

Regie is nodig, maar niemand heeft trek in een nieuw masterplan

Wachten op 'ontwikkelder'



De vernieuwing van Nieuw-West zit weer in een hogere versnelling. Eindelijk wordt ook een begin gemaakt met de aanpak van Sloterveer, het stiefkindje van de Stedelijke Vernieuwing. Alle planvorming sneefde eerder in de crisis. Regie op de planvorming is noodzakelijk, ook al vanwege de negenduizend extra woningen uit Koers 2025 die ergens in Nieuw-West moeten komen. Daar komt Amsterdam Gasloos 2040 nog eens bij. Maar op een nieuw Parkstadplan zit niemand te wachten. Het wachten is nu op het 'ontwikkelder'. {JOHAN VAN DER TOEL}

voor vernieuwing Slotermeer

STADGENOOT LEIDT NUL20 rond in de Bakemabuur, een van de laatste stukjes Geuzenveld die nog worden opgeknapt. Na Osdorp en Slotervaart is straks dit deel van Nieuw-West ook grotendeels 'af'. Rondleiders Bart Wortman en Xander van Beers, respectievelijk senior assetmanager en ontwikkelingsmanager bij Stadgenoot, laten met gepaste trots de tussentijdse resultaten zien. De gerenoveerde portiekflats ogen als nieuw. Het ontwerp doet al verrassend modern aan, maar doordat de bergingsplinten met glas zijn opengewerkt, krijgen de gebouwen helemaal een eigentijds karakter. De bergingen worden er een stuk minder anoniem door.

Er is ook gesloopt. Precies op de plek van de verdwenen panden verrijzen twee nieuwe poortgebouwen die de centrale Dirk Sonoystraat overspannen. Met de toegevoegde maisonnettes in de poortgebouwen komen er ruime gezinswoningen bij in de buurt. De twee flats moeten later dit jaar worden opgeleverd. Op andere plekken in de buurt wordt ook verdicht, zodat meer Amsterdammers hier een huis kunnen vinden.

De bijna zeshonderd woningen tellende Bakemabuur - genoemd naar de architect van de gebouwen - is dan een meer gemengde buurt geworden. Met naast sociale huur ook blokken met koopwoningen en appartementen in het middensegment. Alles per blok gescheiden, want 'gespikkelde' bewoning en bezit is niet altijd een succes gebleken.

HISTORISCHE OMGEVING

De plannen voor de Bakemabuur zijn nogal eens gewijzigd. Aan het begin van de eeuw, in het megaplan Richting Parkstad 2015, was het de bedoeling dat er grotendeels zou worden gesloopt en nieuw gebouwd, net als in bijna heel Nieuw-West. Enkele jaren later werd in het kader van architectuurprijsvraag European juist weer gekozen voor gedeeltelijk behoud en renovatie. Na de renovatie van twee blokken met maisonnettes kwam het project door de crisis stil te liggen en kon er opnieuw naar worden gekeken. "De lange flats met de poorten wilden we eigenlijk behouden, maar er bleken veel technische problemen in te zitten, zoals koudebruggen door uitkragende delen", vertelt Van Beers. "Verder waren de plattegronden hokkerig en lastig te veranderen. We vonden dat onze investeringen dan te weinig kwaliteit zouden opleveren."

Ook bij andere, nog lopende projecten van Stadgenoot in Geuzenveld, rond het Lambertus Zijlplein en bij de Nolensstraat, speelt dat. Mogelijk wordt ook daar dus gesloopt. "Maar anders dan indertijd in delen van Osdorp en Overtoomse Veld houden we hier vast aan de bestaande stedenbouwkundige struc-



tuur", vertelt Wortman. Alleen op open plekken worden soms dingen toegevoegd. "Waar ze het vroeger lelijk en modernistisch vonden, beginnen mensen nu die bestaande stedenbouwkundige kwaliteit te waarderen. Betaalbaarheid blijft een belangrijk motief om hier te gaan wonen, maar kopers zeggen nu ook dat ze de historische omgeving belangrijk vinden. Voor mij is dat een omslag die vergelijkbaar is met de oversteek van de Ringweg enkele jaren geleden naar de Kolenkitbuurt door mensen van binnen de Ring."

FRASCATI

In het verlengde van de Dirk Sonoystraat loopt de Lodewijk van Deysselstraat, de spil van de gelijknamige buurt. Volgens een visiedocument van Rochdale - eigenaar van de woningen - hangt er een 'grauwsluier' over de buurt, maar daar is op deze zomerse voorjaarsdag niet veel van te merken. Het is eerder een groen paradijs. In de zon op de stoep voor een voormalig winkelpand zit een groepje jonge vrouwen. Ze zijn aan het vergaderen. Het zijn medewerkers van

"Anders dan destijds in Osdorp en Overtoomse Veld houden we hier vast aan de bestaande stedenbouwkundige structuur"

kunstenarsnetwerk Cascoland en theater Frascati, die in opdracht van Rochdale de bewoners op een creatieve manier bij de vernieuwing moeten betrekken. Het is de bedoeling dat Frascati in september de eerste van een reeks theatervoorstellingen onder de naam 'Radio van Deyssel' verzorgt op basis van verhalen van bewoners. Volgens theatermaker Hanna Timmers zijn bewoners nieuwsgierig en enthousiast.



Waar de Bakemabuurt zijn voltooiing gestaag nadert, is de vernieuwing van de Van Deyssebuurt nog maar nauwelijks begonnen. Net als in de rest van Slotermeer werd het proces hier in de crisis stilgelegd. Terwijl er al jarenlang weinig onderhoud was gepleegd - met het oog op de komende vernieuwing. Eigenaar Rochdale heeft dan ook al diverse keren bewonersgroepen over de vloer gehad die klagen over de povere staat van de woningen.

De buurt telt 1200 woningen, waarvan 90 procent sociale huur. Om de broodnodige menging te bewerkstelligen (met behoud van 60% sociale huur) en het absolute aantal sociale huurwoningen gelijk te houden, zouden er netto nog eens zeshonderd woningen bij moeten komen. Terwijl waarschijnlijk ook nog een deel van de woningen wordt gesloopt. Een flinke opgave dus.

Het gebied is in drie delen opgesplitst: Noord, Midden en Zuid. In een deel van de Van Deyssebuurt-Noord is het werk inmiddels begonnen: een grote opknapbeurt, waarbij de bewoners in de woning kunnen blijven. Een bescheiden ingreep, gezien de doelstelling om in 2050 - en volgens het nieuwe college zelfs in 2040 - gasloos en CO₂-neutraal te worden. Volgens manager vastgoed Eric Nagengast van Rochdale kan niet alles direct al klaar zijn voor '2050'. "Elk complex krijgt zijn eigen route. We zijn in het kader van de 'City Deal' al ver in het onderzoek om hierna het overgrote deel van de buurt aardgasvrij te kunnen maken. Het is ook belangrijk dat je naar de bewoners kunt zeggen: we zijn begonnen. Na al die jaren onduidelijkheid."

DIVERSITEIT

"We doen het vooral voor de bewoners; dat die zich kunnen verbeteren", vult gebiedsregisseur Ronald van Dijk aan. "Ze bungelen gemiddeld onderaan in alle statistieken over werk, inkomen, scholing en gezondheid."

"Die diversiteit van de buurt is uiteindelijk belangrijk", aldus Nagengast. "Door strengere toewijzingsregels komen hier anders steeds meer kwetsbare mensen te wonen. We moeten ook zorgen voor geschikte woningen voor ouderen.

Dobbebuurt: uiteindelijk geen sloop maar renovatie. Eigen Haard is klaar, de Alliantie is bezig, Rochdale, de grootste eigenaar, is aan het voorbereiden.

Die wonen vaak te groot, en kunnen zo ruimte vrijmaken voor gezinnen."

De rest van de Van Deyssebuurt-Noord wordt op hoog niveau gerenoveerd tot energielabel A. Voor het middengebied moet de besluitvorming nog plaatsvinden - sloop-nieuwbouw is er niet uitgesloten. "Maar er staan ook heel karakteristieke flats, die we graag zouden willen behouden", aldus Nagengast. Langs de Burgemeester Roëllstraat, aan de zuidkant van de buurt, worden de meeste mogelijkheden voor nieuwbouw gezien. De eengezinswoningkjes die met hun rug naar die straat toestaan, worden vrijwel zeker gesloopt. De Van Deyssebuurt-Zuid is het laatst aan de beurt en niet klaar voor 2025. De planning is afhankelijk van de ontwikkeling van de Roëllstraat.

NIEUW MASTERPLAN?

Sinds de crisis verloopt de vernieuwing in Nieuw-West meer organisch, niet volgens een groot plan. Corporaties konden, in samenspraak met bewoners, stadsdeel en gemeente, ook meer hun eigen afwegingen maken over sloop/nieuwbouw, renovatie en toevoegingen. Nu er weer vaart komt in de vernieuwing en de druk op de stad toeneemt - er ligt nog een verdichtingsopgave van 9.000 woningen voor heel Nieuw-West - is het de vraag of niet opnieuw een plan nodig is als indertijd Richting Parkstad 2015.

Er wordt sinds 2016 ook gepraat over een 'ontwikkeldkader' voor Geuzenveld-Slotermeer. "Meer afstemming is inderdaad nodig, alleen al om ervoor te zorgen dat we niet allemaal hetzelfde bouwen en dat we samen de sociale huurvoorraad op peil houden", aldus Nagengast. "Ook is het goed dat we snel duidelijkheid hebben over hoe het profiel van Roëllstraat eruit komt te zien, met de tramlijn, fietspaden en leidingen. Dan weten we waar en hoeveel we daar kunnen bijbouwen."

Maar op een nieuw masterplan, zoals Richting Parkstad 2015, zit niemand te wachten. Nagengast: "Dan ben je vijf jaar verder en zitten deze mensen nog langer te wachten. Het zorgt er ook voor dat je minder beweeglijk bent."



VERBINDINGEN MET DE STAD

Even verder richting de Ring ligt Plein '40-'45, met zijn markt, winkelcentrum en Tuinstadkantoor. Daar legt stadsdeelbestuurder Ronald Mauer uit dat afstemming nodig is, maar ook behoedzaamheid met het naar buiten brengen van plannen. "Kort na de crisis waren er met name in Slotervaart partijen, ook niet-commerciële, die kansen zagen voor het ontwikkelen van vooral jongerenhuisvesting. Dat ging als het ware vanzelf, het waren lege kavels die met tenders werden aangeboden. Maar in Slotermeer gaat het niet vanzelf. Het is bebouwd en 90 procent is in handen van corporaties. Ten tijde van de Parkstaddeal waren dat grote ontwikkelaars, maar nu zijn ze beperkt in hun investeringsmogelijkheden, ofschoon ze wel weer iets meer vrijheid hebben gekregen. Daarbij heeft het paradigma van rigoureuze sloop-nieuwbouw plaatsgemaakt voor voortbouwen op het bestaande."

"Het is ook een meer omvattende aanpak", vult Hettie Politiek, procesmanager investeringsaanpak ontwikkelbuurten, aan. In het Parkstadplan ging het over voorzieningen, de openbare ruimte en sociaal-economische posi-

Renovatie in de omgeving Dirk Sonoystraat, Geuzenveld. Na afronding van de renovatie en nieuwbouw is de bijna zeshonderd woningen tellende Bakemabuurt een meer gemengde buurt geworden. Met sociale huur, middenhuur en koopwoningen.



tie van bewoners. "Maar hier gaat het ook over de verbindingen met de stad en met ontwikkelingen op Sloterdijk."

Het ontwikkelkader voor Geuzenveld-Slotermeer was eind mei grotendeels af, maar moet eerst nog de instemming van het nieuwe college hebben en dan worden gepresenteerd aan de bewoners. "Dan begint voor de bewoners het 'onzeker weten'. Ze weten dat er iets gaat gebeuren, maar nog niet wat", aldus Politiek. "Dat wordt juist onderdeel van het participatieproces, bewoners praten mee over de verdere uitwerking."

Bij de presentatie van zo'n plan is enige omzichtigheid gewenst, zegt Mauer. In Koers 2025, over het bijbouwen van 50.000 woningen in de stad, staan woonblokken aan het Noorderhof met vet rood en roze aangegeven. "Dan denken mensen dat ze hun huis uit moeten en dat er van alles gaat gebeuren, terwijl dat wel meevalt. We hebben ze inmiddels gerustgesteld."

VERDICHTEN BIJ ROËLLSTRAAT

Voor de noodzakelijke verdichting zijn alle ogen gericht op de 2,5 kilometer lange Burgemeester Roëllstraat. Mauer: "Die zou wel een meter of zes smaller kunnen, waardoor het een stadslaan wordt. Daardoor kunnen er wel zo'n vierduizend woningen bij komen."

Wie daar gaat bouwen is nog niet duidelijk; het gaat deels om grond die nog niet in erfpacht is uitgegeven en waar de corporaties geen eerste recht hebben. Nagengast van Rochdale geeft aan dat zijn corporatie, vanwege de verwevenheid met de buurt, ook daar liever zelf de regie houdt.

Maar het wordt hoe dan ook geen gouden rand, stellen corporaties en gemeente. Politiek: "Er komen geen losstaande torens die niets met de buurt te maken hebben. We bouwen in eerste instantie voor de buurt."

Voor heel het gebied wordt gestreefd naar een mix met 60 procent sociale huurwoningen in plaats van de 90 procent nu, terwijl het absolute aantal sociale huurwoningen gelijk blijft door 'slim' verdichten. De overige 40 procent wordt middenhuur en vrije sector, waaronder koop. Vooral om huidige bewoners te laten doorstromen. "Menging is noodzakelijk om voorzieningen te kunnen bieden", aldus Mauer. "Hier kunnen straks de onderwijzers en verplegers terecht."

Volgens Mauer zullen er nog wel gesprekken moeten worden gevoerd over verduurzaming van de bestaande voorraad. "Het nieuwe college zal daar zeker nog meer werk van maken. Label B kan echt niet meer en er moet liefst in één keer naar aardgasloos worden toegewerkt!"

"De corporaties willen wel, maar kijken ook naar het college met de vraag: wat hebben jullie er ook voor over? Zeker als het over de kosten bij renovatie gaat", aldus Politiek. Overigens ligt er onder de Roëllstraat al een stadswarmteleiding. Politiek: "Ook bij eerdere vernieuwing is gelukkig al over verduurzaming nagedacht." ▫