

— Beheer

# **Uitvoeringsnotitie woonomgeving Dorpen**

februari 2003

### Projectgegevens

Complexnummer	Vogeldorp cx36002 Disteldorp cx36003
Projectnummer	VGT 20.2193
Bouwjaar	1917
Type project	Onderdeel van renovatieproject De Dorpen Noord
Stadsdeel	IJ-oevers
Rayon	299 privé-achtertuinen 22 gemeenschappelijke 458 voortuinen
Aantal tuinen na ingreep	Zie bijlagen
Adressen	

### Inleiding

Het deelproject Woonomgeving Dorpen valt onder het project Vogeldorp en Disteldorp. Conform de uitvoeringsnotitie Vogel- en Disteldorp van 20 september 2000, wordt de woonomgeving middels deze notitie apart ter besluitvorming voorgelegd.

### Techniek en kwaliteit

De woonomgeving in Vogeldorp en Disteldorp is in deze notitie opgesplitst in:

1. Binnenterreinen
2. Voortuinen van de woningen
3. Straatprofiel

De renovatie van de binnenterreinen en aanleg van de voortuinen van de woningen worden uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van De Key. De aanpassing van het straatprofiel wordt door Stadsdeel Noord uitgevoerd.

Aangezien De Dorpen als geheel de status hebben van gemeentelijk stedenbouwkundig monument, is gekozen voor een integraal ontwerp per dorp voor de gehele woonomgeving. Deze is in mei 2002 gemaakt door De Nijl Architecten te Rotterdam. De uitvoering van het deel waarvoor De Key verantwoordelijk is, de binnenterreinen en de voortuinen van de woningen, zal worden gedaan door Van der Tol b.v. te Amsterdam. Hieronder worden de drie deelprojecten besproken.

#### *1. Binnenterreinen*

De binnenterreinen in De Dorpen vormen de achtertuinen van de bewoners. De hoogbouwoningen hebben privé-achtertuintjes (146 in Vogel- en 153 in Disteldorp), de laagbouwoningen delen een gemeenschappelijk middenterrein. Een aantal binnenterreinen heeft te kampen gehad met wateroverlast en alle tuinen moeten in het kader van het beschermd stadsgezicht opgeschoond worden. Daarnaast moeten de terreinen opnieuw verkaveld worden. Ze moeten daarom, nu de renovatie van de woningen af is, opnieuw worden ingericht.

Van der tol b.v. is bezig met de voorbereiding van de uitvoering sinds oktober 2002. Er zijn vergunningen aangevraagd voor Disteldorp\*. Er loopt een bezwaar van De Key tegen het weigeren van de kapvergunning van enkele bomen. De terreinen worden nu opgeschoond. (Illegale) bouwsels van bewoners en boomstronken worden verwijderd. Verder dient de grond te worden afgegraven tot het niveau van de betonplaatfundering, om wateroverlast te voorkomen. De gemeenschappelijke tuinen worden ingezaaid met gras en beplant met in de omgeving passende bomen. De achterpaden worden uitgevoerd in gebakken klinkers. In de achtertuintjes van de hoogbouwwooningen worden 290 bergkasten gebouwd. Deze privétuintjes zullen worden afgescheiden met hekken.

In eerste instantie leek het noodzakelijk om een drainagesysteem in de tuinen aan te leggen, om wateroverlast in de tuinen en woningen tegen te gaan. Uiteindelijk is daar niet voor gekozen omdat zo'n systeem de stabiliteit van de funderingsplaten negatief zou kunnen beïnvloeden. Er wordt uitgezocht of het vochtopnemend vermogen van de grond vergroot kan worden door zand door de kleilaag te spitten en/of grindputten aan te leggen.

Aanvullend zijn er tien grondboringen door Fugro gedaan, waaruit blijkt dat de grondslag van De Dorpen beter is dan de grondslag van Tuindorp Oostzaan voor de fundering. Er ligt een stevige kleilaag hoog aan het grondoppervlak. In Tuindorp Oostzaan is uit metingen gebleken dat de grondplaten slechts 1 millimeter per jaar zakken, wat acceptabel is volgens constructeur Strackee. Nadelig is wel, dat de kleilaag het in de grond trekken van regenwater bemoeilijkt. Uit het grondonderzoek dat door Omegam is gedaan, blijkt dat de grond schoon genoeg is voor de eventuele kweek van groente en fruit.

## *2. Voortuinen*

Met de renovatie van de tuinen aan de straatzijde kan pas worden aangevangen wanneer stadsdeel Noord het straatprofiel aangepast heeft. Braakliggende tuintjes verslechteren de uitstraling van De Dorpen. Daarom zijn de voortuinen van Disteldorp in de zomer van 2002 tijdelijk ingericht met bloemdragende seizoensplantjes. De voortuinen van Vogeldorp zijn in de winter van 2002 met wintervioelen tijdelijk ingericht bij bewoners die daar prijs op stelden.

De voortuinen worden door Van der tol b.v. definitief ingericht met een Beukenhaag die de tuinen scheidt van de openbare ruimte. Beuken behouden gedurende vrijwel het gehele jaar hun blad. De bewoners zorgen zelf voor de overige beplanting.

## *3. Straatprofiel*

Zoals gezegd draagt het stadsdeel Noord zorg voor de uitvoering van de herprofilering van de straten in De Dorpen. Onder meer op grond van inspraak is gekozen om van De Dorpen 30-km-gebieden te maken. Dat betekent het versmallen van de straten, drempels en verkeersborden op elke straathoek. De Key heeft bezwaar gemaakt tegen de drempels omdat deze verkeersremmende maatregelen trillingen met zich meebrengen die slecht zijn voor de betonplaatfunderingen en de gebouwen. De Key heeft het stadsdeel geadviseerd te zoeken naar een oplossing die minder gevaar met zich mee brengt voor onnodige

zakkingsverschillen. Er wordt gekeken naar betere alternatieven, bijvoorbeeld de woonerfconstructie.

## Juridische aspecten

Voor de uitvoering van dit deelproject zijn diverse vergunningen nodig: de kapvergunning inclusief herplantplicht is daar één van. Van de 99 bomen die gekapt moeten worden, is voor 78 een kapvergunning nodig. De kapvergunning is op 9 juli aangevraagd. De gemeente verleende die niet voor bepaalde bomen. Daartegen heeft Van der Tol bezwaar aangetekend. De vergunning van Disteldorp wordt op zijn vroegst begin februari 2003 verleend. Naar verwachting wordt voor Vogeldorp een deel van de bomen een vergunning verleend in februari/maart. En voor de bomen waarvoor bezwaren lopen zal het verlenen van de vergunning langer duren.

De schoongrondverklaring is inmiddels afgegeven\*. De grond heeft alleen een te hoog zink- en pak10gehalte. Per binnentuin wordt een Kleinschalig Grondverzet (KGV)-melding gedaan.

Omdat is afgestapt van het plan een drainagestelsel aan te leggen, is een lozingsvergunning niet langer aan de orde.

## Financiën

Na aanbesteding en kostenonderhandeling met drie opdrachtnemers, kreeg Van der Tol bv in oktober de uitvoeringsopdracht voor de binnenterreinen en voortuinen voor een totaalbedrag van € 1.769.643,09.

In deze opdracht werd nog uitgegaan van de aanleg van een drainagestelsel en het aanvragen van een lozingsvergunning. Deze hoge kostenposten blijken niet noodzakelijk. De afwateringskosten bestaan nu uit kosten voor omspitten van de grond met zand en de aanleg van grindbakken. Kosten die ook nog niet in de oorspronkelijke opdracht waren opgenomen zijn voor het bovengenoemde bodemonderzoek (€ 1.210), de onderzoeken naar grondkwaliteit en humaan risico (€ 330) en het saneringsplan (€ 1.375). Het afgraven, afvoeren en storten vuile grond en verschralen en doorfrozen van de gazondelen heeft een meerprijs van € 103.268 ex-BTW met zich meegebracht en een minderprijs van €31.215,24 ex-BTW in Disteldorp. Voor Vogeldorp\*. Door te kiezen voor een andere betonplaat onder de tuinkasten is €4.350 ex-BTW bespaard.

Al met al worden de kosten van de oorspronkelijke opdracht, €1.769.643,09 overschreden met €141.112,51 ex-BTW. In het bijgesloten\* kostenoverzicht van Van der Tol zijn de kosten van Vogeldorp en de kosten die resulteren uit de herplantplicht, nog niet opgenomen\*. [? Rve wil risico afkopen, vast bedrag betalen van 1,7 mio met 10% onvoorzien/meer-minderkosten?]

Firma Welles levert de gewenste tuinhekken en kasten. Er volgen extra kosten uit de materiaalkeuze voor de bergkasten: Western Red Ceder kastbekleding en

Bankirai onderregels en stijl en regelwerk van vuren. Ook de hekken worden van Bankirai gemaakt. Deze kosten kunnen gedekt worden uit de reservering voor toekomstig onderhoud. De materialen van de losse bergkasten en de laagbouwuitbouw komen overeen en vergen weinig onderhoud, zodat op onderhoudskosten bezuinigd kan worden.

Daarnaast is gekozen voor Beuk in plaats van Liguster. De meerkosten hiervan worden snel terugverdiend in het onderhoud. Beukenhagen vergen slechts eens per jaar onderhoud in plaats van twee.

De proceskosten van het deelproject Woonomgeving Dorpen komen ten laste aan het gehele project.

Er is voor de inrichting van de woonomgeving geen geld gereserveerd in de uitvoeringsnotitie van 20 september 2000. Middels deze notitie vragen wij extra dekking van € \*.

## Planning

[vd tol levert planning aan]

In principe worden de binnentuinen aangepakt zodra een woningcarré klaar is. In de praktijk heeft dit vertraging opgelopen vanwege bezwaren van bewoners tegen de kapvergunning. Op 11 februari is de vergunning voor Disteldorp verleend\*, en op 19 februari gepubliceerd. In Disteldorp kan (na een wachtermijn van 2 weken) gestart worden met kappen op donderdag 6 maart. De vergunning van Vogeldorp zal in week acht worden verleend. De kap zou dan kunnen starten in week 11. Als er echter bewoners naar de rechter stappen, kan deze planning vertragen.

Op 6 februari 2003 is begonnen in de bouwblokken waarvoor geen bezwaarprocedures lopen met graafwerkzaamheden, grondverbetering en bestrating. Er wordt verder om de bomen heen gewerkt.

Als er meer dan 100 m<sup>3</sup> grond wordt afgevoerd, is een saneringsplan verplicht. Omegam heeft een saneringsplan opgesteld, maar de afhandeling daarvan bleek 13 weken te vergen. Daarom is gekozen voor 11 KGV-meldingen. Deze vergunningprocedure duurt 3 weken. Rond 17 februari kan Van de Tol beginnen met de uitvoer.

De voortuinen kunnen pas definitief ingericht worden als het straatprofiel is versmald. Er is bij het stadsdeel aangedrongen op uitvoering aansluitend aan de oplevering van de niet-woongebouwen, dat wil zeggen september 2003. De Key kan starten als de herprofilering is afgerond in een straat. De tuinen aan de straatzijde kunnen dan eind 2003 klaar zijn.

[Vanaf week 8 worden er door Nuon leidingen aangelegd in Disteldorp. \*aanvullen]

De planning is sterk afhankelijk van het Stadsdeel. Twee zaken die voor vertraging kunnen zorgen, zijn de benodigde reserveringen en de plannen van het Stadsdeel.

Daarnaast gaat Stadsdeel Noord in haar Plan van Uitvoering nog steeds uit van een 30-km-regime. Verandering van de plannen zou invloed kunnen hebben op de uitvoeringstermijn van de gemeente.

Tijdspad	Taak
Half maart 2003	Kapvergunning merendeel bomen
Mrt/apr 2003	Kapvergunning bomen waarover rechtzaak is gevoerd*
15 jan-16 apr 2003	Vergunningsprocedure sanering grond Disteldorp
15 feb-16 mei 2003	Vergunningsprocedure sanering grond Vogeldorp*
April - dec 2003	Inrichting binnenterreinen Disteldorp*
Mei - jan 2004	Inrichting binnenterreinen Vogeldorp*
Sept -	Herprofilering straten door SDN
- dec 2003	Inrichting voortuinen door Key
	[check door vd tol]

## Communicatie

De Key heeft ingesproken op de commissievergadering Leefbaarheid en op de Raadsvergadering omdat is gebleken dat het budget voor de herinrichting van de openbare ruimte van De Dorpen slechts ten dele is opgenomen op de Stadsdeelraadbegroting. Ten eerste is het budget onvoldoende en ten tweede worden de budgetten van Tuindorp Oostzaan en De Dorpen niet gescheiden. Er is om ophoging van het bedrag gevraagd en om financiële loskoppeling omdat het gevaar dreigt dat het geld op is nadat de openbare ruimte van Tuindorp Oostzaan is ingericht. Dit voorstel werd gesteund door een motie van PvdA, CDA en D'66. Deze is aangenomen. De gemeente heeft zich hierdoor gecommitteerd om de uitvoer te starten in het begin van 2003 en voor de voorjaarsnotitie een dekkingsvoorstel van de resterende € 150.000 te doen. Het ziet er nu naar uit, dat dit voorstel dan wordt aangenomen.

De Key heeft regulier overleg met Van der tol, De Nijl en het Stadsdeel over de invulling en uitvoer van de verkeersremmende maatregelen.

Van der tol zal huis-aan-huis de bewoners benaderen over het opschonen van de woonomgeving. Hierbij zullen bouwwerken van de bewoners verwijderd worden.

Er is veel overleg geweest over de bomenkap. Op begin september 2002 is hierover huis-aan-huis een brief verstuurd. Vanwege de maatschappelijke weerstand tegen bomenkap is het aantal te kappen bomen geminimaliseerd. De bomen die in de openbare ruimte staan en dus onder verantwoordelijkheid van Stadsdeel Noord vallen, zijn uit de kapvergunning gehaald. Ook beeldbepalende en gezonde bomen die niet te dicht op de betonplaatfundering staan en waarvan de wortels na afgraven van de grond nog voldoende diep in de grond zitten, worden gespaard. Er worden nieuwe bomen geplant die qua maat, onderhoud en vorm

beter passen bij dit gemeentelijke monument. De aanvraag voor de resterende bomen is nog in behandeling bij het stadsdeel omdat bewoners bezwaren hebben ingediend. Om bewoners te informeren over de ontwikkelingen in de woonomgeving is er een informatieavond georganiseerd op 17 december. Tijdens deze avond werden weinig negatieve geluiden gehoord.

Er wordt een voorbeeldtuin in Disteldorp gemaakt op Distelvoorstraat 20.

## Organisatie

Het projectteam woonomgeving De Dorpen bestaat uit de volgende leden:

Ruud Verhoef	Procesmanager
Sandra van Straaten	Procesbegeleider
Ron Huisman	Beheermedewerker rayon IJ-oever
Gert Beerda	Planeconoom
Jan Meerhoff	Projectadministrateur
Martin Boermeester	Projectleider/opzichter
Frank van Rooy	Assistent opzichter Disteldorp
Sheila Liesdek	Opzichter Vogeldorp

Rayon IJ-oever heeft een beheerder aangenomen, Willem Brogge, die is begonnen in december 2002. Aan hem wordt de woonomgeving overgedragen na afronding van het project.

## Gevraagde beslissing

Het projectteam Dorpen vraagt u op basis van deze uitvoeringsnotitie akkoord te gaan met:

1. de opschoning en inrichting van de binnenterreinen met gras, boomsoorten nog nader te bepalen, bergkasten en hekken;
2. de voorlopige maatregelen en de inrichting van de voortuinen met beukenhagen;
3. een investering van € \* voor de realisering van punt 1 en 2.

### Bijlagen:

Lijst met adressen van de tuinen  
Woonomgevingsplan De Nijl