Gemeente
Amsterdam



Concept Investeringsnota

Kompaslocatie fase 2

Waterlandpleinbuurt

4 juni 2024

Voorwoord

In deze investeringsnota staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling op de Kompaslocatie. De gemeenteraad neemt op basis van deze informatie een investeringsbesluit. Met dit besluit wordt de haalbaarheidsfase afgerond. Daarna gaat het project in de uitvoeringsfase.

Hierna volgt een samenvatting. In het eerste hoofdstuk wordt de locatie en de aanleiding beschreven. Daarna wordt kort ingegaan op de stedenbouwkundige kaders. Verder wordt een toelichting gegeven op het ontwikkelproces, de planning en de participatie. Tot slot wordt er een samenvatting gegeven van de financiële paragraaf.

Inhoudsopgave

Samenvatting **5**

1 Inleiding **7**
1.1 Ligging en bestaande situatie 7
1.2 Aanleiding 7
1.3 Wat is een Ouder- en Kindteam voorziening en buurtkamer? 8
1.4 Geschiedenis van de Kompaslocatie 9
1.5 Besluitvormingsproces 11
1.6 Opgave Kompaslocatie 11

2 Stedenbouwkundig Kader **12**
2.1 Relevant beleid 12
2.2 Plangrenzen 13
2.3 Stedenbouwkundig plan 15
2.4 Openbare ruimte 19
2.5 Onderzoeken 22

3 Ontwikkelstrategie **23**

4 Planning en proces **24**

5 Consultatie, participatie en communicatie **26**

6 Financiën **27**
6.1 Grondexploitatie 27
6.2 Kosten en opbrengsten 27
6.3 Financiering maatschappelijke voorzieningen 27



afbeelding 1:
Ligging Kompaslocatie in de Waterlandpleinbuurt

1. IJdoornschool
2. Muziekschool Amsterdam Noord
3. Het Zwanemeer
4. Baanakkerspark
5. De Kimme
6. Tijdelijk jongerencentrum
7. Kubus-Katrijplocatie,
   start woningbouw voorjaar 2024

Samenvatting

Aanleiding

In de Waterlandpleinbuurt zijn de afgelopen jaren woningen bijgebouwd. Hierdoor is de vraag naar sociale voorzieningen toegenomen. In lijn met Aanpak Noord en de Principenota ‘Verkenning van Kansen voor de Waterlandpleinbuurt’ willen we ongelijk investeren voor gelijke kansen. Er is in de Waterlandpleinbuurt behoefte aan voorzieningen die de sociale cohesie versterken. Daarnaast is het belangrijk dat op korte termijn een goed functionerend Ouder- en Kindteam (OKT) voorziening wordt gerealiseerd. Dit omdat het huidige OKT niet voldoet. In de Waterlandpleinbuurt wonen bovengemiddeld veel gezinnen, die gebruik maken van het OKT.
Op de Kompaslocatie willen we daarom een gebouw ontwikkelen voor het OKT en een buurtkamer. Ook vernieuwen we de openbare ruimte in de directe omgeving van het gebouw.

Programma

Het gebouw wordt ongeveer 1000 m2 in oppervlakte, waarvan 120 m2 voor de buurtkamer.

Plangebied

Het plangebied is 2.200 m2 in grootte, waarvan 500 m2 wordt uitgegeven en 1.700 m2 openbare ruimte blijft. Door het aanleggen van een voetpad en fietsparkeerplaatsen vergroten we de bereikbaarheid van de nieuwe voorzieningen. Door de openbare ruimte en het groen opnieuw in te richten, maken we deze aantrekkelijker om te verblijven.

Planning

Amsterdammers kunnen in 2024 inspreken op deze concept investeringsnota. Daarna neemt de gemeenteraad een definitief besluit. Volgens huidige planning wordt de omgevingsvergunning voor het gebouw in 2024 aangevraagd. Daarna starten we met het bouwrijp maken. In 2025 kan begonnen worden met de bouw van het gebouw. In 2026 wordt de openbare ruimte aangelegd.



afbeelding 2:
Bestaande situatie



afbeelding 3:
OKT Oud Noord, Wingerdweg
Bron: Google Maps

1 Inleiding

Door de verdichting in de Waterlandpleinbuurt groeit de vraag naar voorzieningen. We streven als gemeente naar een complete stad, want een complete stad is een prettige en aantrekkelijke stad. Compleet betekent dat naast woningen ook een rijk aanbod maatschappelijke voorzieningen aanwezig is. Er is in de Waterlandpleinbuurt behoefte aan voorzieningen die de sociale cohesie versterken. Op de Kompaslocatie willen we daarom een gebouw ontwikkelen voor een Ouder- en Kindteam voorziening (OKT) en een buurtkamer. Ook maken we een ontwerp voor de openbare ruimte voor de directe omgeving van het gebouw.

1.1 Ligging en bestaande situatie

De Kompaslocatie ligt centraal in de Waterlandpleinbuurt aan de Beemsterstraat. De locatie ligt tussen de IJdoornschool en een bosplantsoen. Naast de IJdoornschool staat de muziekschool Amsterdam Noord. Het gebouw Het Zwanenmeer, aan de overkant van de Beemsterstraat, is het thuishonk van de Bridgeclub Noord. Daarnaast staat een kleine rij woningen. Daar tegenover, in het gebouw De Kimme, bevindt zich ouderenhuisvesting met een restaurant.

De locatie is onderdeel van De Groene Zoom. Dit stuk groen vormt een verbinding tussen het Baanakkerspark en het Schellingwouderbreekpark. Deze twee parken zijn onderdeel van de Hoofdgroenstructuur van de gemeente. De Groene Zoom is geen onderdeel van de Hoofdgroenstructuur. De Groene Zoom is een rustig buurtpark en wordt niet intensief gebruikt door bewoners van de Waterlandpleinbuurt. Het park bestaat voornamelijk uit gras en bomen, met een aantal plekken om te spelen. Nabij de Kompaslocatie ligt een voetbalveld (een Cruyffcourt) en een aantal kleinere speelvoorzieningen voor de school. Buiten schooltijd zijn deze door iedereen te gebruiken.

1.2 Aanleiding

Plan van Aanpak 2002

De gemeenteraad heeft in 2002 het Plan van Aanpak Nieuwendam-Noord vastgesteld. Deze wijk heet nu de Waterlandpleinbuurt. De doelstellingen waren het verbeteren van de sociaaleconomische positie van de bewoners, het verbeteren van de voorzieningen, het benutten van de economische potentie, het verbreden van het woningaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving van de woningen. We hebben toen met woningcorporaties afgesproken ongeveer 1.200 woningen te slopen en ruim 1.600 nieuwe woningen te bouwen. De afgelopen 20 jaar zijn veel woningen en voorzieningen bijgebouwd. Inmiddels is het winkelcentrum vernieuwd en uitgebreid met maatschappelijke voorzieningen. In de buurt zijn verder twee oude bestaande scholen vervangen door nieuwe brede scholen.
Inmiddels hebben de gemeente en corporaties afgesproken om meer woningen bij te bouwen in de Waterlandpleinbuurt. Door deze verdichting komt het totaal aantal nieuwe woningen uit op ongeveer 1.900 in de Waterlandpleinbuurt.

Principenota

In 2021 is onderzoek gedaan door de gemeente, in samenwerking met actieve bewoners, naar de behoeftes en kansen voor de buurt. De uitkomsten daarvan staan in de principenota ‘Verkenning van Kansen voor de Waterlandpleinbuurt’. Daar is uitgekomen dat de Waterlandpleinbuurt behoefte heeft aan een extra buurtkamer en een grotere locatie voor het OKT. Deze nota is vastgesteld door het college in 2021.

Aanpak Noord

In de zomer van 2021 is door het College van B&W besloten een Aanpak Noord te initiëren. Deze aanpak beoogt een Amsterdam Noord, waarbij de fysieke groei samengaat met de sociaal maatschappelijke groei. Het doel is om te komen tot een langjarige aanpak voor

Noord. “Een Noord waar alle generaties volop deel kunnen hebben aan het succes in de stad, een gezond leven kunnen leiden en zich kunnen ontplooien”. De ontwikkeling van het OKT en de buurtkamer in de Waterlandplein-buurt dragen bij aan deze ambitie.

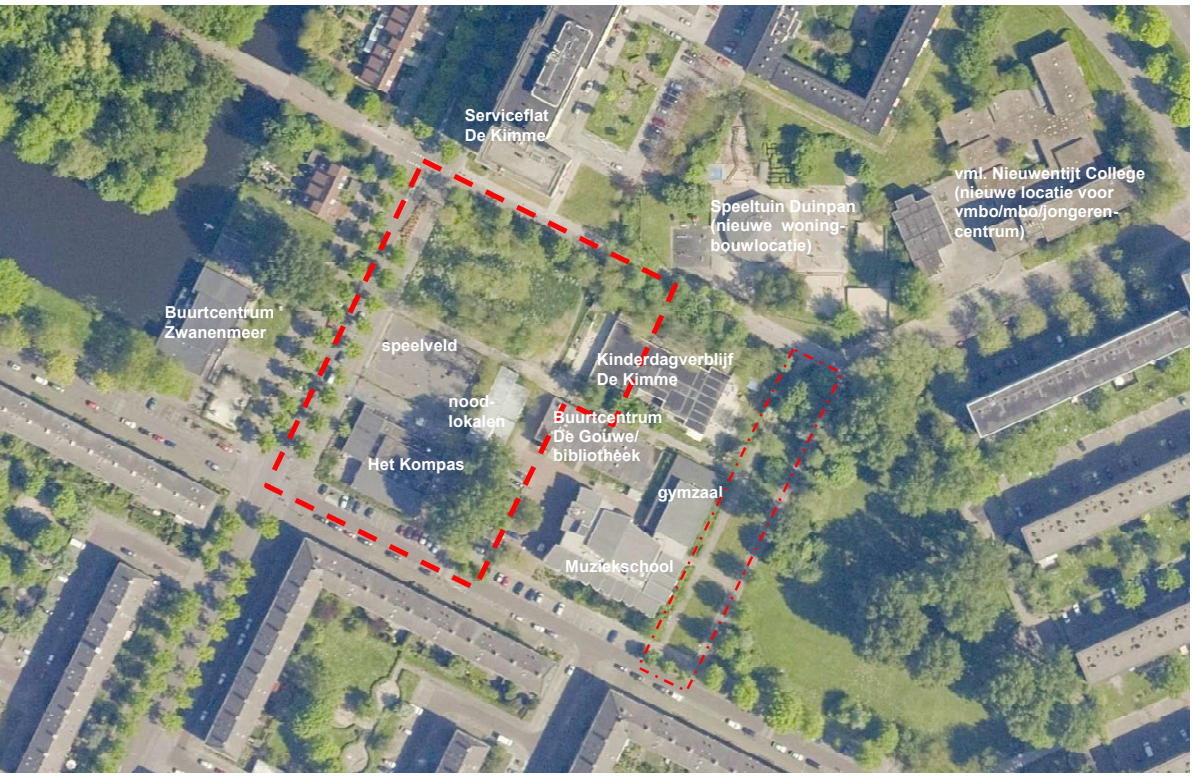
1.3 Wat is een Ouder- en Kindteam voorziening en buurtkamer?

OKT

Het OKT is er voor alle kinderen, jongeren, ouders en opvoeders in Amsterdam. De doelgroep is breed, van zwangere vrouwen tot (ouders van) kinderen van 0-23. Je kan er terecht met allerlei (zorg)vragen over opvoeding en gezondheid. Het OKT biedt ook ondersteuning aan ouders en jongeren die op meerdere gebieden problemen hebben en er zelf niet uitkomen. Bijvoorbeeld op het gebied van werk, geld, opvoeding, relaties, onderwijs, veiligheid en wonen.

Buurtkamer

De buurtkamer is een ontmoetingsplek voor bewoners. De buurtkamer brengt mensen en organisaties samen, die elkaar kunnen helpen, zodat de wijk fijner wordt om te wonen. In de buurtkamer kunnen bewoners verschillende dingen doen. Zoals elkaar ontmoeten, vergaderen, van elkaar leren en ondersteuning krijgen bij het opstarten van een eigen bedrijf.



Afbeelding 4: Luchtfoto van OBS Kompas uit SP 2009. Rode stippellijnen niet meer van toepassing

1.4 Geschiedenis van de Kompaslocatie

Situatie tot 2016

Op en nabij de Kompaslocatie stond in het verleden basisschool GBS het Kompas met een aantal voorzieningen zoals noodlokalen, een losstaande gymzaal, een kinderdagverblijf, een bibliotheek en buurtcentrum. Zie ook de luchtfoto in afbeelding 4. Ook de muziekschool Amsterdam-Noord stond er al. Deze verzameling van losse gebouwen besloegen bijna het gehele westelijke gedeelte van de Groene Zoom.

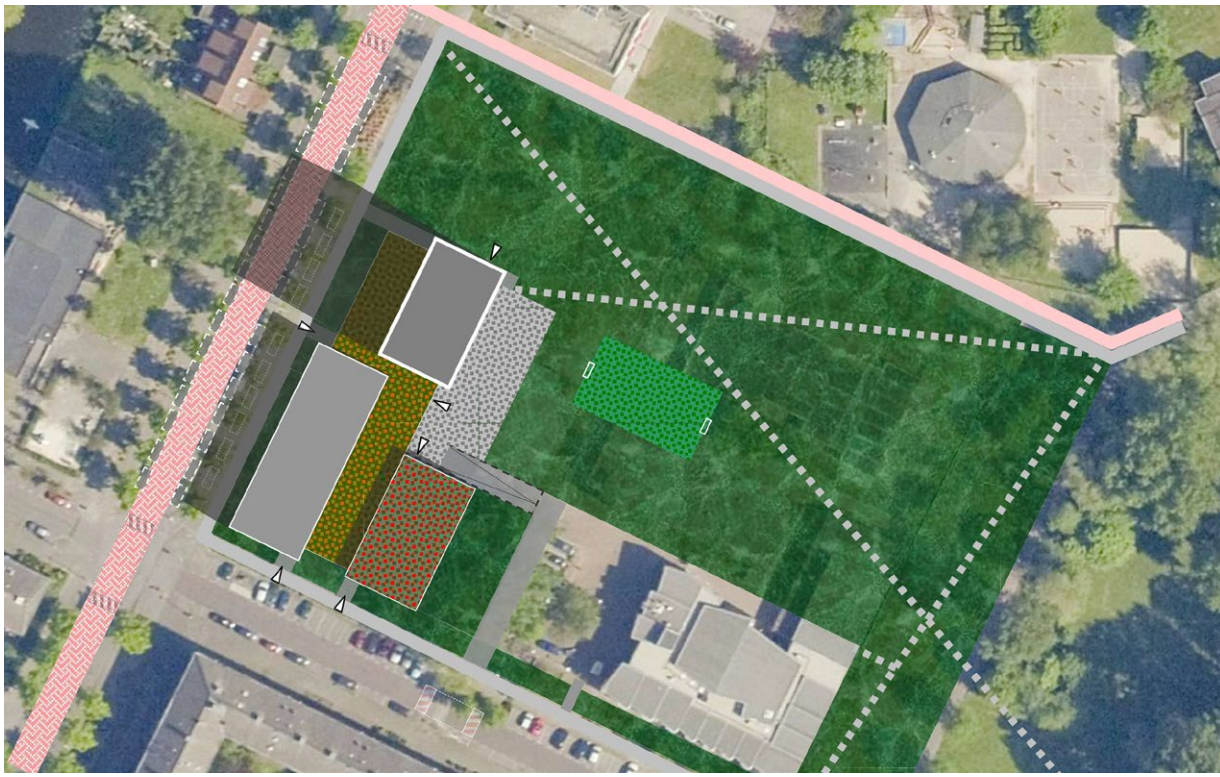
Planvorming Kompaslocatie 2009 tot 2016

In 2009 is een Stedenbouwkundig Plan opgesteld voor de Kompaslocatie in opdracht van Stadsdeel Noord en de woningcorporatie Ymere in samenwerking met het schoolbestuur AMOS. In dit plan stond een nieuwe school inclusief kinderdagverblijf en gymzaal in combinatie met een woontoren van ongeveer 40 meter hoog. Door één compact gebouw te maken in plaats van een verzameling losse gebouwen kwam er meer ruimte voor groen. Hierdoor is er bijvoorbeeld ruimte gekomen voor een voetbalveld (Cruyffcourt).

Dit Stedenbouwkundig Plan is vastgesteld door de stadsdeelraad van Noord op 16 december 2009. Op 24 november 2011 is dit plan vastgelegd in het Bestemmingsplan Nieuwendam-Noord Werengouw. De IJdoornschool met gymzaal en kinderdagverblijf is in 2016 gebouwd. De bouw van de woontoren is niet doorgegaan, omdat Ymere geen haalbaar plan kon maken. Daarna heeft Ymere de kavel van de woontoren teruggegeven aan de gemeente. Sindsdien is de kavel onbebouwd gebleven.

Planvorming Kompaslocatie 2017 tot 2024

Intussen zijn andere projecten in de wijk verdicht met meer woningen dan eerder was gepland. Hierdoor zijn er ook meer voorzieningen nodig. Daarnaast bleek het huidige OKT op het Waterlandplein dringend een passende ruimte te zoeken. Een OKT en de buurtkamer op de Kompaslocatie passen goed bij de bestaande functies van het tijdelijke jongerencentrum, de IJdoornschool en muziekschool. Deze laatste twee partijen zien



Afbeelding 5: Stedenbouwkundig Plan 2009



Afbeelding 6: Voorzieningencluster in de Groene Zoom

ook mogelijkheden om meer samen te gaan werken met het OKT en zo ouders, kinderen en buurtbewoners beter te bedienen.
Door het ontwikkelen van deze functies op de Kompaslocatie ontstaat er een cluster van buurtvoorzieningen in het midden van de Waterlandpleinbuurt aan het groen van De Groene Zoom.

1.5 Besluitvormingsproces

De volgende bestuurlijke besluiten zijn genomen voor dit project:

- In 2002 is het Plan van Aanpak Nieuwendam Noord vastgesteld door de gemeenteraad.
- In 2011 is het bestemmingsplan Nieuwendam-Noord-Markengouw vastgesteld. Hierin staan de regels voor het gebruik van de locatie. Deze zijn gebaseerd op de bouw van de genoemde school en woontoren.
- In 2021 is de Principenota Verkenning van Kansen voor de Waterlandpleinbuurt vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders (B&W).
- Wethouders Ruimtelijke Ordening en Wonen namen in februari 2022, in afstemming met wethouder Jeugd(zorg) het besluit om op de Kompaslocatie een OKT met een buurtkamer te realiseren en af te zien van woningbouw op de Kompaslocatie.

1.6 Opgave Kompaslocatie

Met deze investeringsnota realiseren we twee maatschappelijke voorzieningen in de Waterlandpleinbuurt waar een grote behoefte aan is. Met deze opgave zorgen we ervoor dat:

- We een invulling geven aan de Kompaslocatie die past bij de omgeving
- Het OKT Noordoost in de toekomst voldoende ruimte heeft om goed te kunnen functioneren voor ouders en kinderen uit de Waterlandpleinbuurt.
- Bewoners van de buurt Werengouw Midden (Beemsterstraat en omgeving) een ontmoetingsplek krijgen waar zij verschillende activiteiten kunnen organiseren of bijwonen.
- Het bestaande cluster van maatschappelijke en recreatieve voorzieningen aan de westzijde van de Groene Zoom versterken.
- Op deze manier het aanbod van voorzieningen aansluit bij de vraag naar sociale voorzieningen in de Waterlandpleinbuurt.

Urgentie realisatie OKT

Het huidige OKT op het Waterlandplein heeft dringend een grotere locatie nodig. De huidige plek is te klein (kleiner dan de minimale norm van 650 m2) en de eerste verdieping is alleen bereikbaar via de trap. Daardoor kan deze verdieping moeilijk worden gebruikt voor bijvoorbeeld spreekkamers, omdat ouders met kinderwagens moeilijk boven komen.
Als tijdelijk oplossing is er op Buikslotermeerplein extra ruimte gehuurd voor het OKT.
Dit is echter geen werkbare situatie voor de lange termijn. Daarnaast wonen in deze buurt bovengemiddeld veel gezinnen. Door de verdichting in de wijk komen daar binnenkort nog meer mensen bij.

2 Stedenbouwkundig Kader

2.1 Relevant beleid

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

In de omgevingsvisie is de Kompaslocatie en omgeving omschreven als een luwe woonbuurt met kansen voor kleinschalige ontwikkelingen en transformatie. De voorgestelde ontwikkeling van de Kompaslocatie past binnen deze aanduiding.

Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen

Een goed aanbod van maatschappelijke voorzieningen is belangrijk voor de buurt, een stadsdeel en de stad als geheel. In Amsterdam hebben we referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn onderdeel van de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, vastgesteld door de gemeenteraad in 2018. Volgens de norm heeft de Waterlandpleinbuurt in stadsdeel Noord een OKT van 650 m2 of groter nodig. Het huidige OKT op het Waterlandplein voldoet hier niet aan. Daarbij is er in de Waterlandpleinbuurt extra vraag naar ondersteuning van ouders, jongeren en kinderen. Om als gemeente deze ondersteuning te leveren, wordt op de Kompaslocatie een nieuw en goed functionerend OKT gebouwd.

Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Voor meer informatie: zie de website duurzaam ontwikkelen. Hier zijn ook de 'links' naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.

Klimaatadaptie

We hebben als gemeente doelen gesteld in Amsterdam Rainproof en het Omgevingsplan Riolering 2022-2027 (OPR). In deze beleidsstukken staan de richtlijnen voor het omgaan met water in gebiedsontwikkelingen. Het ontwerp van de openbare ruimte maken we zo dat een bui van 70 mm in één uur kan worden verwerkt, zonder dat er schade aan huizen of infrastructuur ontstaat.

In de Amsterdamse hemelwaterverordening, vastgesteld op 26 april 2021, worden eisen gesteld aan de berging en afvoer van regenwater (rainproof) bij gebouwen. Om wateroverlast en waterschade bij extreme regenbuien tegen te gaan, wordt bij nieuwe bouwwerken verplicht het hemelwater op eigen perceel te bergen. Daarbij moet minimaal 60 liter hemelwater worden opgevangen per vierkante meter bebouwd oppervlak. En moet deze hoeveelheid hemelwater binnen 60 uur weer worden afgevoerd met een maximum lozing op het riool van 1 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak. Naast dat aan de eisen voor waterberging dient te worden voldaan, is het belangrijk dat technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur zodanig geplaatst dat er een beperkte kans is op waterschade bij extreme regenbuien.

Duurzame energie en Aardgasvrij

Aardgas draagt bij aan klimaatverandering. Daarom willen we daarvan af. Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn. De Kompaslocatie valt binnen het concessiegebied van Westpoort Warmte. Dit betekent dat er een aansluitplicht is op stadswarmte, of een duurzamer alternatief zoals een warmtepomp. We streven naar een zo laag mogelijke Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) norm. In de praktijk moet minimaal voldaan worden aan het Bouwbesluit, de landelijke BENG norm.

Natuurinclusief bouwen

We streven ernaar om natuurinclusief te bouwen en we vragen de architect om dit vroeg in het ontwikkelproces op te nemen in het ontwerp. Hierbij kunnen we voorbeelden halen uit het Handboek Natuurinclusief Bouwen van de gemeente. Omdat het geen tender betreft, geldt er geen minimaal aantal punten. Zie de website bij duurzaam ontwikkeling, natuurinclusief bouwen en ontwerpen.

Circulair gebouwde omgeving

In deze ontwikkeling wordt alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Daarnaast is een grondstoffenpaspoort verplicht. Dit zorgt ervoor dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert zodoende toekomstig hergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen. Verder gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor woningen geldt een MPG-score van 0,8. In het plan zitten geen woningen.
- Voor andere functies geldt een MPG-score lager dan 1,0.
- Er mogen geen uitlogende materialen, zoals lood, koper, ongecoat zink en verzinkte materialen en teerhoudende dakbedekking toegepast worden.

Afval

Instellingen en bedrijven met negen of minder zakken afval per week maken gebruik van bestaande containers voor huisvuil in de directe omgeving. Bedrijven met meer dan negen zakken afval per week sluiten een contract af bij een particuliere inzamelaar. De afvalinzameling is op eigen terrein.
De buurtkamer maakt gebruik van bestaande afvalcontainer in de buurt. We verwachten dat deze minder dan negen afvalzakken per week heeft. Het OKT heeft naar verwachting meer dan negen zakken huisvuil per week en is dus zelf verantwoordelijk voor de afvalinzameling en afvoer.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Fiets- en scooterparkeren voor bewoners bevindt zich op eigen terrein. Hiervoor dienen voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn. Bovenstaande is niet aan de orde, omdat op de Kompaslocatie niet gewoond wordt. Voor werknemers en bezoekers van maatschappelijke voorzieningen worden de normen uit de nota ‘Parkeernormen Fiets en Scooters’ uit 2018 gehanteerd. Zie onderstaande.

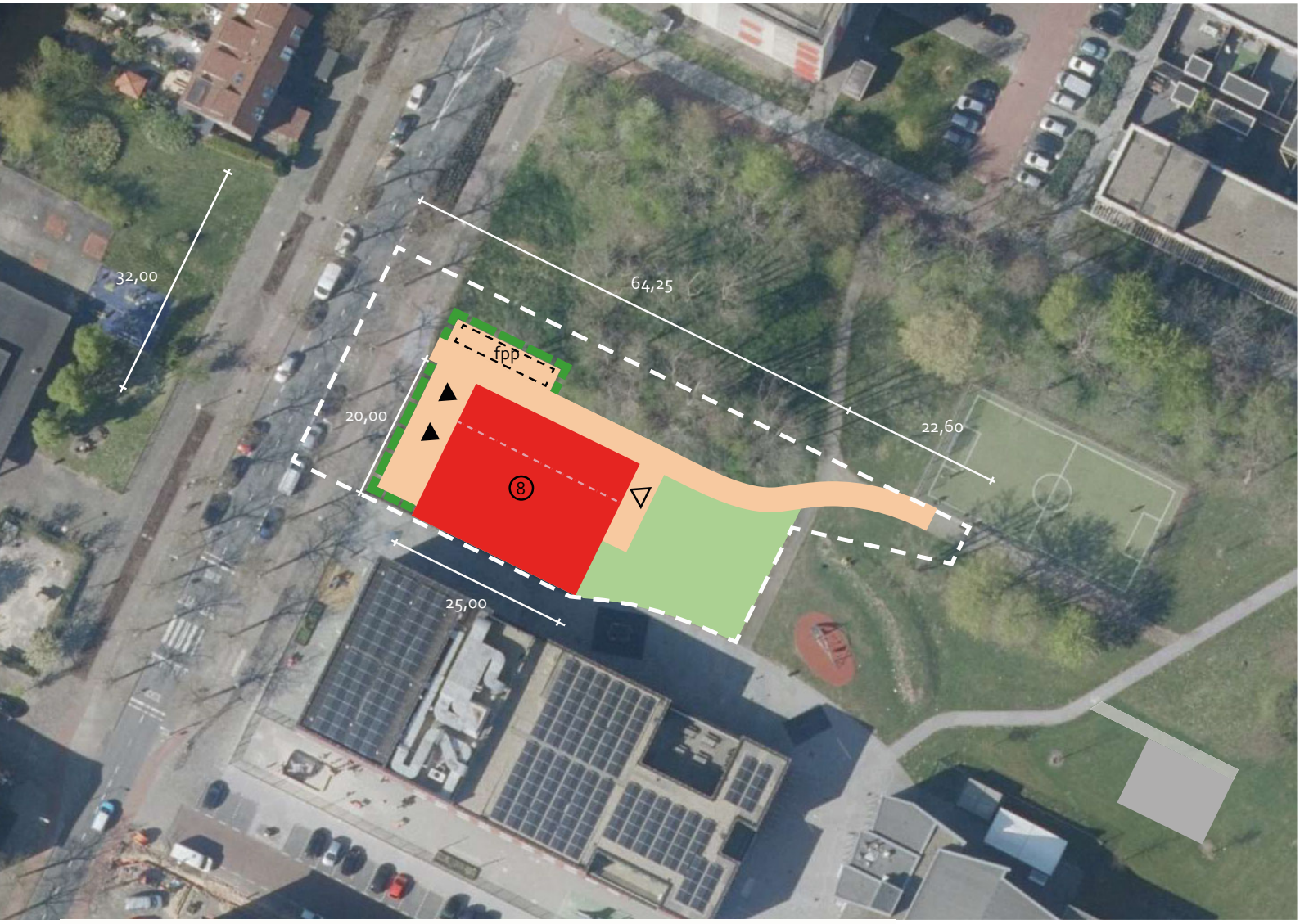
Parkeren

De gemeente heeft richtlijnen opgesteld voor parkeren bij gebiedsontwikkelingen. Deze staan in de Parkeernota autoparkeren (2017) en in de Parkeernota fiets- en scooterparkeren (2018). Aan deze normen moet worden voldaan.

2.2 Plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door het speelplein van de IJdoornschool, de Beemsterstraat, het bestaande bosplantsoen en het voetpad naar het naastgelegen voetbalveld (het Cruyffcourt). Zie afbeelding 7 op de volgende pagina.

De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 2.200 m2. Daarvan is ongeveer 500 m2 uitgeefbaar terrein en 1.700 m2 openbare ruimte.



Legenda

- 8 — Maximaal bouwvlak inclusief maximale bebouwingshoogte
- Verharding
- Haag
- fpp — Fietsparkeren bezoekers / medewerkers
- Hoofdentrees, indicatief
- Additionele entree buurtkamer; indicatief
- Functiescheidingslijn Buurtkamer en OKT; indicatief

Afbeelding 7:
Stedenbouwkundige uitgangspunten

2.3 Stedenbouwkundig plan

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bouwvolume

De kern van de opgave is het inpassen van een kleinschalig bouwvolume in een groene omgeving. Een bouwvlak van ongeveer 20 bij 25 meter is groot genoeg om het OKT en de buurtkamer te realiseren in twee bouwlagen. De maximale hoogte is 8 meter. Op het dak kunnen eventueel nog technische installaties geplaatst worden. Deze vallen niet onder de maximaal toegestane hoogte.
Het gebouw is met de korte kant georiënteerd op de Beemsterstraat. Dit is gedaan om zoveel mogelijk bomen te kunnen laten staan in het naastgelegen bosplantsoen. De rooilijn aan de Beemsterstraat ligt in het verlengde van de rooilijn van de IJdoornschool.

Oriëntatie en entrees

Het gebouw is alzijdig georiënteerd. Dit betekent dat het gebouw vrijstaand is en in alle gevels ramen zitten. Bij het ontwerp van het gebouw moet rekening gehouden worden met de gevel die grenst aan de school. Hier kan hinder ontstaan voor gebruikers van het OKT door spelende kinderen.

De hoofdentrees liggen aan de Beemsterstraat of aan de noordzijde van het gebouw. Dit is mede afhankelijk van de interne organisatie. Van belang is dat de begane grond van het gebouw een open, uitnodigende uitstraling heeft. De bezoeker moet zich er welkom voelen. Dit zorgt tevens voor een prettige ruimte rondom het gebouw.

De ruimte rondom het gebouw blijft openbaar toegankelijk. Deze wordt ingericht en beheerd door de gemeente. We houden rekening met de wensen en behoeften van het OKT en de buurtkamer In het ontwerp voor de openbare ruimte. Zie ook paragraaf 2.4 Openbare Ruimte.

2.3.2 Programma

Het bouwvlak is 500 m2 in grootte. Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen, waardoor het gebouw in totaal maximaal 1000 m2 wordt. Het OKT heeft ongeveer 800 m2 Bruto vloeroppervlak (BVO) nodig. Deze vierkante meters worden verdeeld over twee verdiepingen. De buurtkamer wordt ongeveer 120 m2 groot. Deze komt op de begane grond. Het ontwerp van het gebouw is op dit moment nog niet gereed.

Voorziening	m² BVO	Buitenruimte
OKT	800	n.v.t.
Buurtkamer	120	Terras

Verkeer en parkeren

Het gebouw is goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en met het OV. De meeste bezoekers komen uit de buurt. Bezoekers van het OKT en de buurtkamer komen voornamelijk te voet of met de fiets. Een enkeling komt met het openbaar vervoer.

Fiets

Volgens beleid voor Maatschappelijke Voorzieningen zijn bij een OKT ongeveer 30 fietsparkeerplekken nodig voor medewerkers en bezoekers. Hiermee wordt ook voldaan aan de Parkeernota Fiets en Scooter (2018). We plaatsen deze fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte naast het gebouw.

Openbaar vervoer

Op ongeveer 200 meter loopafstand van de voorzieningen bevinden zich twee bushaltes. Lijn 37, Amstelstation – Busstation Noord, stopt op de IJdoornlaan. Lijn 35, Olof Palmeplein – Molenwijk stopt op de Werengouw. Samen bedienen de buslijnen de gehele Waterlandpleinbuurt.

Auto

De ervaring leert dat weinig bezoekers met de auto komen. We verwachten dus weinig extra verkeer. Voor de bezoekers van de voorzieningen worden twee bestaande parkeerplaatsen aan de Beemsterstraat omgezet in mindervaliden parkeerplaatsen. Er worden geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd voor medewerkers en bezoekers. Hiermee volgen

we het Amsterdams beleid (Parkeernormen Auto). In de buurt bevinden zich voldoende parkeerplaatsen. De buurt kent ook een lage parkeerdruk.

2.3.3 Kabels en leidingen

Op de bouwlocatie ligt onder de grond een rioolbuis. In overleg met Waternet wordt bepaald of deze buis gedeeltelijk wordt verwijderd. Verder zijn geen bestaande kabels en leidingen bekend. De ligging van de nieuwe kabels en leidingen volgt uit de Wenstracé-procedure met de Diensten en Bedrijven. Handhaven van de bestaande bomen is hierbij een hard uitgangspunt. Gebouwde voorzieningen ten behoeve van kabels en leidingen worden indien mogelijk in het gebouw gerealiseerd of in de gevel geïntegreerd.

2.3.4 Architectonische uitgangspunten

In architectonisch opzicht zijn er twee benaderingen te onderscheiden. Het nieuwe gebouw is óf duidelijk familie van de IJdoornschool, óf onderscheidt zich juist van de IJdoornschool. Het ontwerp bevat dan de kenmerken van: een vrijstaand paviljoen naast de school in een parkachtige omgeving. De architect heeft daarin keuze.

Kenmerkend voor de IJdoornschool is:

- Het rechthoekige bouwvolume;
- De open, transparante plint aan de Beemsterstraat;
- Een horizontale geleding van de plint;
- Het gebruik van een roodbruin getinte baksteen;
- Gebruik van een beperkt aantal materialen;
- Geen rooilijnoverschrijdingen;
- Een overstek van 30 cm op de eerste verdieping.

Afbeelding 8: IJdoornschool



Indien gekozen wordt voor de eerste benadering (familie van de IJdoornschool), moeten deze kenmerken in het ontwerp duidelijk zichtbaar zijn. De tweede benadering (paviljoen in een parkachtige omgeving) biedt meer ruimte voor een eigen opvatting. Harde eisen zijn in dit geval de open, transparante plint en het gebruik van een beperkt aantal materialen. De eigen opvatting mag niet resulteren in het extra kappen van bomen of buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan.

Eventuele installaties op het dak moeten worden geclusterd en voorzien van een ombouw. Deze maken deel uit van de ontwerpopgave en staan niet als losse functionele dozen op het dak. Eventuele leidingen op het dak worden door een dakrand aan het zicht onttrokken.
Ook wordt speciale aandacht gevraagd voor een zorgvuldige detaillering van het gebouw.

Het architectonische ontwerp dient te voldoen aan de eisen geformuleerd in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam (2019). Geadviseerd wordt het (schets-, voorlopig en definitief) ontwerp aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) voor te leggen ter advies.



Legenda

8	Bouwvlak inclusief bebouwingshoogte
	Voetpad, halfverharding, padvast
	Verharding, 15 x 30 betontegel
fpp	Fietsparkeren bezoekers / medewerkers
	Zeeuwse haag
	Hoofdentrees; indicatief
	Additionele entree Buurtkamer; indicatief
	Nieuwe / verplante boom
	Nieuw in te zaaien gras
1.	Minder-validen parkeerplaats, 2 x
2.	Aanvullende openbare verlichting, indien vereist
3.	Zitbankjes & prullenbak
4.	Bestaande bank, tijdelijk te verplaatsen

Afbeelding 9:
Schetsontwerp openbare ruimte

2.4 Openbare ruimte

Voor deze investeringsnota hebben we een schetsontwerp (SO) openbare ruimte gemaakt. Hierin is de inrichting van de directe omgeving op hoofdlijnen vastgelegd.

Ontwerp op hoofdlijnen

Verbinding Beemsterstraat en Groene Zoom

We maken een nieuw voetpad dat de Beemsterstraat en de Kompaslocatie verbindt met de bestaande voetpaden in de Groene Zoom. Zo zijn de nieuwe voorzieningen beter bereikbaar vanuit het noordoostelijke deel van de Waterlandpleinbuurt.

Directe omgeving

De ruimte rondom het gebouw wordt heringericht zodat de maatschappelijke functies goed kunnen functioneren. De benodigde fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de noordzijde van het plangebied. Zo blijft er ook voldoende ruimte voor voetgangers op de Beemsterstraat. Aan de zijde van de Groene Zoom komt op verzoek van de buurtkamer een klein terras zodat de gebruikers direct toegang hebben tot het park. Kinderen die de buurtkamer bezoeken (onder begeleiding van ouders) kunnen gebruik maken van de naastgelegen speelvoorzieningen. Het huidige basketbalveldje verplaatsen we naar een andere plek in de Groene Zoom.

Beemsterstraat

Het voet- en fietspad en de parkeerstrook aan de Beemsterstraat vallen binnen het plangebied. De bestaande inrichting verandert niet. Behalve twee parkeerplaatsen die worden omgezet naar mindervaliden parkeerplaatsen.

Materiaalgebruik

Het voorgestelde materiaalgebruik sluit aan bij de Puccini-methode. Dit is een uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte in Amsterdam. We gaan uit van een combinatie van parkverharding, 15 x 30 betontegels en gras met bomen.

Groen en ecologie

Bomen

In het SO openbare ruimte zijn 7 nieuw te planten bomen opgenomen. Deze compenseren de te kappen bomen.

Ecologie

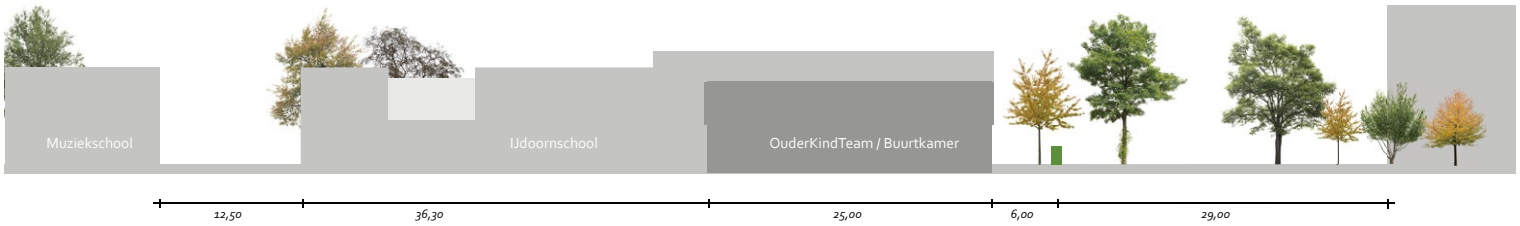
Op de overgang naar de Beemsterstraat en rondom de fietsparkeerstrook wordt een 1 meter brede haag geplaatst, bij voorkeur de Zeeuwse haag. Hagen worden namelijk bij grote delen van de bestaande Groene Zoom toegepast op de overgang van trottoir naar park. Zeeuwse hagen dragen bij aan de ecologische kwaliteit van een gebied. De haag trekt namelijk vlinders, bijen en andere insecten aan, die op hun beurt (deels) weer een bron van voedsel zijn voor vogels.

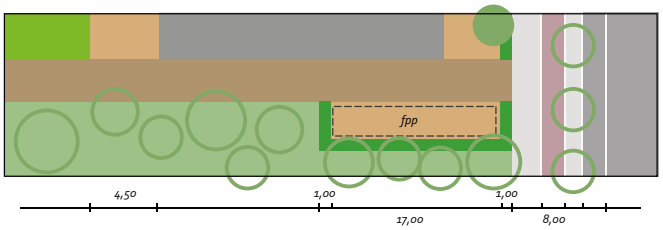
Beheer

Het te beheren openbare gebied wordt iets kleiner. Het ontwerp bevat enkele nieuwe elementen zoals fietsparkeerplaatsen. Om de heringerichte openbare ruimte langdurig in stand te houden, gaan we uit van het kwaliteitsniveau ‘Verzorgd’. Dit beheerniveau sluit aan op de algemene gemeentelijke onderhoudsambities voor woon-werkgebieden. In de volgende fase worden de beheerkosten verder uitgewerkt in een beheerkostenraming.

Water

In de huidige situatie stroomt het hemelwater vanuit het plangebied af in de richting van omliggende straten en het openbaar groen. Bij het ontwerp van de openbare ruimte houden we rekening met de bergingsopgave van 70 mm per uur. Het ontwerp wordt in volgende fase getoetst door middel van de watertoets.

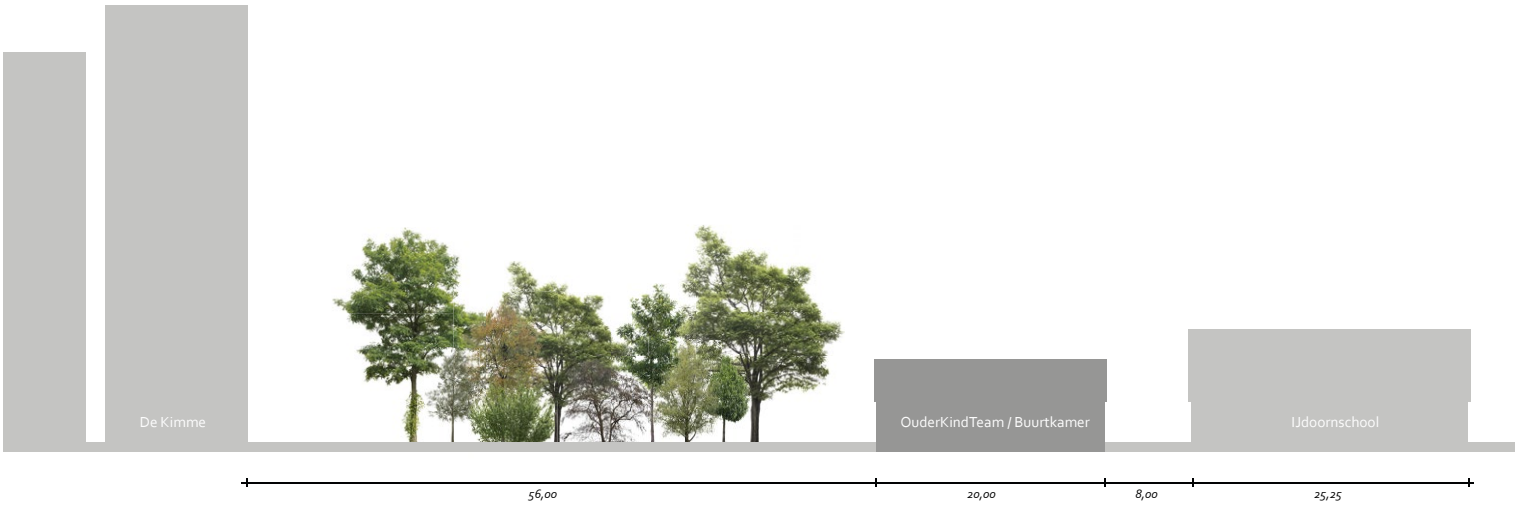


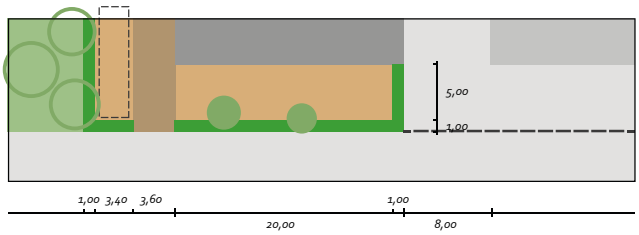


Legenda

- Bestaande bestrating, te handhaven, 30 x 30 betontegel
- Bestaand bosplantsoen, te handhaven
- Zeeuwse haag, nieuw, 1 meter breed
- Voetpad, halfverharding, padvast
- Verharding, 15 x 30 betontegel
- Nieuwe boom, soort n.t.b.
- Bestaande bestrating, te handhaven, zwart asfalt
- Bestaande bestrating, te handhaven, 30 x 30 rode betontegel
- Fietsparkeren; fietsnietjes 15 x

Afbeelding 10:
Schetsontwerp openbare ruimte, doorsnede & bovenaanzicht vanuit Groene Zoom





Legenda

- Bestaande bestrating, te handhaven, 30 x 30 betontegel
- Bestaand bosplantsoen, te handhaven
- Zeeuwse haag, nieuw, 1 meter breed
- Voetpad, halfverharding, padvast
- Verharding, 15 x 30 betontegel
- Nieuwe boom, soort n.t.b.
- Bestaand hekwerk school, te handhaven
- Fietsparkeren, fietsnietjes 15 x

Afbeelding 11:
Schetsontwerp openbare ruimte, doorsnede & bovenaanzicht vanaf Beemsterstraat

2.5 Onderzoeken

Bomen

Naast de kavel ligt een wild gegroeid bosplantsoen met bomen. We hebben onderzoek gedaan naar de bomen. Dit staat in de Boomeffectanalyse (BEA). De meeste bomen zijn in matige tot redelijke staat. Twee bomen zijn dood en moeten gekapt worden vanwege veiligheidsrisico's. Om het gebouw te kunnen bouwen, moeten 7 bomen aan de zuidelijke rand gekapt worden. Één boom moet verplaatst worden.

Flora en Fauna

In 2019 is een quickscan Flora- en Fauna uitgevoerd voor het project. In 2023 is deze geactualiseerd. Dit doen we om zeker te weten dat er geen (beschermde) planten of dieren van de locatie gebruik maken. Onderzocht is of dit plangebied een belangrijke locatie is voor vleermuizen. De uitkomst is dat er geen vleermuizen of andere beschermde soorten op de locatie gevonden zijn en er geen aanvullend onderzoek nodig is voor de geplande werkzaamheden. Voordat de werkzaamheden starten, controleren we of vogels in de bomen aan het broeden zijn.

Stikstof

Ook wordt een stikstofonderzoek uitgevoerd voor het plan. Dit is een berekening van de hoeveelheid stikstof de bouw en het toekomstig gebruik uitstoot. Er worden geen belemmeringen voor de haalbaarheid verwacht.

Bodem

Uit eerdere bodemonderzoeken in 2012 en 2015 blijkt dat er geen veiligheidsrisico's zijn en de kwaliteit van de bodem in orde is. Vervolgonderzoeken zijn niet nodig. Voordat gestart wordt met de bouw doen we nog een nulmeting naar de bodemkwaliteit.

Water

Grondwater

Om wateroverlast in de Groene Zoom te voorkomen moet de bodem genoeg water kunnen opnemen en doorlaten. Op basis van de grondwaterstandgegevens blijkt dat in het huidige klimaat wordt voldaan aan de gewenste ontwatering voor bomen, namelijk 90 cm onder het maaiveld.

Waterveiligheid

Het plangebied wordt door dijken in de omgeving beschermd tegen het onderwater lopen. De dichtstbijzijnde waterkering ligt langs het Baanakkerspark ten westen van het plangebied, die de lager gelegen Buikslotermeerpolder beschermt. Alleen bij een doorbraak van omliggende regionale dijken en keringen kan er een maximale waterdiepte ontstaan rond het plangebied van maximaal +0,50 m. Bij een doorbraak van de omliggende primaire waterkering ontstaat geen wateroverlast.

Watercompensatie

In de Waterlandpleinbuurt is op 3 locaties langs de Waalenburgsingel aan de A10-zijde extra water aangelegd voor de benodigde watercompensatie als gevolg van de stedelijke vernieuwing. Hierdoor is voor de Kompaslocatie geen aanvullende watercompensatie nodig.

3 Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van de Kompaslocatie bestaat uit verschillende onderdelen. Na het investeringsbesluit wordt de kavel klaar gemaakt voor de bouw (bouwrijp maken), wordt de realisatie van het gebouw voorbereid en wordt een ontwerp voor de openbare ruimte afgemaakt. Vervolgens wordt het gebouw voor de OKT en buurtkamer gebouwd. Als laatste wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht.

De gemeente beschikt zelf over de grond bij dit project. De gemeente is ook opdrachtgever voor de bouw van het gebouw. De directies Maatschappelijke Voorzieningen, Gemeentelijk Vastgoed en Grond & Ontwikkeling zijn betrokken bij het project en hebben de verschillende verantwoordelijkheden vastgelegd in een afsprakenbrief.

4 Planning en proces

Planning op hoofdlijnen

Eind 2024 willen we de grond bouwrijp maken en de te verwijderen bomen kappen. Vervolgens kan gestart worden met de bouw. De huidige planning gaat uit van de start bouw in 2025 en de oplevering van het gebouw in 2026. Eind 2026 leggen we de openbare ruimte aan en leveren het project op.

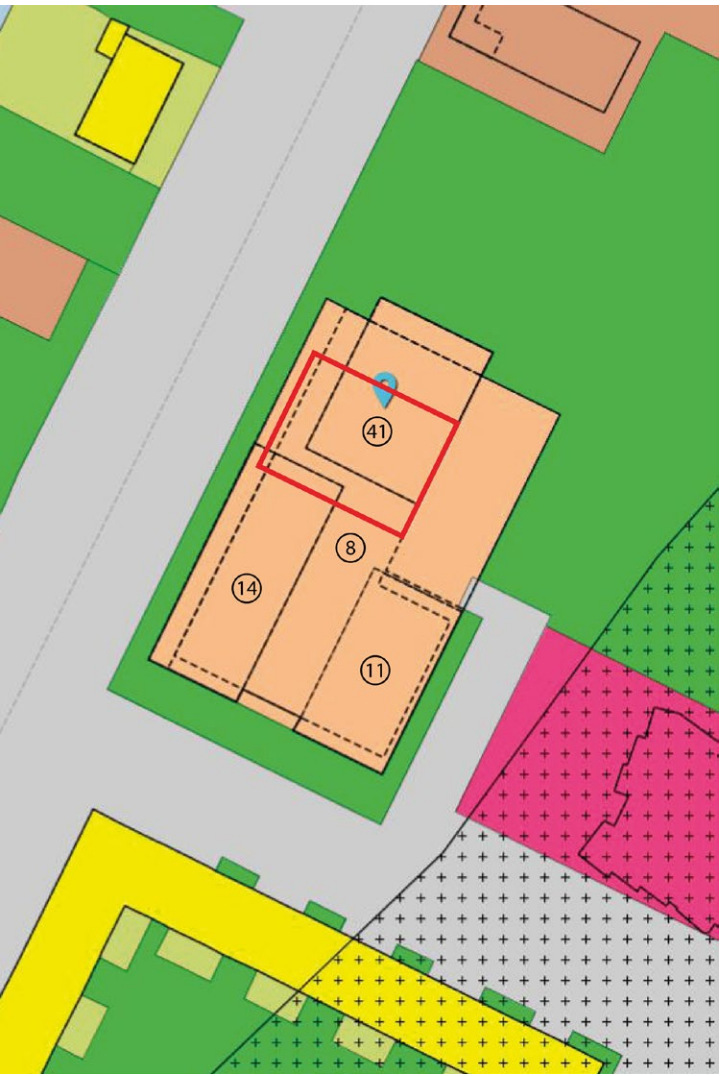
Juridisch planologisch traject

Bouwplannen moeten voldoen aan het bestemmingsplan in dat gebied. De functie van het OKT en de buurtkamer past voor het grootste deel binnen het geldende bestemmingsplan Nieuwendam Noord Werengouw uit 2011.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

Twee (kleine) afwijkingen van het bestemmingsplan zijn in dit geval noodzakelijk. Het gaat om twee zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteiten:

- Het plan voor de Kompaslocatie voldoet niet aan de regel voor de ‘maximale horizontale bouwdiepte’ uit het bestemmingsplan.
- Het plan voldoet niet aan de regel van een onderdoorgang aan de Beemsterstraat. Op de plek van de aanduiding ‘onderdoorgang’ geldt dat tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behalve voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies.



Afbeelding 12:
Kompaslocatie, bestemmingsplan & footprint

Deze regels zijn opgesteld voor het plan uit 2011, waarbij één gebouw zou worden gebouwd voor de school, de woningen en de parkeergarage. Dit plan kan niet meer doorgaan (omdat de school al eerder is gebouwd). Hierdoor wordt in de nieuwe situatie afgeweken van bovenstaande regels in dit bestemmingsplan.

Binnenplanse afwijking

In het bestemmingsplan staat dat een regel opgenomen dat een ondergrondse parkeergarage met 38 parkeerplaatsen gerealiseerd wordt. Deze was bedoeld voor de bewoners van de woontoren en is dus niet meer nodig. Er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning van deze regel af te wijken. Om af te kunnen wijken van de opgenomen minimum parkeernorm moet dus bij het aanvragen van de omgevingsvergunning, ook een binnenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd.

Aanvraag omgevingsvergunning

In de huidige planning vraagt Maatschappelijke Voorzieningen in de eerste helft van 2024 een omgevingsvergunning aan.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Alle bestaande bestemmingsplannen in Amsterdam worden dan gebundeld tot het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In de periode tot 1 januari 2032 worden alle bestemmingsplannen omgezet naar het omgevingsplan.

BLVC plan

In Amsterdam is veel aandacht voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) tijdens wegwerkzaamheden. Het project geeft aan hoe zij omgaat met BLVC tijdens de uitvoering. Hinder en overlast blijven daardoor zo laag mogelijk. De maatregelen worden per fase uitgewerkt in een BLVC-plan. De gemeente verleent de WIOR-vergunningen (Werken In de Openbare Ruimte) op basis van de goedgekeurde BLVC-plannen. In dit stadium wordt uitgegaan van de bouwroute A10 – Zuiderzeeweg - IJdoornlaan – Beemsterstraat met een bouwontsluiting op Beemsterstraat. Aandachtspunten zijn de mogelijke conflicten tussen de bouw / het bouwverkeer en woonverkeer, met name de veiligheid van de (schoolgaande en spelende) kinderen en het behoud van bestaande bomen.

5 Consultatie, participatie en communicatie

Participatieplan

We hebben een participatieplan opgesteld. Deze is vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord. Hierin staat beschreven hoe we de omwonenden en stakeholders betrekken bij het planproces. Het participatieplan is een bijlage van deze investeringsnota. We hebben dit op de volgende manier gedaan:

- Een informatiekraampje op de informatiemarkt Waterlandpleinbuurt, in het Huis van de Wijk op 13 februari 2023
- Gesprekken gevoerd met de IJdoornschool en de muziekschool
- Een bewonersbrief verstuurd naar omwonenden met informatie over het project op 19 juni 2023
- Een inloopbijeenkomst, in het Huis van de Wijk op het Waterlandplein op 4 juli 2023

De stadsdeelcommissie en het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord geven advies op deze concept nota.

Inloopbijeenkomst

De aanwezige bewoners vonden het fijn dat er geen hoog gebouw komt. Daarnaast hebben enkele omwonenden hun zorgen geuit. Zij gaven aan dat ze het liefst het stuk groen tussen het fietspad en de Kompaslocatie willen behouden. En dat er niet alvast bomen gekapt worden, voordat de bouwplannen duidelijk zijn. Ook zijn er zorgen over de drukte in het gebied, omdat tijdens piekuren van de school het druk kan zijn met auto's.

We hebben aangegeven voor welke bomen van het bosplantsoen een kapvergunning is aangevraagd en waarom. Er worden geen bomen gekapt voordat de omgevingsvergunning voor het gebouw is verleend.
De ervaring leert dat weinig bezoekers met de auto komen. We verwachten dus weinig extra autoverkeer. Daarbij komen bezoekers niet uitsluitend op piektijden, maar verspreid over de dag. Hierdoor verwachten we dat bezoekers van het OKT en de buurtkamer weinig invloed hebben op de verkeersdrukte.

Inspraak

De concept investeringsnota wordt in 2024 vrijgegeven voor inspraak. Tijdens de inspraakperiode van de investeringsnota kunnen bewoners een inspraakreactie achterlaten op zowel de concept investeringsnota als het schetsontwerp openbare ruimte. Reacties worden verzameld en voorzien van een beantwoording in de Nota van Beantwoording. Waar mogelijk en wenselijk passen we het plan aan in de definitieve investeringsnota.

6 Financiën

6.1 Grondexploitatie

De grondexploitatie geeft een overzicht van inkomsten en uitgaven in het plangebied. Het plangebied, en daarmee het grondexploitatiegebied, is ongeveer 2.200 m2. Hiervan is 1.700 m2 openbaar gebied. Ongeveer 500m2 wordt bebouwd.
De grondexploitatie is opgebouwd uit investeringen en opbrengsten. De investeringen bestaan uit het bouw- en woonrijp maken van de grond, kosten voorbereiding en toezicht en proceskosten. We hebben de bouwkosten geraamd via een Standaard Systematiek Kostenraming (SSK). De opbrengsten komen uit het in erfpacht uit te geven grond aan Maatschappelijke Voorzieningen.

6.2 Kosten en opbrengsten

Beheerkosten

De grondexploitatie heeft een einde. De kosten voor het beheer dragen we na afronding van het project over aan de directie Stadswerken.

Proceskosten

De proceskosten vallen na het investeringsbesluit ten laste van de grondexploitatie. De proceskosten hebben we geraamd aan de hand van de gemeentelijke proceskostenscan. Verder hebben we de kosten voor voorbereiding en toezicht apart geraamd. Die zijn een percentage van de directe bouwkosten uit de SSK-raming.

Uitvoeringskrediet

Het uitvoeringskrediet wordt gevormd door het bij elkaar optellen van alle kosten.

Resultaat

De grondexploitatie 76.025 Kompaslocatie fase 2 kent een negatief resultaat van € 0,85 miljoen, op netto contante waarde per 01-01-2023. De totale investeringen zijn nominaal (prijspeil 1-1-2023) begroot op € 1,05 miljoen en de totale opbrengsten op € 0,21 miljoen. Voor het negatief resultaat (tekort) van de grondexploitatie wordt een voorziening getroffen in de Voorziening Plantekorten in het Vereveningsfonds.

Risico's

Dit project kent de volgende drie top risico's:

- Door overbelasting van het elektriciteitsnet kan het gebouw niet tijdig op nutsvoorzieningen worden aangesloten. Dit leidt tot vertraging.
- De aanleg van de omliggende openbare ruimte is geraamd middels een SSK-raming op basis van het schetsontwerp. Een tegenvallende aanbesteding kan leiden tot hogere kosten.
- Vertragingen in het proces leiden tot extra proces- en engineeringskosten.

Het plan heeft een negatief saldo van investeringen en opbrengsten. De risico's komen daarom ten laste van het weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds.

6.3 Financiering maatschappelijke voorzieningen

De gemeente doet zelf investeringen voor de maatschappelijke voorzieningen. Deze investeringen moeten gedekt worden uit de begrotingsposten van het sociaal domein. In de begroting van 2022 en 2023 zijn de benodigde investeringen meegenomen voor deze OKT en Buurtkamer. Naar verwachting wordt eind 2024 een kredietbesluit voorgelegd.