningen aan De Wiltzanghlaan. Deze voorzieningen dienen zoveel mogelijk behouden te worden. De hoekpanden in de straat zijn hier het meest geschikt voor, samen met de te transformeren Piggelmeegebouwen.

In stadsdeel West is vraag naar kinderdagverblijven (KDV). De Piggelmeewoningen aan het Piet Paaltjenspad worden getransformeerd ten behoeve van (commerciële) voorzieningen. Hier wordt door Rochdale ook gedacht aan voorzieningen met een meerwaarde voor de buurt, zoals een kinderdagverblijf, eerstelijnszorgvoorzieningen zoals een huisarts maar ook andere commerciële buurtfuncties zoals een wasserette, ijssalon of fietsenmaker zijn hier denkbaar.

4.3 Vigerende bestemmingsplannen/omgevingswet

Het plangebied is overwegend gesitueerd tussen de Wiltzanghlaan, Leeuwendalersweg, de Akbarstraat en de ringweg A10. Het bestemmingsplan ‘BP_Kolenkitbuurt’ is hier van toepassing. De bouwcontouren zitten in dit bestemmingsplan strak rond de bestaande bebouwing. Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, maken bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening per 1 januari 2024 onderdeel uit van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Een voorgenomen initiatief dat in strijd is met het bestemmingsplan, is derhalve automatisch in strijd met het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Indien meer bouwruimte wordt gevraagd dan het bestemmingsplan toestaat, dan is een omgevingsvergunning nodig om de strijd met de regels uit het Omgevingsplan op te heffen middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het meest Westelijk gelegen Piggelmeeblok maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Kolenkitbuurt Middengebied’. Voor dit ‘ontwikkel’-bestemmingsplan geldt dat bewust veel ruimte is gecreëerd voor bouwplannen opdat het bestemmingsplan de gewenste ontwikkelingen niet in de weg staat.

5 Duurzaamheid en Milieu

Duurzame gebiedsontwikkeling en transformatie gaat niet alleen over het bouwen van woningen. Het betekent ook het ontwikkelen van een groene, schone en leefbare stad, die generaties lang meegaat. Het duurzaamheidsbeleid voor duurzaam ontwikkelen kent de volgende thema's:

1. Circulair gebouwde omgeving;
2. Duurzame energie en aardgasvrij;
3. Klimaatadaptatie;
4. Natuurinclusief bouwen;
5. Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht.

Voor het uiteindelijke ontwerp moet een aantal afwegingen worden gemaakt met betrekking tot duurzaamheid. Gezien het stedenbouwkundig plan en het vigerend beleid op duurzaamheid kunnen voor de ontwikkeling van de Kolenkitbuurt Midden de volgende kansen worden benoemd.

5.1 Circulair gebouwde omgeving

Voor nieuwbouw geldt ten aanzien van circulair bouwen de Milieuprestatie Gebouwen (MPG) van 0,8 voor woningen en het gebruik van FSC-hout. De aanscherping van de normering circulair bouwen per 1 januari 2025 betekent onder andere:

- De MPG voor woningen gaat naar 0,5 en voor kantoren naar 0,85;
- Voor overige functies wordt een MPG geïntroduceerd;
- CO2-emissie zwaarder gaat meewegen in de uitkomst van de milieuprestatieberekening;

Het Nieuwe Normaal
Verder streeft de gemeente Amsterdam er in de Strategie Amsterdam Circulair naar om te bouwen volgens het Nieuwe Normaal (HNN). HNN kent 10 circulaire bouwprincipes. Het toepassen van deze principes in het ontwerp en de bouw leidt tot een meer circulair gebouw en bijbehorende openbare ruimte ten aanzien van onder meer milieu-impact (MPG), CO2-uitstoot/opslag en materiaalgebruik. Voor de ambities op circulair ontwikkelen in Kolenkitbuurt Midden geldt dat:

- De woningcorporatie een inventarisatie laat maken voor het hergebruik van materialen bij sloop nieuwbouw.
- De woningcorporatie haar woningbouwplannen gaat ontwerpen op een MPG van 0,5 of minder;
- Waar mogelijk bouwt de woningcorporatie adaptief;
- Geen uitlogende materialen worden toegepast;

- De gemeente probeert in de openbare ruimte zoveel mogelijk hergebruikte materialen toe te passen, zonder de Puccini uitgangspunten te schaden. Waar mogelijk worden materialen die vrijkomen tijdens werkzaamheden elders in de stad hergebruikt.

5.2 Duurzame energie en aardgasvrij

Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet wettelijk minimaal voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en aan Temperatuur Overschrijding in juli (TOjuli).

Warmte en koeling
Conform 'Amsterdam Aardgasvrij' en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan. De Kolenkitbuurt Midden valt niet in het concessiegebied voor stadswarmte waarbij de aansluitplicht op stadswarmte geldt. Dit betekent dat Rochdale ook voor andere oplossingen kan kiezen zoals een Warmte Koude Opslag (WKO) voor verwarmen en koelen.

Ontwikkelende partijen moeten in het ontwerp rekening houden met passieve koelingsmaatregelen om extra belasting op het elektriciteitsnet te voorkomen. Installaties dienen inpandig op eigen terrein te worden opgelost. Voor de ambities op duurzame energie in de Kolenkitbuurt Midden betekent dit het volgende:

- De corporatie zet het dakoppervlak maximaal in voor het opwekken van elektriciteit door zonnepanelen. In combinatie met een groen/blauw dak leveren panelen een beter rendement op;
- De corporatie plaatst in alle woningen slimme apparatuur die inzicht geeft in energieverbruik en daarmee helpt bij energiebesparing en gedragsverandering.

5.3 Klimaatadaptatie

Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan, is op grond van de Hemelwaterverordening bij nieuwe bouwwerken verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Vertraagd afvoeren van hemelwater wordt bij voorkeur gedaan door het in de bodem te infiltreren of via het (eventueel nabijgelegen) oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is, vanwege bijvoorbeeld hoog grondwater zoals hier, mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd via het riool.

De gemeente heeft de wettelijke zorgplicht om afvloeiend hemelwater over het openbaar gebied te verwerken. In het door het college vastgestelde Omgevingsprogramma Riolering 2022-2027 (OPR) staat hoe de gemeente Amsterdam deze verantwoordelijkheid invult. In de Strategie Klimaatadaptatie wordt nadruk gelegd om het voorkomen van hittestress en andere ingrepen voor het rekening houden met verdergaande verandering van het klimaat. Voor de ambities op klimaatadaptatie in Kolenkitbuurt Midden betekent dit dat:

- Zowel het ontwerp van de openbare ruimte als het private binnenterrein van de woningcorporatie zo groen mogelijk inrichten.
- Vanwege de hoge grondwaterstand is geen infiltratie in de bodem mogelijk en dient hemelwater via drains naar de riolering afgevoerd te worden;
- Er nader onderzoek wordt gedaan naar hittestress en regenbestendigheid (rainproof) d.m.v. modellering en de uitkomsten hiervan verwerkt worden in het ontwerp voor de openbare ruimte;
- De woningcorporatie op het eigen terrein een wateropvang realiseert die gebruikt kan worden voor de bewatering van het groen. Dit kan op het dak in combinatie met groen en PV-panelen of wellicht in de binnentuin.

5.4 Natuurinclusief bouwen

Groen in de openbare ruimte, de gevel en de daken van gebouwen leveren een belangrijke bijdrage aan klimaatadaptatie, het bevorderen van de biodiversiteit en een prettige leefomgeving. In het ontwerp voor het binnenterrein ambieert Rochdale zich waar mogelijk aan het 30 puntensysteem ‘Natuurinclusief Bouwen’ te houden in overleg met een (stads)ecoloog. De corporatie levert hiervoor in de voorlopige- en definitieve ontwerpfase een groenplan aan met beheerparagraaf. In het ontwerp voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met inheemse variëteiten van plantensoorten en verschillende insectenhotels in overleg met een (stads)ecoloog.

5.5 Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

De gemeente wil in 2030 voldoen aan de adviesnormen van de World Health Organization. Het Actieplan Schone Lucht omschrijft hoe de gemeente dat aanpakt. Alle nieuwbouwplannen en transformatieplannen worden getoetst aan de parkeernorm voor auto, fiets en scooter. Met de Agenda Autoluw is de inzet om het autogebruik zoveel mogelijk te beperken door een lage autoparkeernorm en het stimuleren van fiets en openbaar vervoer. Het parkeren van auto’s gebeurt in principe op de eigen kavel. Verder staan in het actieplan de volgende ambities:

- Fietsgebruik wordt gestimuleerd bij nieuwe woningen door goede toegankelijkheid met voldoende (inpandige) ruimte voor (bak)fietsen/scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters.
- Duurzame bouwlogistiek wordt gestimuleerd. Bouwlogistiek is de grootste logistieke stroom in de stad en heeft ook de meeste impact (stikstof, luchtvervuiling et cetera) op de leefbaarheid. Ook zijn er gebieden in ontwikkeling waar wordt gewerkt met multimodale bouwhubs.
- De gemeente stimuleert waar mogelijk uitstootvrije bouwwerktuigen of bouwwerktuigen met een schone emissienorm. Vanuit dit oogpunt moet er gewerkt worden met elektrisch aangedreven mobiele werktuigen en als dit niet haalbaar is geldt de minimale fasenorm IIIB (nationale wetgeving).

Voor de ambities voor schone lucht in de Kolenkitbuurt Midden betekent dit dat:

- Op eigen terrein van de woningcorporatie daarbij rekening gehouden wordt met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters, scootmobielen en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers, voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de bouwbrief;
- De woningcorporatie tijdens de bouw zorgt voor duurzame bouwlogistiek en dat het gebruik van schone werktuigen wordt gestimuleerd;
- Lopen en fietsen wordt gestimuleerd door het verbeteren van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de gebouwen. De inrichting van openbare ruimte sluit hierop aan.

6 Onderzoeksresultaten

De volgende onderzoeken zijn verricht: bodemonderzoek, onderzoek ontplofbare oorlogsresten, bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse, archeologie, quickscan natuur, rainproof, waterbalans en kabels & leidingen.

6.1 Bodemonderzoek

Verkennend advies bodem/ondergrond
Voor wat betreft de bodemkwaliteit is gekeken naar de bodemopbouw, historische bodeminformatie, en de milieu hygiënische kwaliteit. Op basis van historische bodemgegevens is de verwachte algemene bodemkwaliteit van het plangebied dat het licht verontreinigd is. Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn met betrekking tot de voorgenomen herontwikkeling. Voorafgaand aan de daadwerkelijke realisatie zullen, middels een bodemonderzoek, plaatselijk de gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit geactualiseerd worden. Daarnaast zal op basis van de AB2016 (algemene erfpachtbepalingen) een recent bodemonderzoek (< 5 jaar) als bijlage bij de erfpachtaanbieding worden gevoegd die betrekking heeft op het uit te geven kavel.

Onderzoek ontplofbare oorlogsresten
Het nog te ontwikkelen gebied in de Kolenkit werd verdacht van gedumpte ammunitie. Om deze reden is er een vooronderzoek uitgevoerd dat heeft geleid tot een Projectgebonden Risicoanalyse/Maatwerkadvies. Hieruit is naar voren gekomen dat het niet aannemelijk is dat er binnen het projectgebied munitiedump heeft plaatsgevonden. Er is daarom geen reden om een NGE-verwachtingsgebied naar aanleiding van loopgraven af te bakenen.

6.2 Bomenonderzoek: bomeninventarisatie en bomeneffectanalyse

Rondom het gebied van het Sinjeur Semeynsblok heeft in 2022 een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat er geen bomen met cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. Wel hebben de bomen hun waarde met betrekking tot stadsschoon, schaduw, demping van warmte en productie van zuurstof.

In 2023 is voor het gehele plangebied een Boom Effect Analyse (BEA) verricht. De bomen binnen het plangebied staan niet op de monumentale bomenlijst. Er zijn een drietal bomen in het plangebied die op basis van het nog op te stellen maaiveldontwerp verder beoordeeld worden om te bepalen of ze mogelijk aan de lijst van beschermwaardige bomen moeten worden toegevoegd.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Wiltzanghlaan, waarvan de bomen binnen de bufferzone van de hoofdbomenstructuur liggen. In totaal zijn 191 bomen beoordeeld, waarvan 28 bomen zich bevinden in een bosschage op het talud van de A10. Het bomenbestand in het plangebied is met 36 verschillende boomsoorten divers.

De conditie van alle bomen is beoordeeld, waarbij de meerderheid (125 stuks) als redelijk tot goed wordt beoordeeld. Daarbij hebben 52 bomen een matige en 9 bomen een slechte conditie. Op basis van de conditie en de standplaats van de bomen is een inschatting gemaakt van hun toekomstverwachting. Hieruit blijkt dat 24 bomen binnen het gebied een levensverwachting hebben van minder dan 10 jaar. Zelfs los van de renovatie- en herinrichtingsplannen zijn deze bomen niet duurzaam te behouden.

Sommige waardevolle bomen worden beïnvloed door verharding die tegen hun stammen drukt. Het verwijderen van oppervlakkige wortels kan aanzienlijke en mogelijk onherstelbare schade veroorzaken. Bij verdere ontwikkeling en inrichting van de buitenruimte moet hiermee rekening worden gehouden.

Het ophogen van de wijk als oplossing voor grondwaterproblemen kan, wanneer binnen de bewortelde zone wordt opgehoogd, een negatieve impact hebben op bomen. Als de ophoging gefaseerd over meerdere groeiseizoenen wordt uitgevoerd, kunnen de bomen geleidelijk herstellen.

Hoewel de herinrichtingsplannen nog niet volledig duidelijk zijn, is er een inschatting gemaakt van de impact op de bestaande bomen. Daaruit blijkt dat 60 bomen niet behouden kunnen worden. Belangrijke beeldbepalende bomen kunnen onder bepaalde voorwaarden behouden blijven met behulp van boom beschermende maatregelen. Voor bomen met een matige of slechte conditie wordt geadviseerd om deze vanuit beheeroogpunt te vervangen, omdat onder de huidige omstandigheden duurzaam behoud niet mogelijk is. In gebieden waar de herinrichtingsplannen al wel duidelijk waren, zijn adviesmaatregelen genoemd.

Om het duurzaam behoud van bomen mogelijk te maken, is het essentieel om aandacht te besteden aan de ondergrondse groeiplaatsen. In sommige gevallen moeten de groeiplaatsen van de bomen worden verbeterd (hier zijn methoden voor) om ze gezond oud te laten worden en om oppervlakkige wortelontwikkeling te verminderen.

6.3 Archeologie

Hieronder is een uitsnede van het plangebied te zien waarin de archeologische verwachtingswaarden zijn benoemd. Hierin is te zien dat er mogelijke zeventiende- en achttiende-eeuwse bebouwing en historische wegen aanwezig zijn. Indien ontgronding van de oorspronkelijk aanwezige bodem plaatsvindt, dient in de planvorming rekening te worden gehouden met archeologisch onderzoek, voorafgegaan door een PvE. Dit verloopt via het bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam.

6.4 QuickScan natuur

Ten behoeve van de ontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Onderzocht is of op de locatie dier- en/ of plantsoorten aanwezig zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermd zijn. Witteveen en Bos heeft de voorgenomen werkzaamheden in de openbare ruimte van het plangebied en de eventuele effecten daarvan in beeld geschetst door te toetsen op natuurbescherming, beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving en natuurbeleid, aanwezigheid van beschermde risicosoorten en de meekoppelkansen bij de uitvoering waarmee de natuurwaarden in en rond het gebied behouden of eventueel opgewaardeerd worden. Uit de QuickScan zijn de volgende resultaten voortgekomen:

Gebiedsbescherming Natura 2000, NNN, HGS, ES
Het plangebied ligt tussen de 6,7 en 9,3 km van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. Er is geen sprake van fysieke, negatieve of overige indirecte effecten van de werkzaamheden op die gebieden. Het plangebied ligt buiten en grenst tevens niet aan een NNN-gebied idem HGS en ES. Vervolgstappen zijn daardoor niet nodig. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de initiatiefnemer een in het kader van stikstofuitstoot een AERIUS-berekening uit te laten voeren.

Soortenbescherming flora, reptielen, vissen en grondgebonden zoogdieren
Gezien het gebrek aan waarnemingen en de afwezigheid van geschikt biotoop, zijn vervolgstappen in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) voor beschermde flora, reptielen en vissen niet nodig. Hetzelfde geldt voor de impact op marterachtigen. Ook hier is geen vervolg nodig gezien het plangebied geen essentieel onderdeel vormen van het leefgebied van marterachtigen. Wel is een eenmalige melding van het gebruik van deze vrijstelling nodig (meldingsplicht provincie Noord-Holland). Ook is te allen tijde de zorgplicht van kracht.

Vleermuizen

Het plangebied is geen essentieel deel van het foerageergebied van vleermuizen. Ook is het geen onderdeel van een essentiële vliegroute. Hiermee is uitgesloten dat de vernieuwing leidt tot vernietiging van essentiële foerageergebieden of vliegroutes voor vleermuizen. Er bestaat echter een mogelijkheid dat in de omgeving van het plangebied foeragerende en overvliegende vleermuizen worden verstoord, wanneer de werkzaamheden zorgen voor geluid, licht of trillingen in het gebied. Tijdens de uitwerking dient het uitvoeringsplan getoetst worden op het effect van het/de te produceren geluid, licht en trillingen.

Boombewonende soorten
Enkele bomen binnen het plangebied zijn mogelijk zomer-, kraam- en paarverblijfplaatsen van boombewonende soorten zoals de rosse vleermuis of ruige dwergvleermuis. Voor het kappen van de bomen is vleermuisonderzoek volgens het vleermuisprotocol vereist. Een oplossing om de mogelijke verstoringscontour te verkleinen kan ook zijn het gebruiken van een alternatieve heimethode (intrillen of schroeven van heipalen). In dit geval zijn er geen vervolgstappen nodig in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Vogels
In het plangebied zijn geen vogelsoorten aanwezig waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Als er tijdens de uitvoeringsfase in het broedseizoen werkzaamheden plaatsvinden, moet een deskundige ondanks bovenstaande wel eerst vaststellen dat er geen broedende vogels aanwezig zijn in het plangebied.

Daarnaast zijn er in het plangebied wel verschillende (potentieel jaarrond beschermde) nesten waargenomen. Indien de bomen waarin de nesten aanwezig zijn ook voor de werkzaamheden gekapt moeten worden, worden potentieel jaarrond beschermde nesten vernietigd. Daarom moeten deze nesten onderzocht worden op het gebruik door buizerd, havik en sperwer. Ook buiten en in de directe omgeving van het plangebied kunnen jaarrond beschermde nesten voorkomen. Indien tijdens de verdere uitwerking van de plannen blijkt dat er werkzaamheden plaatsvinden die (plotse) sterke trillingen veroorzaken, zoals heien of het intrillen van palen, dan is er aanvullend soortgericht onderzoek nodig.

Amfibieën
Vrijstelling voor artikel 3.10 van de Wet Natuurbescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen is van toepassing voor bruine kikker, gewone pad, meerkikker, kleine watersalamander en bastaardkikker. In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor deze soorten gebleken. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten is daarom niet nodig. Wel is een eenmalige melding van het gebruik van deze vrijstelling nodig (meldingsplicht provincie Noord-Holland). Ook is ten alle tijden zorgplicht van kracht. Het plangebied zelf is in haar huidige staat niet aantrekkelijk voor de rugstreeppad. Om aanwezigheid tijdens de uitvoeringsfase te voorkomen kunnen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Vlinders, libellen en andere ongewervelden
Grote vos is meermalen verspreid door de omgeving van het plangebied waargenomen, zowel in parken als in woonwijken. Er zijn geen waarnemingen bekend

van iepenpage in of direct rond (125 m) het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen gevonden van beschermde ongewervelden.

Risicosoorten
Er is een groeiplaats van de Aziatische duizendknoop bij Piet Paaltjenspad 12 aanwezig in het plangebied. Risico op verspreiding is door de werkzaamheden aanwezig, daarom hoort conform 'Protocol uitgraven Japanse duizendknoop' gewerkt te worden om te voorkomen dat deze soort verder wordt verspreid door de werkzaamheden. Overige invasieve planten zijn niet in het plangebied waargenomen.

Risicosoorten: fauna
Bij de Schaapherderstraat is een rij moeraseiken aanwezig, zij kunnen in bepaalde periodes eikenprocessierupsen bevatten. Als werkzaamheden plaatsvinden- vooraf in de maanden mei, juni, juli- te onderzoeken of eikenprocessierups aanwezig is. Indien deze aangetroffen worden, dienen passende maatregelen te worden getroffen om de veiligheid van medewerkers te waarborgen. Voor de stadsduif is het plangebied niet van bijzondere waarde. Het advies is om ongeacht de periode van de start van de werkzaamheden een broedvogelcheck te laten uitvoeren op onder andere stadsduiven omdat deze jaarrond kunnen broeden.

Natuurinclusieve maatregelen
Indien er kasten voor huismus- en gierzwaluwkasten worden gerealiseerd, dan dienen deze in een groep van circa 6 kasten in de noordoostgevel van de nieuwbouw ingebouwd te worden op de hiervoor passende hoogte t.a.v. het maaiveld. Vleermuisverblijfplaatsen in nieuwe bebouwing: hieraan kan gedacht worden door spouwmuurverblijfplaatsen en ruimte onder A10 geschikt te maken en inbouwkasten te plaatsen. Verder wordt aangeraden het openbaar groen van de herinrichting van de Kolenkitbuurt in te richten door gebruik te maken van inheemse variëteiten van plantensoorten en verschillende te plaatsen zodat biodiversiteit binnen het plangebied verbeterd wordt.

6.5 QuickScan klimaatadaptatie

Er is in dit kader reeds een QuickScan klimaatadaptatie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er in het gebied een te hoge grondwaterstand is, die niet voldoet aan het vigerende beleid. In het plangebied is er sprake van nieuwbouw en bestaande bouw. Ter plaatse van de bestaande bouw is het niet mogelijk om in grote mate op te hogen. Tijdens het ontwerpproces van het maaiveld dient gekeken te worden naar een optimale ophoging om een zo groot mogelijke drooglegging te realiseren met een goede aansluiting op de dorpels van de bestaande woningen. Als aanvullende maatregel wordt er een drainage aangebracht op plekken waar een ophoging maar beperkt aangebracht kan worden.

Naast een te hoge grondwaterstand is er in het gebied ook sprake van hittestress. De aanbevelingen in dit kader zijn: creëer schaduwplekken door bomen en ander groen, vooral bij de belangrijkste wandel en fietsroutes en gebruik inheemse bomen met een

breed bladerdek en wortelgestel waarbij rekening gehouden wordt met de hoge grondwaterstand.
Verder zijn daken en gevels geschikt om vegetatie aan toe te voegen voor het opvangen van water en om hittestress tegen te gaan.

6.6 Rainproof

Ook het aspect van Rainproof is in de QuickScan klimaatadaptatie meegenomen. Volgens de doelstellingen van Amsterdam Rainproof wordt de Kolenkitbuurt Midden zodanig ontworpen dat een bui van 70 mm in één uur kan worden verwerkt, zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Voor verwerking van het (overtollige) hemelwater geldt de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Op basis van deze waarden is de "water op straat situatie" gevisualiseerd. Er is slechts een beperkt risico op wateroverlast bij extreme neerslag. De volgende aanbevelingen worden in de volgende planfase uitgewerkt:

- Hemelwater lokaal bergen en vertraagd afvoeren, bijvoorbeeld door berging op straat.
- Het toekomstige ontwerp toetsen op Rainproof. Hiermee kunnen eventuele knelpunten vroegtijdig worden gesignaleerd en kan het ontwerp hierop worden aangepast. Een ontwerp dient ten minste tot VO te zijn uitgewerkt om deze berekening te kunnen uitvoeren. Tevens wordt aanbevolen om periodiek een wateradviseur mee te laten kijken met de voortgang, om zo tijdig en laagdrempelig advies te krijgen.

6.7 Watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak wordt dit gecompenseerd door binnen hetzelfde watersysteem nieuw oppervlaktewater toe te voegen ter grootte van minimaal 10 procent van de verhardingstoename. Onder voorwaarden kan compensatie worden gerealiseerd door alternatieve waterberging. In geval van verplichte watercompensatie wordt advies gevraagd aan Waternet. De wateropgave voor Kolenkitbuurt midden (en ook de overige resterende plannen in de Kolenkitbuurt) moet breed worden gezien. In het bestemmingsplan van 2006 is ten behoeve van het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt een waterbalans opgesteld. Tijdens het realiseren van de plannen is niet gemonitord hoe de realiteit zich verhoudt tot de originele plannen. Op basis van een vergelijking van de oorspronkelijke situatie (in 2003) met de huidige situatie, gecombineerd met het uitvoeringsplan Kolenkitbuurt Midden en de Ringspoorzone Noord is berekend dat voor deelgebied Midden geen extra watercompensatie vereist is. De resultaten zijn met Waternet afgestemd en akkoord bevonden.

6.8 Kabels en leidingen

Er liggen diverse (hoofd)kabels en leidingen in het plangebied. Vanwege herstructurering van het gebied en het feit dat het overgrote deel van de leidingen van nutsvoorzieningen is verouderd, wordt een groot deel van het kabels- en leidingenpakket in de ondergrond vervangen door de betreffende nutspartijen.

Het aanwezige hoofdnet van KPN in de Sinjeur Semeynsstraat blijft gehandhaafd en geldt als uitgangspunt voor de verdere planvorming. Ook de gebouwde voorzieningen van Liander aan het Lidewijdepad blijven gehandhaafd.

7 Stedenbouwkundig plan (toekomstperspectief)

7.1 Hoofdlijnen en ontwerp gebouwen

Akbarblok
Het tweede blok in het middengebied, ook wel het ‘Akbarblok’ genoemd (architectenorde 2), volgt een apart omgevingsvergunningstraject omdat het blok niet wordt gesloopt maar wordt gerenoveerd en deels getransformeerd. De verkaveling en volumes blijven gelijk aan de bestaande situatie. De woningen krijgen binnen-isolatie en de plattegronden worden aangepast. Bergingen op de begane grond worden omgezet naar woonruimte en worden bij de bovenliggende woningen getrokken.

Piggelmeewoningen
De drie karakteristieke strookjes met achttien voormalige ouderwoningen, de “Piggelmeewoningen” aan het Piet Paaltjenspad, hebben architectuurorde 2 en volgen ook een apart omgevingsvergunningstraject. De subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK) heeft geadviseerd om de huidige bebouwing te behouden vanwege de erfgoedwaarde die de strookjes vertegenwoordigen binnen de Kolenkitbuurt. De Piggelmeewoningen aan het Piet Paaltjenspad worden getransformeerd ten behoeve van (commerciële) voorzieningen. Hier wordt gedacht aan voorzieningen met een (maatschappelijke) meerwaarde voor de buurt, zoals een kinderdagverblijf, huisarts, wasserette, ijssalon of fietsenmaker.

Sinjeur Semeynsblok
Het Stedenbouwkundig Plan is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie Rochdale en gaat over de sloop/nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok met 222 woningen, grofweg gelegen tussen de Sinjeur Semeynsstraat en de De Schaapherderstraat.

Het ontwerp voor het nieuwe blok baseert zich op een vergroting van de footprint, de bouwvolumes en het aantal woningen met ongeveer een factor anderhalf. Het huidige blok heeft vier woonlagen op een plint van bergingen. Het ontwerp volgt voor een groot deel de oorspronkelijk verkaveling uit het AUP. Om de verdichting en bouw van meer woningen te kunnen realiseren wordt ten zuiden van het Lidewijdepad de verkaveling gewijzigd. De nu nog doorlopende Sinjeur Semeynsstraat is hier onderdeel geworden van een autovrij hof in een groter bouwblok, door toevoeging van een straatwand langs de A10 en het Lidewijdepad.

Het blok bestaat uit een noordelijk en zuidelijk deel. Het noordelijk deel volgt de oorspronkelijke rooilijnen aan de straat maar door een toegenomen woningdiepte wordt het binnenterrein smaller. De twee delen worden gescheiden door het

Lidewijdepad, en zijn in de Schaapherderstraat verbonden door een lange straatwand. Het Lidewijdepad gaat via een onderdoorgang in de De Schaapherderstraat verder zoals in de bestaande situatie ook het geval is. In de Sinjeur Semeynsstraat wordt een hoger volume gebouwd van zeven bouwlagen, tegenover de Max Havelaarflat. De Schaapherderstraat wordt zes bouwlagen en de Wiltzanghlaan vijf.

Het zuidelijk deel volgt in de Schaapherdersstraat de bestaande rooilijn maar krijgt aan het Piet Paaltjenspad tegenover de Piggelmeewoningen een bebouwing van zes bouwlagen die bijna tot aan het talud van de snelweg doorloopt. Hier is een smalle doorgang in het verlengde van de Sinjeur Semeynsstraat naar het nieuwe hof dat aan de oostkant wordt begrensd door een wand van acht bouwlagen, die het hof en de woningen afschermt van de snelweg. Het hof wordt in het noorden afgesloten door een nieuw volume van zes bouwlagen aan het Lidewijdepad en heeft een poort naar de Sinjeur Semeynsstraat. Aan de westkant van dit hof blijft de verbinding met het Lidewijdepad onbebouwd en daarmee blijft de karakteristieke lange zichtlijn in het blok tussen het noordelijk en zuidelijk deel, behouden. Aan dit hof komen de voordeuren van de woningen wat een nieuwe situatie oplevert binnen de Kolenkitbuurt. Het zuidelijk hof wordt voor iedereen toegankelijk en gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel van de Kolenkitbuurt. Het noordelijk hof blijft ruimtelijk onderdeel van het blok, maar zal kunnen worden afgesloten.

Samengevat wordt de nieuwe bebouwing gevormd door twee kortere en één langere haak die rondom twee hoven georganiseerd zijn. De haak bebouwing aan de ringweg A10 staat in lijn met de voormalige HTS, waardoor de vrije ligging en poortwerking van de Max Havelaarflats behouden blijft.

In 2023 is het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld. Dit ontwerp is op hoofdlijnen akkoord bevonden door de Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK).

7.2 Programma

Het woningprogramma is grotendeels gebaseerd op de met Rochdale overeengekomen intentieovereenkomst en aanvullend gemeentelijk beleid. Verdichting is hierin een belangrijke opgave, waarbij het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft. In de aanloop naar het Investeringsbesluit is het programma op basis van een scenariostudie (rekenen- en tekenen) nader geoptimaliseerd, wat heeft geresulteerd in het toevoegen van 49 vrijesectorkoopwoningen in het nieuwe Sinjeur Semeynsblok. Buiten het hieronder genoemde programma dat in de grex opgenomen wordt, worden er in het plangebied Kolenkit-Midden 198 woningen in het Akbarblok gerenoveerd hiervan worden er 60 na renovatie omgezet naar middeldure huurwoningen en blijven er 138 in het sociale segment.

Programma wonen
In totaal worden er binnen de grondexploitatie 385 woningen gerealiseerd, in de verhouding 73% sociaal, 14% middelduur en 13% vrije sector. Per saldo worden 145 woningen toegevoegd. Het aantal sociale huurwoningen in de buurt blijft ca. gelijk.

Woningprogramma schetsontwerp nieuwe Sinjeur Semeynsblok
In de nieuwbouw is plek voor bewoners die terug willen keren in de buurt. Er zal een mix aan sociale huurwoningen worden gebouwd met vooral aandacht voor ouderen en kleine huishoudens, een afspiegeling van het huidige huurdersbestand. In de nieuwbouw worden een aantal grotere sociale- dan wel middeldure huurwoningen gerealiseerd die geschikt zijn voor gezinnen. Tot slot worden in twee separate blokken 49 vrijesectorkoopwoningen gerealiseerd.

Programma niet-wonen
In de plint van het nieuwe Sinjeur Semeynsblok wordt een voorziening gerealiseerd. Tevens is uitgangspunt dat de Piggelmeewoningen worden getransformeerd van woningen naar voorzieningen. In totaal wordt rekening gehouden een programma van circa 1.200 m2 niet-wonen.

7.3 Openbare ruimte

Naast vernieuwing van de gebouwen in Kolenkit Midden wordt ook de openbare ruimte vernieuwd. In de fase voorafgaand aan het investeringsbesluit is de openbare ruimte op schetsniveau uitgewerkt, hierbij is rekening gehouden met de wensen die voortkwamen uit de eerste participatieronden. Na het investeringsbesluit zal het schetsontwerp verder uitgewerkt worden tot een definitief maaiveldontwerp. Bij de herinrichting wordt onder andere rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- De bestratingsmaterialen en het meubilair zijn conform de Standaard voor het Amsterdamse straatbeeld (Puccinimethode).
- Tegengaan van hittestress in de zomer. Om dit te voorkomen zijn bomen met voldoende schaduwwerking noodzakelijk, maar ook zo min mogelijk steen en zoveel mogelijk groen in de openbare ruimte.
- Rainproof is een uitgangspunt bij elke vernieuwing. Inzet hierbij is het vertragen van het regenwater op straat richting het riool.
- De opzet vanuit het AUP te behouden en weer zichtbaar te maken.
- Vergroten van de biodiversiteit van het groen.

In deze fase van de vernieuwing van de Kolenkit Midden betreft het vooral de openbare ruimte rondom het nieuwbouwblok tussen de Schaapherderstraat en de Sinjeur Semeynsstraat. Het gaat hierbij om de volgende ruimtes:

1. De Schaapherderstraat
2. De Leeuwendalersweg
3. Sinjeur Semeynsstraat
4. Het Lidewijdepad

5. De binnentuinen (deels openbaar)
6. Piet Paaltjenspad

De Schaapherderstraat
Deze straat is, qua inrichting, nog hetzelfde als na de aanleg van 75 jaar geleden en zal bij de herinrichting nauwelijks veranderen. Het A-symmetrische profiel van de straat zal behouden blijven met langsparkeerplaatsen aan beide zijden van de rijweg. Ook de grote groenvakken op de brede stoepen blijven gehandhaafd en waar nodig versterkt. Anders dan in de huidige situatie waarbij bergingen en portieken het straatbeeld van de begane grond bepalen zal bij de nieuwbouw sprake zijn van grondgebonden woningen. Deze woningen krijgen een zogenaamde margestrook. Het vormt een soort overgangszone tussen privé en openbaar en is een strook waar bewoners plantenbakken of een bankje kunnen neerzetten.

Aan de zuidkant van de nieuwbouw krijgen de woningen een aanzienlijke voortuin. Deze tuin zal worden uitgegeven aan Rochdale. Tussen de nieuwbouw en de zogenaamde Piggelmeegebouwen zal ter hoogte van het groenvak een verblijfsplek ontstaan.

De Leeuwendalersweg
De Leeuwendalersweg is de ontsluitingsweg van de wijk en zal door een ingreep nagenoeg weer in oude luister hersteld worden als plantsoenweg. De ingreep behelst het stuk tussen de Schaapherderstraat en de Sinjeur Semeynsstraat. Oorspronkelijk lag dit deel in het verlengde van de overige Leeuwendalersweg, zie ook de afbeelding hieronder uit de jaren ’50. Kolenkit-midden en Bosleeuw-midden waren hierbij compleet gespiegeld aan elkaar met de Leeuwendalersweg als verbindende route.

Bij de aanleg van de A10 in de jaren ’60 is dit deel van de Leeuwendalersweg naar het noorden geknikt in de richting van de onderdoorgang onder de A10, zie afbeelding, Het gevolg is dat het kenmerkende groene plantsoenvak tussen de Leeuwendalersweg en de Piggelmeewoningen werd gereduceerd tot een klein rechthoekig strookje.

Bij de vernieuwing van de openbare ruimte wordt deze knik ongedaan gemaakt en de straat weer in de oorspronkelijke opzet teruggebracht. Ditzelfde geldt voor de beplanting. In het groenvak komt op de kop weer een groepje Italiaanse populieren wat zo kenmerkend is voor alle groenvakken aan de Leeuwendalersweg. Door de openbare ruimte in samenhang met de buurtfuncties vorm te geven en gebruiksgroen toe te voegen, ontstaat naast een aantrekkelijke looproute ook een plek voor sociale ontmoeting die bijdraagt aan de levendigheid, het veiligheidsgevoel en verbinding tussen verschillende groepen bewoners.

Sinjeur Semeynsstraat
Deze straat bestaat uit twee delen. Een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel is in feite één grote parkeerplaats met in het midden een rij imposante Platanen. De Platanen blijven behouden. Het parkeren zal ook in de toekomst de hoofdfunctie blijven maar dan netter vormgegeven en met parkeerplaatsen die voldoen aan de

huidige gehanteerde afmetingen. Op het zuidelijk deel van de Sinjeur Semeynsstraat zal nieuwbouw verschijnen. Dit deel van de straat wordt hierdoor in principe opgeheven en gereduceerd tot een pad langs de woningen.

Het Lidewijdepad
Dit pad verbond verschillende straten met elkaar via een route langs de binnentuinen. Het Lidewijdepad liep vroeger door naar Bosleeuw-midden maar is in de jaren 60 doorsneden vanwege de aanleg van de A10. De kracht van het Lidewijdepad is o.a. het zicht op de groene binnentuinen.

De binnentuinen
Bij de nieuwbouw ontstaan twee binnentuinen. Een noordelijk smal, niet openbaar, deel. Deze zal voornamelijk als kijkgroen worden ingericht en is in eigendom van Rochdale. Het zuidelijke deel is vrij groot en zal in eigendom blijven van de gemeente. Dit deel is openbaar toegankelijk. Rochdale heeft Bureau B+B gevraagd om in gezamenlijk overleg met de gemeente een ontwerp te maken voor de binnentuin. Inzet van de gemeente is om het zo groen en openbaar mogelijk te maken.

Piet Paaltjenspad
Het Piet Paaltjenspad zal een aantrekkelijk informele groene wandelroute blijven achter de Piggelmeeblokken.

Onderdoorgangen Rijksweg A10
Het grondexploitatiegebied grenst aan de oostkant direct aan de Rijksweg A10 en wordt door 3 onderdoorgangen verbonden met de wijk Bos en Lommer. De openbare ruimte onder de Rijksweg is gemeentelijk eigendom. Deze openbare ruimte maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie Kolenkitbuurt Midden. Dat betekent dat er in deze investeringsnota geen middelen voor gereserveerd zijn. Dit deel openbare ruimte is echter verouderd en de ambitie is om deze in de toekomst beter aan te sluiten bij de op dat moment nieuwgebouwde omgeving. De mogelijkheden om dit stuk openbare ruimte toch te vernieuwen worden parallel aan de uitvoering van deze investeringsnota onderzocht.

7.4 Parkeren

Parkeergebied
De Kolenkitbuurt-Midden is het zuidelijke deel van de OIS-buurt Kolenkit-Noord (ED01) dat begrensd wordt door het dijklichaam van de Ringspoorbaan, de Wiltzanghlaan, de A10 en de Bos en Lommerweg.

Programma
Het programma waarop de parkeerbehoefte gebaseerd is valt terug te lezen in hoofdstuk programma. De nieuwbouw wordt conform beleid uitgesloten van parkeervergunningen. Daarnaast is uitgangspunt in deze nota dat, in afwijking van de Nota Parkeernormen Auto, de vrijesectorwoningen zonder autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het Akbarblok worden de 198 woningen

gerenoveerd. Deze renovatie leidt in principe niet tot veranderingen in parkeerbehoefte, bestaande bouw wordt niet uitgesloten van parkeervergunningen.

Parkeercapaciteit
Op dit moment zijn er in het gebied ca. 442 parkeerplaatsen (situatie januari 2024). Door de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied vervallen ca. 60 parkeerplaatsen. Van de 442 parkeerplaatsen zijn per saldo 403 parkeerplaatsen gerekend als algemeen beschikbaar. Verder zijn er laad- en losplaatsen en 'kiss and ride plaatsen'. In de nieuwe situatie komen er ca. 380 parkeerplaatsen beschikbaar. Als daar de belanghebbendenparkeerplaatsen vanaf getrokken worden, zijn er circa 340 parkeerplaatsen als algemene parkeerplaats beschikbaar (inclusief de algemene EV-laadplaatsen).

Toekomstige parkeerbehoefte en benodigde parkeercapaciteit
De toekomstige parkeerbehoefte is op basis van een aantal aannames te bepalen. Dit is een zo goed mogelijke benadering van de toekomstige parkeerbehoefte. Bij de laatste parkeerdrukmeting (Q2 2023) was de parkeerdruk in de hele Kolenkitbuurt-Noord 90%. In de secties in Kolenkitbuurt-Midden is dit iets hoger met 94%.
Het is aannemelijk dat parkeerbehoefte in de nieuwe situatie afneemt vanwege het vervallen van een deel van de vergunningen die gekoppeld zijn aan de te slopen woningen. Omdat alle nieuwe woningen conform beleid worden uitgesloten van parkeervergunningen is het uiterst onwaarschijnlijk dat bewoners van de nieuwbouw een auto op straat zullen parkeren, dit zorgt dus niet voor extra parkeerdruk. Bewoners van de te slopen woningen die terugkeren in de nieuwbouw, de herhuisvesters, behouden wél het recht op een parkeervergunning. Dat recht is gebonden aan die bewoner en vervalt als de bewoner verhuist of om een andere reden de parkeervergunning beëindigt.

Omdat er in de nieuwe situatie ca. 145 extra woningen zijn, neemt de normatieve bezoekersparkeerbehoefte met circa 15 parkeerplaatsen toe (0,1 pp/woning). De toekomstige parkeerbehoefte kan dan bepaald worden door uit te gaan van de huidige bezetting van de parkeerplekken, verminderd met vervallen vergunningen, vermeerderd met terugkerende herhuisvesters en vermeerderd met de parkeerbehoefte bezoekers vanwege de extra woningen. Deze behoefte zou dan 338 parkeerplaatsen worden. Bij een maximaal aanvaardbare bezettingsgraad van 90% moet de parkeercapaciteit minimaal 375 parkeerplaatsen zijn plus de nu aanwezige 40 bijzondere parkeerplaatsen. Dat brengt de totale behoefte op circa 415 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie zijn er 378 parkeerplaatsen voorzien, wat, op moment van schrijven van deze nota (q2 2024), een theoretisch tekort betekent van circa 38 parkeerplaatsen. Dat tekort neemt in de loop van de jaren af omdat door natuurlijk verloop parkeervergunningen van herhuisvesters komen te vervallen. Oplevering van de woningen, en daarmee invulling van de geschetste parkeerbehoefte zal niet voor 2029 zijn.

Extra opties om de parkeerbehoefte en capaciteit in balans te brengen
In vergunningengebied West-6 waarin dit deel van de Kolenkitbuurt ligt, is het vergunningenplafond hoger is dan het aantal actieve parkeervergunningen. In grote delen van de stad zijn de vergunningenplafonds vastgesteld op het op aantal actieve vergunningen op die datum, waarna het plafond halfjaarlijks wordt verlaagd. Daarmee neemt het aantal parkeervergunningen af en ontstaat op den duur ruimte in de parkeercapaciteit. Om de parkeerbehoefte hier in een betere verhouding te brengen tot de capaciteit zijn er globaal twee mogelijkheden, al dan niet in combinatie uit te voeren:

- Meer parkeercapaciteit in de openbare ruimte realiseren (direct effect).
- Parkeerbehoefte verminderen door verlaging van het vergunningenplafond (effect ontstaat geleidelijk).

Het is niet mogelijk om de parkeercapaciteit bij herinrichting van het projectgebied groter te maken dan 378 parkeerplaatsen. In de nabije omgeving van het gebied zijn deze plaatsen niet te compenseren. Het vergunningenplafond zou, net als op veel andere plaatsen in de stad, bepaald kunnen worden op het aantal actieve vergunningen om vervolgens het plafond vanaf die datum halfjaarlijks te verlagen. Of dit effect gerealiseerd wordt is afhankelijk van het natuurlijk verloop van het opzeggen van vergunningen, bijvoorbeeld door verhuizing. De verlaging van het vergunningenplafond gaat (zeker in een betrekkelijk klein gebied als dit) geleidelijk, net als het verminderen van het aantal actieve parkeervergunningen door natuurlijk verloop. De besluitvorming hiervoor valt buiten deze investeringsnota.

8 Consultatie, participatie & communicatie

8.1 Betrokken partijen

De Kolenkit Midden kent naast de gemeente en Rochdale een aantal zeer betrokken partijen. Omwonenden, ondernemers en informele netwerken zijn belangrijke stakeholders en worden betrokken bij de planvorming. Parralel aan de fysieke vernieuwing is de integrale aanpak van Kolenkitbuurt ingezet. Gezamenlijk wordt een structurele verbetering van de woningen, leefomgeving en sociaaleconomische positie van bewoners beoogd. Bij het plan voor de fysieke vernieuwing zijn de bewoners al vanaf de start van de planvorming betrokken.

8.2 Participatie Stedenbouwkundig Plan

In aanloop naar deze Investeringsnota hebben in verschillende fases gesprekken en bijeenkomsten plaatsgevonden met bewoners en belanghebbenden.

Fase 1 Lessen van de eerdere vernieuwing in de Kolenkitbuurt
Gemeente en Rochdale hebben voor fase 1 en 2 'Het Collectief' (ook wel het Kolenkit Collectief genoemd) gevraagd input op te halen bij de zittende bewoners en stakeholders in en rond de buurt. Het Collectief is een verzameling van organisaties die zich vanuit verschillende maatschappelijke invalshoeken inzet voor deze buurt. Het Collectief bestaat uit:

- ZID Theater
- Stichting Samenkracht
- Stichting Aminah
- De Kolenkitkas
- Operatie Periscoop

In fase 1 zijn 24 huishoudens bevraagd naar hun verhalen over de al afgeronde vernieuwing van de Kolenkitbuurt Zuid en het Middengebied. De vragen gingen over voorzieningen, het karakter van de Kolenkit en over het vernieuwingsproces.

Fase 2: Ophalen van wensen en behoeften voor de toekomstige vernieuwing
Het Kolenkit Collectief heeft in totaal 120 huishoudens en bewoners van de Kolenkit Noord en Midden bereikt door de inzet van gesprekken, corona-wandelingen, online survey, tentoonstelling en activiteiten voor kinderen. Ook is aan 700 bewoners gevraagd hoe zij graag willen wonen in de toekomst. Thema's die hierbij aan bod kwamen zijn: toekomstige woningen, woonomgeving, openbare ruimte en

ontmoetingsplekken, binnentuinen, sociale netwerken, voorzieningen en buurteconomie. Hieruit is een lijst met uitgangspunten en wensen ontstaan.
Het resultaat van fase 1 en 2 zijn lessen, aandachtspunten en wensen voor het ontwerp van de openbare ruimte, de binnentuinen, de gebouwen, de woningplattegronden en de voorzieningen in de buurt.

Fase 3: Concept Stedenbouwkundig Plan
De input uit fase 1 en 2 zijn verwerkt in een concept Stedenbouwkundig Plan. In juni 2022 zijn drie inloopbijeenkomsten georganiseerd waarbij dit plan is gepresenteerd aan de bewoners van de Kolenkitbuurt Midden. Ditzelfde plan is in het najaar van 2022 tevens gepresenteerd aan de overige stakeholders in de buurt.

Fase 4: Participatie openbare ruimte
Het onderliggende plan voor de openbare ruimte zal aan de buurt worden voorgelegd. De wijze en manier waarop dit gaat gebeuren zal in overleg gaan met Het Collectief. In het verleden zijn al verschillende momenten geweest waarbij de buurt haar wensen kon aangeven voor de openbare ruimte. De participatie zal in fasen gaan verlopen omdat de gemeente ook toekomstige bewoners van de nieuwbouw wil betrekken bij de herinrichting. Het plan wat nu voorligt vormt de hoofdopzet voor het vervolg. De verschillende planonderdelen worden in 2024 en 2025 verder uitgewerkt en gedeeld met de buurt. Daarbij is participatie op onderdelen mogelijk. Denk hierbij onder andere aan: de groenvakken aan de Leeuwendalerswegen de Schaapherderstraat, de inrichting van het Lidewijdepad (inclusief speelvoorzieningen) en het Piet Paaltjenspad en de mogelijkheden van zelfbeheer vanuit de buurt.

8.3 Vervolg participatie

Ook na het vaststellen van de Investeringsnota blijven de gemeente en Rochdale in contact met de buurt over de vervolgstappen. Beide partijen hebben hier eigen verantwoordelijkheden, maar trekken vooral ook samen op waar het kan. Alle doelstellingen, randvoorwaarden, uitgangspunten, kaders en dergelijke zijn beschreven in een gezamenlijk strategisch communicatie-en participatieplan, deze is per fase uit te werken in een uitvoeringsplan.

8.4 Communicatie- en participatiemiddelen

Communicatie met bewoners vindt voortdurend plaats via de bewonerscommissies. Daarnaast worden ook de komende periode verschillende participatie-en communicatiemiddelen en activiteiten ingezet om in contact te blijven met de buurt. Denk daarbij onder andere aan informatie-en participatieavonden, nieuwsbrieven en de inzet van de websites van gemeente en Rochdale.

9 Planning en proces

Planning gebiedsontwikkeling Kolenkitbuurt Midden
De planvorming voor de gebiedsontwikkeling van Kolenkitbuurt verloopt volgens het Amsterdamse Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen (Plaberum).

Proces
De Investeringsnota betreft een Stedenbouwkundig Plan en de financiering daarvan. Dit is tot stand gekomen in afstemming met corporatie Rochdale, eigenaar van alle woningen in het plangebied. Het Investeringsbesluit maakt mede de ambitie van corporatie Rochdale voor de vernieuwing van haar vastgoed mogelijk.

Wanneer de Investeringsnota is vastgesteld hebben alle belanghebbenden zich uit kunnen spreken over het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing. Rochdale kan vervolgens verder met de uitvoering van de transformatie/sloop-nieuwbouw. Afhankelijk van instemming van de gemeenteraad met deze Investeringsnota (volgens planning in q1 2025) kan Rochdale daadwerkelijk medio q3 2025 starten met de sloop-nieuwbouw.

10 Organisatie: inrichting van de uitvoeringsorganisatie

10.1 Opdrachtgevers

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap van het project Kolenkitbuurt Midden berust bij stadsdeel West bij de portefeuillehouder Kolenkit. Ambtelijke verantwoordelijkheid ligt bij de directeur en ambtelijk opdrachtgever Grond en Ontwikkeling. Ter ondersteuning van het ambtelijk opdrachtgeverschap voor de gebiedsontwikkeling van de Kolenkitbuurt Midden is een stuurgroep gevormd die bestaat uit de ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling, de stadsdeel coördinerend portefeuillehouder en de directeur Vastgoed van woningcorporatie Rochdale.

10.2 Projectorganisatie

De ambtelijke projectorganisatie voor de Kolenkitbuurt Midden bestaat uit diverse disciplines vanuit de verschillende gemeentelijke directies en gebiedsteam van het stadsdeel. Regulier overleg met initiatiefnemer Rochdale over de planvorming vindt plaats in het gezamenlijke projectteam Kolenkitbuurt Midden. Daarin wordt Rochdale vertegenwoordigd door een gebiedsontwikkelaar en een projectmanager ontwikkeling. Ook vindt op reguliere basis afstemming plaats tussen het gemeentelijke projectteam en het door Rochdale ingeschakelde architectenteam Office Winhov en Korthtielens.

11 Ontwikkelstrategie

11.1 Sloop-nieuwbouw en perceeluitbreiding

De nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok wordt gerealiseerd door sloop-nieuwbouw en in een nieuwe verkaveling. Voor deze nieuwe verkaveling is een aanpassing van de perceelsgrenzen noodzakelijk. In de huidige situatie is ca. 8.650 m2 uitgegeven. In de nieuwe situatie wordt dat ca. 10.450 m2, inhoudende een perceeluitbreiding van ca. 1.800 m2. De perceeluitbreiding betreft m.n. een stuk berm gelegen tussen het huidige Sinjeur Semeynsblok, de ringweg A10, het Lidewijdepad en de Leeuwendalersweg. De gemeente heeft voor de perceeluitbreiding reeds gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest en heeft het besluit kunnen nemen dat Rochdale hiervoor in dit geval de enige serieuze gegadigde is. In naastgelegen tekening is een overzicht te zien van de huidige erfpachtsituatie en de nieuwe situatie.

11.2 Taakverdeling en uitgangspunten

De vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden valt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Dit betekent dat de corporatie (Rochdale) verantwoordelijk is voor het bouwrijpmaken van de gesloopte opstallen binnen het huidige erfpachtgebied en voor eigen rekening en risico de nieuwbouw realiseert. De gemeente is verantwoordelijk voor het bouwrijp maken t.b.v. de perceeluitbreiding en voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de grenzen van de grondexploitatie. Uitgangspunt voor het bouwrijp maken is dat het bouwplan van Rochdale dusdanig wordt ontworpen dat de telecomleiding in de Sinjeur Semeynsstraat kan blijven liggen. Tevens is uitgangspunt dat voor het plan geen grond van Rijkswaterstaat wordt verworven.

11.3 Financiën

Voor de vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden is een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid. Deze gegevens zijn opgenomen in de financiële paragraaf (kabinet).

11.4 Ruimtegebruik

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 31.500 m^2. Binnen het plangebied is de verdeling uit te geven grond en openbare ruimte circa 11.920 m^2 uitgeefbaar en circa 19.580 m^2 openbaar gebied.

11.5 Programma en opbrengsten

In het plangebied worden circa 360 woningen gerealiseerd, waarvan per saldo 145 woningen extra worden toegevoegd. Van dit programma is ongeveer 73% sociale huur, 14% middeldure huur en 13% vrije sector. Daarnaast wordt 1.200 m2 bvo voorzieningen in de plint gerealiseerd. Op basis van dit programma is een raming gemaakt voor de grondopbrengsten.

11.6 Investeringen

De investeringen betreffen vooral de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en de proceskosten voor de voorbereiding en de uitvoering.

11.7 Realisatie

De start van de sloop van het Sinjeur Semeynsblok staat gepland in 2025. De huidige inschatting is dat het gehele nieuwbouwproject in medio eind 2028/begin 2029 kan worden opgeleverd.

11.8 Saldo grondexploitatie

De grondexploitatie kent een negatief saldo (netto contante waarde per 01-01-2024) dat ten laste komt van het vereveningsfonds. Dit fonds verevent positieve plannen met negatieve plannen en stimuleert daarmee de woningbouwopgave. Het negatieve saldo wordt grotendeels veroorzaakt doordat het project binnen de regels van het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) valt, waardoor de grondopbrengsten beperkt zijn.

11.9 Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de vernieuwing van Kolenkitbuurt Midden is vanwege de dekking vanuit het vereveningsfonds economisch uitvoerbaar.