Meidoornweglocatie

Overwegingen schrappen woningbouw (Concept)

De Van der Pekbuurt is onderdeel van de Volewijck. De Volewijck is een sociaaleconomisch opzicht een kwetsbare buurt en vanuit die positie door het college aangewezen als ontwikkelbuurt. In de Verkenning van Kansen, ofwel de principenota voor de Volewijck, zijn de problemen en de uitdagingen van deze buurt onderzocht en zijn kansen benoemd om de woonomgeving te verbeteren, zoals het opknappen van woningen, het herinrichten van straten en pleinen en het verbeteren van de voorzieningen.

Ondanks de geringe bouwhoogte is de Volewijck dicht verkaveld met veel beneden-bovenwoningen. Langs het Noordhollandsch Kanaal (NH Kanaal) ligt een relatief smalle groenzone die aansluit op het Noorderpark. Deze zone is onderdeel van de hoofdgroenstructuur (HGS) en biedt enige speelplekken, zoals een Johan Cruijff-court, maar deze wordt door de geïsoleerde ligging achter de woningen langs de Meidoornweg niet optimaal gebruikt. Bovendien neemt de verkeersdruk op deze weg geleidelijk toe door de nieuwe inrichting van de Van der Pekstraat en de ontwikkeling van Overhoeks.

Door het grote aandeel van kleine en middelgrote sociale huurwoningen in de Volewijck worden hier naar verhouding veel kwetsbare groepen gehuisvest. Voor doorstromers of ouderen komen binnen de wijk nauwelijks woningen beschikbaar waardoor verhuizen binnen de eigen buurt vrijwel niet mogelijk is. Dit kan worden verbeterd door in de nabije omgeving, zoals Buiksloterham, woningen te realiseren voor deze doelgroepen en/of door het toevoegen van woningen binnen de wijk. In de principenota worden hiervoor twee potentiële bouwlocaties benoemd: één aan de Meidoornweg in combinatie met de scholenopgave, en één aan de Johan van Hasseltweg tussen het winkelcentrum Mosveld en metrostation Noorderpark.

Mede op basis van de kansen in de principenota kunnen voor de locatie Meidoornweg de volgende opgaven worden geformuleerd:

1. Een nieuwbouwcluster voor voortgezet onderwijs ter vervanging van de ‘Nieuwe Havo’;
2. Een nieuwe basisschool annex kinderdagverblijf ter vervanging van de school aan de Varenweg;
3. Een samenvoeging van de drie benodigde gymzalen voor onderwijs tot een breed inzetbare sporthal;
4. Nieuwbouw van woningen om de doorstroming in de Volewijck te bevorderen;
5. Parkeervoorzieningen voor alle bovenstaande functies, zowel auto als fiets;
6. Een betere relatie tussen de woonbuurten en de groene zone langs het NH Kanaal;
7. Verbetering van de sociale veiligheid in de groenzone langs het NH Kanaal;
8. Herinrichting van de Meidoornweg om de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verbeteren.

Last but not least moet elke ontwikkeling worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Groen (TAC) ter bescherming van de doelstellingen van de HGS. Concreet mag het areaal dat opgenomen is in de HGS niet afnemen en moeten de bestaande natuurwaarden worden gerespecteerd. Deze criteria hebben grote invloed op de beschikbare ontwikkelruimte, zowel t.a.v. de footprint van de bebouwing als voor de bijbehorende verharding, zoals schoolpleinen en fietsenstallingen.

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan behoud van groenareaal is in overleg met de TAC voorgesteld om de nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te concentreren langs de Meidoornweg en het verlies aan groen langs de Meidoornweg te compenseren aan de zijde van het NH Kanaal. De ruimtelijke consequenties van deze 'uitruil' zijn echter zeer nadelig, zowel voor de bewoners in de Van der Pekbuurt als voor de bereikbaarheid en gebruikswaarde van de groenzone langs het NH Kanaal. Door de bebouwing langs de Meidoornweg te concentreren ontstaat hier een ca. 16 meter hoge wand met woningen en aansluitend het nieuwbouwcluster voor VO-onderwijs. Vanwege de beperkte ontwikkelruimte kunnen de basisschool en de sporthal vervolgens enkel achter het woonblok worden gesitueerd. Om voldoende ruimte voor schoolpleinen te behouden moet vervolgens de ruimte tussen alle bouwvolumes worden beperkt tot ca. 10 meter. Voor behoud van het groenareaal is deze verdeling zeer efficiënt, maar de bereikbaarheid, gebruikswaarde, sociale veiligheid en leefbaarheid van de groenzone nemen sterk af ten opzichte van de huidige situatie, terwijl deze in de principenota juist als kansen zijn benoemd om de fysieke leefomgeving in de Volewijck te verbeteren.

Er van uitgaande dat het groenareaal dat onderdeel is van de HGS minimaal moet worden behouden -in overeenstemming met de wens van de bewoners van Noord- kunnen bovenstaande kansen alleen worden bereikt door de footprint van de bebouwing en de bijbehorende verharding te verkleinen. Dit is in principe mogelijk door het beoogde programma te stapelen of door deze te verkleinen. De opties voor stapeling van functies zijn echter beperkt. Om de footprint te minimaliseren is per functie al uitgegaan van een optimale stapeling van programma, hetgeen in de eerste uitwerking niet voor alle functies haalbaar blijkt. Bovendien wordt met de stapeling van functies, bijvoorbeeld door de sportfunctie op het VO-cluster te plaatsen, de bouwhoogte ca. 25 meter. Dit is niet alleen nadelig voor de directe woonomgeving, maar ook strijdig met het Rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord, waar de locatie volledig deel van uitmaakt.

Vanuit bovenstaande overwegingen wordt voorgesteld om de woonfunctie te laten vervallen. Deze functie levert -in tegenstelling tot de onderwijs- en sport- én groenfuncties op deze locatie- geen bijdrage aan de synergie die hier kan ontstaan door deze openbare voorzieningen te clusteren. Hoewel de woonfunctie in principe een positieve bijdrage kan leveren aan de doorstroming binnen de Volewijck zijn op deze locatie de nadelen van woningbouw vele malen groter dan dit -mogelijke- voordeel, zelfs indien het aantal woningen tot een minimum wordt beperkt in verhouding tot andere woningbouwlocaties. Op basis van enkele eerste verkenningen biedt de vrijgekomen ruimte veel meer opties om de onderwijs- en sport- én groenfuncties op deze locatie optimaal te integreren.