Gemeente Amsterdam



Investeringsnota
Lodewijk van Deysselbuurt

september 2021

Vastgesteld door de gemeenteraad op 23 december 2021

Gemeente Amsterdam

Opdrachtgever:
Nabila Bouabbouz (G&O)

Gemeente Amsterdam:

Irma Dejong	(projectmanager)
Christina Marigliano	(assistent-projectmanager)
Mei van Eeghen	(stedenbouwkundige)
Elmer Verhaak	(stedenbouwkundige)
Gerard Lont	(stedenbouwkundige)
Tim Nagtegaal	(stedenbouwkundige)
Peter Slot	(planningsadviseur)
Sander Drost	(planningsadviseur)
Desiree Markiet	(projectleider G&O)
Mieke Ruisch	(ontwerper openbare ruimte)
Houssain Ait-Taleb	(verkeersontwerper)
Mark Koelman	(adviseur duurzaamheid)
Joep Timmer	(planeconoom)
Anucha El Morabet	(projectleider sociaal)
Quinten Atsma	(maatschappelijke voorzieningen)
Marloes v.d. Swaluw	(maatschappelijke voorzieningen)
Gerardie de Graaf	(gebiedsmakelaar)
Adri Hofstra	(projectleider openbare ruimte)
Koen Vreeker	(RO-jurist)
Ruth Engels	(adviseur economie)
Boris Nienhuis	(adviseur economie)
Michiel Mulder	(adviseur wonen)
Michel Buhrs	(adviseur communicatie)
Dorrileen Gaus	(adviseur communicatie)

Rijnboutt

Frederik Vermeesch	(architect partner, Rijnboutt)
Arnon Jordan	(stedenbouwkundige, Rijnboutt)
Anna Rodionova	(stedenbouwkundige, Rijnboutt)

Verantwoording beeldmateriaal, kaarten & foto's:
Beeldbank Amsterdam
Collectie kaarten & foto's, gemeente Amsterdam, Rijnboutt

Alle impressies en tekeningen zijn indicatief en
hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De verankering van de Lodewijk van Deysselbuurt in de context van Geuzenveld- Slotermeer

Inhoudsopgave

1. Samenvatting 4

2. Aanleiding & opgave 8

3. Consultatie, participatie & communicatie 12
- 3.1 Betrokken partijen 14
- 3.2 Eerdere plannen 14
- 3.3 Participatie Vernieuwingsplan 14
- 3.4 Vervolg participatie 16
- 3.5 Communicatie- en participatiemiddelen 16

4. Analyse 18
- 4.1 Omgeving 20
- 4.2 Vigerend beleid 22
- 4.3 Historische analyse 26
- 4.4 Sociaaleconomische analyse 30
- 4.5 Woningvoorraad 32
- 4.6 Bestaande voorzieningen 34
- 4.7 Ruimtelijke analyse 36

5. Toekomstperspectief 44
- 5.1 Uitgangspunten voor het vernieuwingsplan 46
- 5.2 Woningen 50
- 5.3 Lodewijk van Deysselstraat 52
- 5.4 Voorzieningen 56
- 5.5 Buitenruimte en groenstructuur 59

6. Duurzaamheid & milieu 60
- 6.1 Energie 62
- 6.2 Klimaat 63
- 6.3 Rainproof 63
- 6.4 Watercompensatie en groennormen. 63
- 6.5 Planten en dieren 64
- 6.6 Materialen 64
- 6.7 Mobiliteit 65
- 6.8 Afvalinzameling 65
- 6.9 Overig 65

7. Stedenbouwkundig plan 68
- 7.1 Hoofdlijnen 70
- 7.2 Lodewijk van Deysselstraat 78
- 7.3 Van Moerkerkenstraat 82
- 7.4 Burgemeester van Leeuwenlaan 84
- 7.5 Middenzone 86
- 7.6 Zuidstrook 88
- 7.7 Nieuwe alles-in-één-school 92
- 7.8 Jongerencentrum/talentenhuis 92
- 7.9 Zuidoosthoek 93
- 7.10 Overgang openbaar - privé 94
- 7.11 Burgemeester Röellstraat 95
- 7.12 Parkeren 100
- 7.13 Beeldkwaliteit 101

8. Planning & proces 102

9. Organisatie 106

10. Ontwikkelstrategie / Financiën 108
- 10.1 Ontwikkelstrategie 110
- 10.2 Financiën 113

1

Samenvatting



Bijeenkomst bij een van de L-blokken aan de Lodewijk van Deysselstraat

1. Samenvatting

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie Rochdale gaan de Lodewijk van Deysselbuurt in stadsdeel Nieuw-West integraal opknappen om de leefbaarheid voor bewoners verbeteren. De aanpak van deze 'ontwikkelbuurt' is urgent, omdat eerdere vernieuwingen werden afgeblazen vanwege de economische crisis van 2008. Deze Investeringsnota is bepalend voor de vernieuwing van de Lodewijk van Deysselbuurt. De nota bevat een ontwikkelstrategie met heldere uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting, de woningen en sociaal-fysieke ingrepen in de buurt. De in 2018 door gemeente en Rochdale vastgestelde 'Gebiedsanalyse en Toekomstperspectief Lodewijk van Deysselbuurt' en de gemeentelijke 'Principenota Geuzenveld- Slotermeer' (2019) liggen hier aan ten grondslag. Beide partijen hebben samen een actieve bewonersparticipatie georganiseerd. Bewoners hebben hieraan deelgenomen met wisselende intensiteit, eerst in de klankbordgroep Lodewijk van Deysselbuurt (2016-2018) en daarna in het 'meedenknetwerk' (2018-2020). Nu de plannen concreter worden, is er in 2020 een Buurtplatform opgericht. Gemeente en corporatie pakken daarmee samen de participatie verder op. Deze Investeringsnota legt een aantal principiële keuzes vast voor de fysieke en fysiek-sociale aanpak, waarvoor de gemeente financiële middelen wil reserveren. De precieze keuze van ingrepen werken gemeente en corporatie in de verschillende vervolgstadia verder uit, samen met bewoners en andere partijen. Het project kent een doorlooptijd van circa 10 jaar.

Een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt

De Lodewijk van Deysselbuurt wordt een aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt, zowel ruimtelijk als sociaal. Om de Lodewijk van Deysselbuurt te verbeteren, kiezen gemeente en corporatie ervoor om te investeren in vastgoed, openbare ruimte en de sociaaleconomische positie van bewoners. Met uitzondering van het gebouw de 'Grote en Kleine Verfdoos' worden alle 1.168 woningen van Rochdale in de buurt gerenoveerd en verduurzaamd dan wel vervangende nieuwbouw gebouwd. Rochdale pakt ook aangrenzende bedrijfsruimten en parkeergarages aan.

De corporatie is alvast begonnen met de renovatie van alle woningen in de noordstrook van de buurt. De mogelijkheden van vernieuwing in het zuid- en middengebied zijn onderzocht. In de buurt ligt een kans om circa 700 extra woningen toe te voegen door de sloop van ongeveer 500 woningen en de bouw van circa 1200 woningen. De gemeente versterkt de relatie tussen Lodewijk van Deysselbuurt en de omgeving door de veranderende aansluiting op de Burgemeester Röellstraat.

Om de buurt als geheel sterker te maken, is een breder aanbod aan woningen en bijbehorende huur- en koopprijzen nodig dan alleen grotendeels voor de laagste inkomens. De kans die de sloop-nieuwbouw in delen van de buurt biedt om extra woningen bij te bouwen, benutten we om een divers woningaanbod te realiseren. In de buurt komen meer vrijesectorwoningen, waardoor het aandeel van sociale huurwoningen afneemt, zonder dat het absolute aantal sociale huurwoningen daalt. Verbreding van het woningaanbod is er in de eerste plaats op gericht om de huidige bewoners die na de vernieuwing niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (vanwege hun inkomen) ook perspectief te bieden op een woning in de buurt. Hoewel bewoners nog steeds op straat kunnen parkeren, zal de auto minder dominant aanwezig zijn in het straatbeeld.

Om van de Van Deysselbuurt ook in sociaal opzicht een sterkere buurt te maken, doen we in deze investeringsnota ook voorstellen voor fysiek-sociale ingrepen. Gemeente Amsterdam zet in op de bouw van een nieuwe alles-in-één school op een centrale plek in de buurt, ter vervanging van het huidige, verouderde en achteraf gelegen schoolgebouw in de buurt. Daarnaast werkt de gemeente aan een hybride Jongerencentrum XL met mogelijkheden voor talentontwikkelingsactiviteiten op het gebied van educatie, kunst en cultuur en sport en spel. Een jongerencentrum/talentenhuis dat effectief en efficiënt kan inspelen op de jongerenopgave in de Van Deysselbuurt en breder in Geuzenveld-Slotermeer. Openbare sport- en speelplekken worden opgeknapt en de gemeente kijkt samen met bewoners hoe de gebruikswaarde en sociale veiligheid van de sport- en speelruimte en het groen in de buurt versterkt kan worden. Zo wordt de leefbaarheid vergroot en stimuleren we ontmoeting en beweging.

Bewoners krijgen zo nodig op een laagdrempelige manier hulp om zelfredzamer te worden. Organisaties bieden integraal ondersteuning bij activiteiten die bijdragen aan het versterken van gezondheid en zelfredzaamheid, zelfstandig wonen en het bestrijden van eenzaamheid. Bijzondere aandacht is er voor de vergroting van kansen voor jongeren, bijvoorbeeld door ruimte voor studie en talentontwikkeling buitenshuis aan te bieden. Deze sociale programmering voor basisvoorzieningen en buurtteams heeft ook een plek nodig in de buurt. De ruimtereservering en de benodigde verwervingen hiertoe maken daarom onderdeel uit van deze Investeringsnota. Op dit moment is het maatschappelijk vastgoed in de buurt ontoereikend om te voorzien in de maatschappelijke opgave.

Extra woningen

Met dit ontwerp geven we een helder antwoord op de vraag naar extra woningen in dit deel van Amsterdam Nieuw-West. De gemeente heeft de ambitie om de Burgemeester Röellstraat om te vormen naar een volwaardige stadslaan. De Lodewijk van Deysselbuurt is een mooi voorbeeld van de buurtopzet volgens de tuinstadgedachte van het Amsterdamse Uitbreidingsplan (AUP) uit 1934. De verkavelingsstructuur van het AUP

is dan ook de stedenbouwkundige taal waarbinnen we de extra woningen bouwen. De verbindingen met de overige buurten (de Lodewijk van Deysselstraat, de Van Moerkerkenstraat en de burgemeester van Leeuwenlaan) worden als 'lange lijnen' behouden en in hun karakteristiek versterkt. Deze straten zijn de begrenzing van velden die op hun beurt, bestaan uit verschillende bouwblokken. Binnen deze blokken komen extra woningen, vooral in het zuiden langs de Burgemeester Röellstraat. Tegelijk met de bouw van de nieuwe woningen komen er aan de straat nieuwe functies, zoals woningen en bedrijfsruimten. Daardoor wordt de sociale veiligheid op straat verhoogd.

Herdefiniëren van de openbare ruimte

De openbare ruimte en het groen in de Lodewijk van Deysselbuurt zijn geordend volgens de regels van het AUP en kennen een duidelijke hiërarchie: van privétuin, straatgroen en plantsoen tot park. Dit geeft de buurt zijn huidige, groene karakter – een kwaliteit die we behouden. Het gebruik van het groen is echter sinds het ontwerp en de realisatie van het AUP sterk veranderd. Overgangen openbaar/collectief/privé zijn niet duidelijk meer en de druk op de openbare ruimte is sterk toegenomen door stijging van het autogebruik. Dit vraagt om een nieuwe invulling van de openbare ruimte. In het stedenbouwkundig plan doen we voorstellen om de straatprofielen aan te passen zodat het groen beter bruikbaar en toegankelijk wordt. We herdefiniëren de groenruimten met in gedachten de regels van het AUP, geven ze gebruikswaarde voor verschillende doelgroepen en geven de overgangen opnieuw vorm. Zo wordt de groenstructuur van de buurt duidelijker zichtbaar voor de bewoners en stimuleren we het gebruik ervan. De openbare ruimte van de Van Deysselbuurt is straks niet alleen aantrekkelijk en groen, maar ook gebruiksvriendelijk.

Lodewijk van Deysselstraat als hart van de buurt

Centraal in de buurt is én blijft de Lodewijk van Deysselstraat de belangrijkste straat voor bewoners. Door de kenmerkende en monumentwaardige bebouwing grotendeels te behouden, vertelt deze straat ook in de toekomst het verhaal van de buurt. Dat neemt niet weg dat de Lodewijk van Deysselstraat zowel fysiek als programmatisch versterkt moet worden. In ruimtelijke zin worden de te handhaven bouwblokken gerenoveerd en krijgen ze voordeuren aan de straat. In programmatische zin kan de straat buurtgerelateerde functies faciliteren, zoals een buurtkamer en buurtgeoriënteerde (ondergeschikte) horeca om buurtnetwerken en zelfstandig ondernemers een aantrekkelijke plek om elkaar te ontmoeten te kunnen bieden. Een sociaal maatschappelijk concept om zorgverlening en laagdrempelige voorzieningen voor ontmoeten te combineren wordt met de corporatie nader uitgewerkt. Zo kan de Lodewijk van Deysselstraat zich ontwikkelen tot een echte buurtstraat en hart van de buurt.

Verduurzamen

Een toekomstbestendige buurt is een duurzame buurt. Duurzaamheidsmaatregelen hebben te maken met klimaatadaptatie, energietransitie, circulariteit, mobiliteit, ecologie en sociale duurzaamheid. Bomen, groen en minimale verharding dragen eraan bij om de hitte in de zomer te verminderen, regenpieken op te vangen en water vertraagd af te voeren. De te renoveren bebouwing dient verduurzaamd te worden als antwoord op de energietransitie, ditzelfde geldt uiteraard ook voor de nieuwbouw. Circulariteit kan tot uitdrukking komen in de inrichting van de openbare ruimte en in het materiaalgebruik van de nieuwbouw en/of eventueel hergebruik van materialen van de te slopen bebouwing. Vanwege de bouw van extra woningen speelt mobiliteit een belangrijke rol, bijvoorbeeld met flexibele parkeergarages, of concepten voor deelvervoer en aanleg van laadpalen. De ecologische waarde van het groen is van groot belang als onderdeel van het groene Amsterdam Nieuw-West en de grote groenstructuren in het stadsdeel. Dit kan tot uiting komen in natuurinclusief bouwen en in de keuze van beplanting als onderdeel van het ontwerp van de bebouwing en de openbare ruimte. Voor de Van Deysselbuurt is de sociale duurzaamheid een belangrijke doelstelling. Met het verbeteren van de huidige sociale woningbouwvoorraad en het toevoegen van nieuwe woningtypen, wordt de hele buurt een toekomstbestendige buurt.

2

Aanleiding & opgave



Middenzone van de Lodewijk van Deysselbuurt

2. Aanleiding & opgave

De Lodewijk van Deysselbuurt in Amsterdam Nieuw-West is dringend toe aan vernieuwing. De bewoners wachten al sinds 2005 op vernieuwing van hun buurt, zoals aangegeven in het Vernieuwingsplan Buurt 5, in het kader van Richting Parkstad 2015. Het aanpakken van de buurt en de woningen is nodig omdat de meeste woningen technisch niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd en ook niet meer aan de behoefte van de bewoners aan een gezonde en prettige woning. De buurt heeft een eenzijdige woningvoorraad en mist mede daardoor een gevarieerdere bewonerssamenstelling. Bovendien zijn er veel sociaal-maatschappelijke problemen. De openbare ruimte heeft nauwelijks gebruikskwaliteit en is ernstig achterhaald, met een profiel dat grotendeels dateert uit de jaren vijftig.

Het doel van de opgave is van de Van Deysselbuurt een aantrekkelijke, gemengde en toekomstbestendige buurt te maken, in eerste plaats voor de huidige bewoners. Een integrale vernieuwing is noodzakelijk, de fysieke verbetering moet bij kunnen dragen aan de opgaven op sociaal maatschappelijk gebied. Er ligt een vraag voor extra woningen in de buurt. De vernieuwing van de Burgemeester Röellstraat kan hier een rol in spelen; daarnaast ligt er de wens het voorzieningenaanbod dient beter aan te sluiten bij de wensen en behoeften van de buurt. De woningvoorraad moet beter voldoen aan de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners en de gebruikswaarde van het groen en de openbare ruimte moet vergroot worden.

In 2018 hebben stadsdeel Nieuw-West en corporatie Rochdale gezamenlijk vastgesteld wat de ambities en opgave voor de buurt zijn (Gebiedsanalyse en Toekomstperspectief Lodewijk van Deysselbuurt). Vervolgens hebben de gemeente en de gezamenlijke corporaties de opgave breder opgepakt voor Geuzenveld- Slotermeer als geheel, in het bijzonder de buurten gelegen aan de Burgemeester Röellstraat. Dit heeft geleid tot het ‘Principebesluit Geuzenveld Slotermeer’.

In 2020 hebben de gemeente en drie woningcorporaties specifiek voor de drie Röellbuurten in de Verbeteraanpak Röellbuurten (2020) en de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten (2020) concrete afspraken verbonden aan de doelstellingen uit de Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten (2019 - 2022).

Ten aanzien van de fysieke en fysiek-sociale opgave heeft Rochdale het Vernieuwingsplan Lodewijk van Deysselbuurt (2020) opgesteld voor haar vastgoed en daarin een voorstel gedaan voor stedenbouwkundige aanpassingen in de Lodewijk van Deysselbuurt. Na een draagvlakpeiling in de buurt (mei 2020) heeft de gemeente dit vernieuwingsplan verder uitgewerkt en uitgebreid met delen van de buurt die niet in bezit zijn van Rochdale. Deze Investeringsnota is daarvan het resultaat.



De Lodewijk van Deysselstraat

3

Consultatie, participatie & communicatie



Bijeenkomst bij De Eendagszaak aan de Lodewijk van Deysselstraat

3. Consultatie, participatie & communicatie

3.1 Betrokken partijen

De Lodewijk van Deysselbuurt is een compacte buurt met een overzichtelijk aantal betrokken partijen. De belangrijkste partij is de initiatiefnemer van de vernieuwing, corporatie Rochdale. De gemeente draagt er zorg voor dat deze vernieuwing samengaat met andere met de corporatie afgesproken doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, toevoegen van woningen, behoud van sociale huur en tegelijkertijd een diverser woningaanbod en verbetering van het voorzieningenaanbod voor de bewoners. Dit leidt tot een herstructurering van zowel bebouwing als openbare ruimte.

De grootste groep belanghebbenden bij de vernieuwing vormen de bewoners. Hun belang bij de vernieuwing is groot. Hun woning en buurt worden direct geraakt. Dit maakt meteen de opgave voor participatie door de bewoners een ingewikkelde. Zolang bewoners geen concreet plan voor de toekomst van hun eigen individuele woning kennen was het voor veel bewoners (te) veel gevraagd om mee te doen in een proces dat moet leiden tot een compleet vernieuwingsplan voor bijna de gehele buurt. Maar omgekeerd bepaalt dat complete plan voor de gehele buurt de toekomst van die eigen individuele woningen.
Deze context voor de totstandkoming van onderhavig plan vroeg en vraagt om een specifieke communicatie- en participatiestrategie. Want voor een breed gedragen toekomstplan met blijvend resultaat op thema's als bebouwing, openbare ruimte, voorzieningen, mobiliteit en duurzaamheid is het noodzakelijk dat gemeente en corporatie structureel meningen en wensen ophalen en vervolgens toetsen in de buurt of ze wat de bewoners betreft op het goede spoor zitten.

Naast de bewoners zijn er nog enkele andere belanghebbenden in het gebied. Dit zijn de ondernemers in het bedrijfsonroerend goed van Rochdale en overige eigenaren/ontwikkelaars. Corporatie en gemeente hebben met een aantal van hen verkennende gesprekken gevoerd over hun eventuele toekomstplannen.

3.2 Eerdere plannen

In het verleden hebben bewoners meegesproken over het Vernieuwingsplan Buurt 5 (2005), waar de Lodewijk van Deysselbuurt deel van uitmaakt. Als gevolg van de economische crisis vanaf 2008 heeft dit voor de Van Deysselbuurt tot niks geleid. Omdat de corporatie had aangekondigd voorlopig geen substantiële investeringen in de woningen in de Van Deysselbuurt te kunnen doen, had de gemeente besloten daarop niet te wachten. De gemeente vroeg de bewoners in 2014 mee te denken en voorstellen te doen voor de herinrichting van de openbare ruimte van de gehele buurt. Los daarvan heeft de Hoge School van Amsterdam een onderzoek gedaan naar wensen van bewoners in Nieuw-West voor de inrichting van hun straat, en in het bijzonder van de overgang van hun woning (privé) naar de straat (openbaar). Ook daarin hebben bewoners van de Van Deysselbuurt geparticipeerd (2016).

In 2016 was het ontwerp voor de openbare ruimte voor de gehele Van Deysselbuurt gereed voor bestuurlijke besluitvorming. Op dat moment kondigde Rochdale aan toch plannen voor de vernieuwing van de woningen in de Van Deysselbuurt te gaan maken, inclusief sloop-nieuwbouw. Daarop besloot de gemeente om het plan voor de openbare ruimte niet vast te stellen. Financieel maatschappelijk is dit een verantwoorde keuze. Het is een logischer volgorde om in geval van sloop-nieuwbouw eerst de gebouwen aan te pakken en aansluitend de openbare ruimte, in plaats van andersom. Voor de bewoners betekende dit echter dat ze opnieuw moesten wachten op een substantiële verbetering van hun woonomgeving. En dat corporatie en gemeente hen opnieuw vroegen om mee te denken over een integraal vernieuwingsplan plan voor hun buurt. Alleen voor de noordzone van de buurt wordt het plan voor de openbare ruimte vastgesteld, vooruitlopend op deze Investeringsnota, omdat voor deze woningen relatief snel duidelijk was dat het om renovatie zou gaan, zonder herstructurering.

3.3 Participatie Vernieuwingsplan

In aanloop naar deze Investeringsnota hebben er gesprekken plaatsgevonden met bewoners en enkele andere belanghebbenden. In oktober 2018 heeft Woon! zogenoemde ontwikkelgesprekken gevoerd met sleutelfiguren in de Van Deysselbuurt om thema's die leven in de buurt op te halen. In november 2018 heeft Woon! in het kader van de Principenota Geuzenveld Slotermeer (2019) een inloopmiddag en -avond georganiseerd voor bewoners en belangstellenden in de Van Deysselbuurt om wensen en zorgen op te halen. In juni 2019 hebben Rochdale en gemeente vervolgens een participatieavond met bewoners uit de Van Deysselbuurt georganiseerd over concrete thema's en ontwerpdilemma's. Het betrof bewoners die in de fase van de Principenota hadden aangegeven bereid te zijn mee te denken met het plan voor hun eigen buurt (door Woon! verenigd in het 'Meedenknetwerk'), aangevuld met bewoners uit het bewonersnetwerk van Rochdale.

Verder is er een buurtpunt in de wijk, waar bewoners terecht kunnen voor al hun vragen. Er worden ook (sociaal) spreekuren gehouden. Daarnaast leggen medewerkers van het buurtpunt huisbezoeken af om te inventariseren wat nodig is om de woningen op orde te houden, tot de daadwerkelijke vernieuwing van start kan gaan. Bovendien krijgt het gebiedsteam Geuzenveld Slotermeer op haar reguliere participatiemomenten in

de buurt ook wensen en zorgen mee over het huidig functioneren van de buurt als gevolg van fysieke gebreken aan woningen en woonomgeving.

Op alle participatiemomenten verzochten bewoners om bij het vernieuwingsplan voor de buurt aandacht te hebben en oplossingen te bedenken voor:

- Het eenzijdige woningaanbod
- Overbewoning
- Behoud van sociale huur
- Voorzieningenaanbod
- Type invulling van bedrijfsruimten
- Verkeersveiliger inrichting straten en stoepen
- Het ruimtebeslag van alle typen vervoer
- Meer mogelijkheden voor laagdrempelig ontmoeten en spelen (voor alle leeftijden)
- Oplossingen voor hangjongeren – zowel voor henzelf (jongerencentrum/talentenhuis) als voor de degenen die overlast van hen ervaren (tegengaan van 'aantrekkelijke' hangplekken zoals de vele portieken en onoverzichtelijke achteraf gelegen plekken in de buurt)
- Meer gebruiksmogelijkheden van de groengebieden
- Meer handhaving op onderhoud privétuinen

De vragen, opmerkingen en ideeën die bewoners hierbij hebben aangedragen, hebben mede als input gediend voor het huidig stedenbouwkundig ontwerp. Andere opmerkingen en wensen zullen als input dienen voor de concrete woningcomplexontwerpen en het openbare ruimteontwerp, na het Investeringsbesluit.

Toetsen Vernieuwingsplan in de buurt

In mei 2020 hebben gemeente en corporatie vele verschillende (digitale) communicatie- en participatiemiddelen ingezet om het draagvlak voor het gemaakte plan te toetsen. Uit de honderden reacties tijdens een webinar kwam vooral naar voren







dat wat de bewoners betreft met de uitvoering van het vernieuwingsplan niet snel genoeg kan worden begonnen. Er was geen enkele vraag naar het 'waarom' en een enkele vraag of opmerking over het 'hoe'. Veruit de meeste reacties begonnen met 'Wanneer [..]?', met als onderwerp: sloop, herhuisvesting, -vergoeding, terugkeer, etc.

Buurtplatform

Medio 2020 is het meedenknetwerk door stichting !Woon omgevormd tot een buurtplatform, om verder te participeren over het vernieuwingsplan. Sinds medio 2020 zijn er circa 10 (digitale) overleggen geweest tussen het buurtplatform, gemeente en Rochdale. Naast de formele en informele overleggen is er ook schriftelijk veel informatie uitgewisseld, zijn er vragen beantwoord en is gereageerd op adviezen.

Het buurtplatform is het in grote lijnen eens met het vernieuwingsplan: ook zij onderkennen de noodzaak tot vernieuwing, inclusief gedeeltelijke sloop-nieuwbouw, verdichting en het toevoegen van woningen in andere segmenten. Het buurtplatform heeft echter twijfels over de wijze van verdichten. Zij zouden deze liever meer verdelen over de buurt als geheel, door de nieuwbouw aan de Burgemeester Röellstraat te verlagen van 7 naar 5 lagen en ter compensatie de plantsoenen aan de Van Moerkerkenstraat te bebouwen. Om verschillende redenen (o.a. efficiënt ruimtegebruik, behoud kenmerkende groenstructuur, woningtypologie) is hier niet voor gekozen.

Het buurtplatform heeft ook zorgen geuit over de geplande (uitbreiding van) voorzieningen en met name omzetten van woningen daarvoor in de Van Deysselstraat. Het buurtplatform vreest dat de buurtvoorzieningen ook gebruikt zullen worden door mensen van buiten de buurt en extra verkeer aan zullen trekken. Ook denkt ze dat er geen draagvlak is voor kleinschalige bedrijfsruimten, op basis van ervaringen uit het verleden. Mede op basis van dit signaal is het oppervlak toe te voegen bedrijfsruimte verkleind van 3.500 m2 naar 2.000 m2. Dit wijkt hiermee af van de gemeentelijk ambitie om per toegevoegde woning ook 5 m2 bedrijfsruimte toe te voegen.

Zowel het buurtplatform als corporatie en gemeente willen graag weten hoe de bewoners van de Van Deysselbuurt aankijken tegen de plannen. Daarom is afgesproken om tijdens de inspraakperiode een buurt enquête te houden, om het draagvlak voor de plannen te peilen. De enquête wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau in opdracht van gemeente en Rochdale. De aanpak en vragen worden vooraf afgestemd met het buurtplatform.

Dit besluit is niet het einde van het participatietraject, maar voor veel onderdelen juist het begin van het vernieuwingsproces, waar in de loop van 10 jaar veel uitgewerkt zal worden en waarin het buurtplatform een belangrijke rol kan vervullen.

3.4 Vervolg participatie

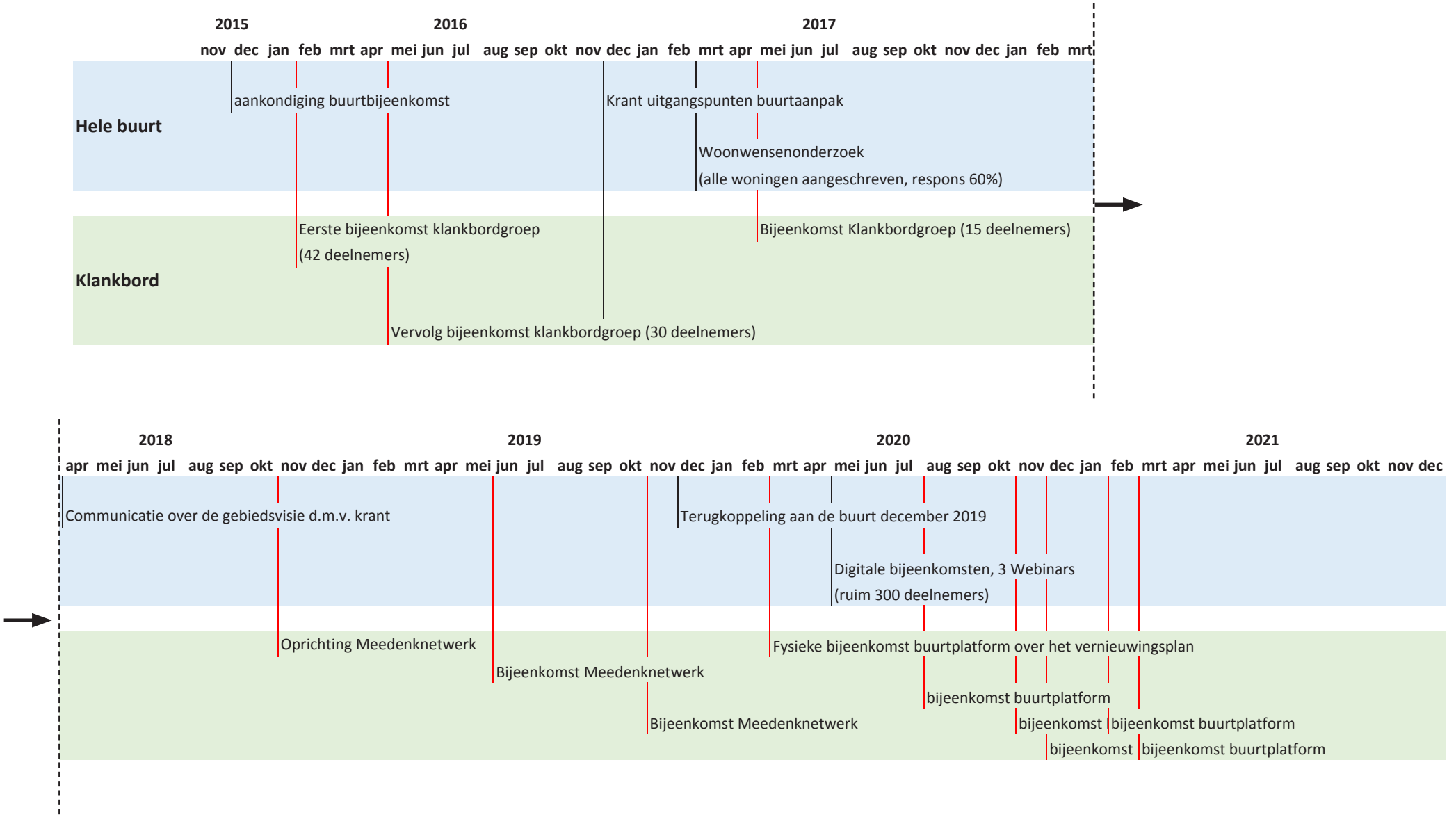
Na het vaststellen van de Investeringsnota gaan gemeente en Rochdale door met overleg met de buurt en bredere communicatie. Beide partijen hebben hier eigen verantwoordelijkheden, maar trekken vooral ook samen op waar het kan. Alle doelstellingen, randvoorwaarden, uitgangspunten, kaders en dergelijke hiervoor zijn beschreven in een gezamenlijk strategisch communicatie- en participatieplan, per fase uit te werken in een uitvoeringsplan.

De communicatie rondom de Van Deysselbuurt is niet één geregisseerd proces, maar een brede en kleurrijke mix van acties, activiteiten, middelen en interventies die bijdragen aan geformuleerde doelstellingen. Elk project, plan, deelplan en initiatief vraagt om een eigen participatie- communicatieaanpak die bijdraagt aan het grotere verhaal van de ontwikkeling van de buurt. Bewoners zullen bijvoorbeeld uitgebreid kunnen participeren bij het opstellen van het Sociaal Plan, het maken van plannen voor de openbare ruimte en meedenken over de buurtvoorzieningen. Om al deze communicatie en participatie op elkaar af te stemmen, maken Rochdale en gemeente op basis van het strategisch plan steeds uitvoeringsplannen voor een half jaar. Deze plannen worden voortdurend gemonitord en ook besproken met de bewonersvertegenwoordiging.

3.5 Communicatie- en participatiemiddelen

Allereerst vindt er structureel overleg met bewoners plaats via het Buurtplatform. Daarnaast wordt ook de komende periode een brede range aan participatie- en communicatiemiddelen en –activiteiten ingezet. Denk daarbij onder meer aan (digitale) informatie- en participatieavonden, (digitale) nieuwsbrieven, het buurtpunt, de inzet van de websites van gemeente en Rochdale en zeker ook de eigen projectwebsite Deysselbuurt.nl. Minstens drie keer per jaar verschijnt er een Deyssel Krant. Waar mogelijk wordt nieuws ook gedeeld op Facebook en Twitter. Om de regie op de samenwerking te versterken schakelen we samen met Rochdale een communicatiebureau in dat ons ondersteunt op de juiste inzet op de verschillende momenten in het proces.

Tijdbalk bewonersparticipatie Lodewijk van Deysselbuurt



4

Analyse



De Burgemeester van Leeuwenlaan

4. Analyse

4.1 Omgeving

Locatie in de stad

Slotermeer, waar de Lodewijk van Deysselbuurt deel van uitmaakt, heeft een centrale ligging in de grootstedelijke regio van Amsterdam: halverwege Haarlem en Amsterdam-IJburg. Het uitgestrekte havengebied van Amsterdam ligt net ten noorden van de buurt, samen met bedrijventerrein Sloterdijk. De haven is een belangrijke bron van werkgelegenheid. Vanaf Sloterdijk centrum naar het noordoosten wordt Haven-stad ontwikkeld, hier verrijzen woon-werkwijken met ruimte voor duizenden woningen en arbeidsplaatsen. De Lodewijk van Deysselbuurt is onderdeel van stadsdeel Nieuw-West. Binnen Nieuw-West is de buurt onderdeel van de buurtcombinatie Slotermeer-Zuidwest.

Vanuit de binnenstad van Amsterdam en vanuit de regio is de Van Deysselbuurt op verschillende manieren te bereiken. Zo is er een directe tramverbinding (tram 13) met het Centraal Station (in een halfuur te bereiken). De binnenstad van Amsterdam is vanaf de Slotermeerlaan ook met de tramlijn 7 binnen een halfuur te bereiken. De andere kant op ligt treinstation Sloterdijk op 10 minuten afstand. Met de komst van de Westtangent komt er een hoogwaardige busverbinding tussen Sloterdijk en Schiphol, via de Slotermeerlaan. Deze buslijn verbindt de buurt ook met het centrum van Nieuw West (het Osdorpplein). Even verderop zijn er vanaf de Burgemeester de Vlugtlaan busverbindingen met het Centraal Station van Amsterdam (lijn 21) en met Zandvoort (lijn 80).

De buurt ligt relatief ver van een metrostation. Metrohaltes Jan van Galenstraat en Burgemeester de Vlugtlaan liggen beide op circa 1,5 kilometer afstand van de buurt, maar zijn via de verschillende tram- en busverbindingen in 5 minuten te bereiken. Kortom: ondanks de ligging aan de westrand van Amsterdam is de buurt per openbaar vervoer goed bereikbaar. Door bezuinigingen staat het openbaar vervoer echter wel onder druk.

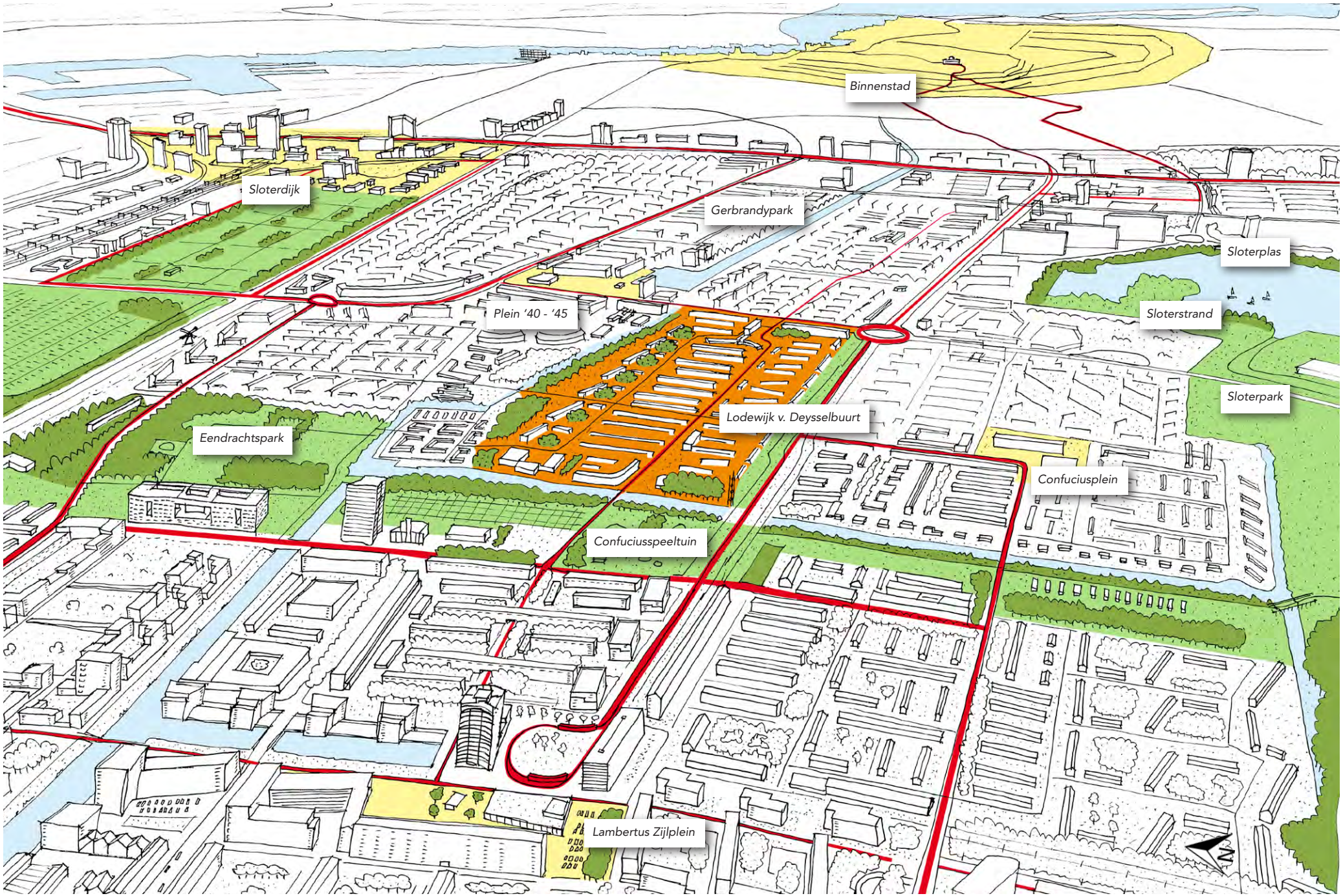
Ook per fiets is de Lodewijk van Deysselbuurt goed bereikbaar. Er zijn voldoende fietspaden die de buurt met de stad en haar omgeving verbinden. De autobereikbaarheid van de buurt is eveneens uitstekend. De buurt is vanaf de ringweg A10, de N200 (Haarlemmerweg) en de A5 (Westrandweg) in 5 minuten te bereiken.

Locatie in Geuzenveld- Slotermeer

De Lodewijk van Deysselbuurt ligt centraal in Geuzenveld-Slotermeer, ten zuidwesten van Plein ’40 – ’45. De buurt sluit aan op diverse stedelijke structuren, zoals de hoofdgroenstructuur met het gebied Eendrachtspark – Sloterpark. Daarnaast ligt de buurt aan de belangrijke Slotermeerlaan (noord-zuid), die Sloterdijk en Slotermeer met Osdorp verbindt, en de Burgemeester Röellstraat (oost-west), die Geuzenveld en Slotermeer verbindt met de A10 en Amsterdam binnen de ring. Op een lager schaalniveau wordt de buurt via een parallelle route (Lodewijk van Deysselstraat) verbonden met het Lambertus Zijlplein en het Plein ’40 –’45. Haaks daarop ligt de verbinding met het Confuciusplein.

Aan de kant van de Slotermeerlaan zijn diverse voorzieningen op de begane grond van de bebouwing gehuisvest. De Slotermeerlaan is een eenzijdig georiënteerde ‘stadsstraat’, die net als de Burgemeester de Vlugtlaan als aanloopstraat naar het Plein ’40 – ’45 fungeert. De buurt kent zelf een scala aan kleinschalige voorzieningen, aan de Lodewijk van Deysselstraat en in de Burgemeester van Leeuwenlaan. Even verderop zijn het gewaardeerde Gerbrandypark, het Sloterpark met de Sloterplas en het nieuwe Sloterstrand te vinden.

Ondanks de centrale ligging heeft de buurt het karakter van een tuinstad en profileert deze zich niet uitgesproken naar buiten toe. De beslotenheid en tuinstedelijke luwte, in combinatie met een prettige menselijke maat, zorgen voor een (in potentie) prima woonkwaliteit.



De positie van de Lodewijk van Deysselbuurt (midden) in de stad Amsterdam, met op de voorgrond het Lambertus Zijlplein en op de achtergrond Plein '40 - '45, Sloterdijk en de binnenstad van Amsterdam

4.2 Vigerend beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft aan dat het Rijk drie hoofddoelen heeft voor stedelijke ontwikkeling:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de Lodewijk van Deysselbuurt zijn met name de hoofddoelen over bereikbaarheid en een leefbare buurt met behoud van cultuurhistorische waarden van belang.

Luchthavenindelingsbesluit (LIB)
De Lodewijk van Deysselbuurt is verder onderdeel van het zogeheten Luchthavenindelingsbesluit (LIB). Hierin staan regels die de veiligheid van het vliegverkeer moeten waarborgen. Dit besluit heeft gevolgen voor het toevoegen van woningen en de maximale bouwhoogte. Voor de Lodewijk van Deysselbuurt geldt vanuit het LIB een maximale bouwhoogte van circa 51 meter. Bovendien geldt dat een ontwikkelaar(/corporatie) toekomstige bewoners vooraf en actief moet informeren over mogelijke geluidhinder.

Beleid gemeente Amsterdam

Omgevinsgvisie Amsterdam 2050
De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Amsterdam 2040 en is op 8 juli 2021 door de raad vastgesteld. In de omgevingsvisie staan de opgaven waar Amsterdam voor staat.

Amsterdam ziet het als een verantwoordelijkheid om te groeien en zo te voldoen aan de vraag die er ligt. De visie beschrijft de gewenste ontwikkeling op basis van vijf strategische keuzes die gelden als voorwaarde voor de groei. Dit zijn:

- meerkernige ontwikkeling
- groeien binnen grenzen
- duurzaam en gezond bewegen
- rigoureus vergroenen
- samen stadmaken

De visie bevat ook een ruimtelijk-programmatisch kader en een beleidsagenda waarin al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving is samengevat.



Koers 2025
In Koers 2025 heeft de gemeente, als uitwerking van de Structuurvisie Amsterdam 2040, Geuzenveld-Slotermeer aangewezen als een van de tien gebieden om kwalitatieve en kwantitatieve ambities voor te benoemen. Daarbij is voorzien dat aanvullend op de transformatie van de Ringzone West en Sloterdijk tot hoogstedelijke gebieden, ook Geuzenveld en Slotermeer aanvullend ruimte kunnen bieden aan zowel bestaande bewoners als ook midden- en hogere inkomens (lokale stijgers, spijtoptanten uit groeikernen en nieuwe stedelingen). Amsterdam heeft daarbij het verhogen en op peil houden van de leefbaarheid in deze voormalige stedelijke vernieuwingsgebieden benoemd als expliciete opgave. Daarvoor zijn besluiten nodig ten aanzien van projecten voor gebiedsontwikkeling, bijbehorende ingrepen in de



infrastructuur en andere fysieke maatregelen.

Woonagenda 2025

Vanuit de Woonagenda 2025 komen drie criteria voor woningen: voldoende, betaalbaar en goed. Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. Enkele acties die hierbij horen:

- Jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen;
- Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40 procent gereguleerde huur, 40 procent middeldure huur en koop en 20 procent dure huur en koop. Per plangebied bepalen we welk programma wordt gerealiseerd;
- Ernaar streven dat een significant deel van het middensegment in de nieuwbouw groter wordt dan 70 m²;
- Met de corporaties en de bewoners nieuwe afspraken maken over de huisvestingsopgave voor kwetsbare groepen;
- Met de corporaties en de bewoners aanvullende duurzaamheidseisen afspreken voor nieuwbouw.



Economie van Morgen

Het document Economie van Morgen bestemt de Van Deysselbuurt voor wonen én werken. Bedrijfsruimte wordt geïntegreerd in woonwijken.

Integratie van bedrijven in woonwijken is nodig om divers ondernemerschap voor de stad te behouden:

- Bedrijfsruimte is grondgebonden; aanvullende kantoorruimte op bovenlaag. Integratie van productieve bedrijven biedt ook sociaaleconomische kansen voor wederopbouwwijken in Nieuw-West, Noord en Zuidoost;
- Bij inrichting openbare ruimte rekening houden met behoeftes aan bedrijfsmatig functioneren.



Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten

Met het coalitieakkoord 'Een nieuwe lente en een nieuw geluid' en de Uitvoeringsagenda 2019 heeft het College van B&W ervoor gekozen om samen met de stadsdeelbestuurders consequent bewoners te ondersteunen die het moeilijk hebben. Het College kijkt samen met de stadsdeelbestuurders nadrukkelijker naar de noden in verschillende gebieden en buurten en investeert op basis daarvan het meest in die plekken waar de nood het hoogst is. Voor de meeste kwetsbare buurten in Amsterdam heeft het College van B&W een Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten opgesteld.
In deze opdracht zijn de vijf onderstaande doelstellingen verwoord:

- Verbetering van de kwaliteit van woningen, woonomgeving en gebouwde voorzieningen;
- Verbetering van de leefbaarheid;
- Verbetering van de sociaaleconomische positie van de buurt en haar bewoners;
- Koppeling van stedelijke ontwikkelingsgebieden met strategische buurtontwikkeling;
- Verbetering van de energetische kwaliteit (duurzaamheid) van de woningen waaronder het aardgasvrij maken van bestaande bouw en nieuwbouw.

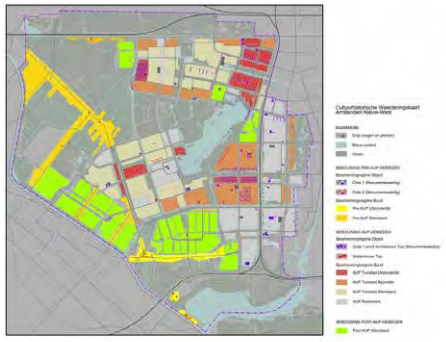
Principenota Geuzenveld Slotermeer
De Principenota Geuzenveld Slotermeer kent de volgende programmatische uitgangspunten:

- De verbetering vindt plaats vanuit het perspectief van de huidige bewoners (wooncarrière, betaalbaarheid en herhuisvesting / terugkeermogelijkheid staat centraal);
- Het absolute aantal sociale huurwoningen per buurt blijft gelijk;
- Divers woningaanbod voor verschillende doelgroepen waar mogelijk;
- Binnen het Rijkswederopbouwgebied Westelijke Tuinsteden en de gemeentelijk beschermde stadsgezichten Noordoever Sloterplas en Van Eesteren worden ingrepen extra zorgvuldig afgewogen in relatie tot de cultuurhistorische waarden.



Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West
De Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (2013) geeft weer op welke wijze de gemeente gebiedsgericht wil omgaan met haar erfgoed. Voor de Lodewijk van Deysselbuurt geldt het regime 'Tuinstad Standaard'. Enkele regels die daarbij horen:

- Bij nieuwbouw in principe van oorsprong voorkomende verkavelingtypologieën terugbouwen, geen gesloten bouwblokken;
- De maatvoering van de onbebouwde ruimte tussen bebouwing bedraagt minimaal anderhalf keer de maat van de bouwhoogte van het hoogste gebouw (2 : 3 verhouding).



Voor de netwerken in de buurt gelden de volgende regels:

- Indeling van groen, water en bebouwing blijft in stand
- Bestaand stratenplan mag worden gewijzigd mits de hiërarchie behouden blijft
- Alle schaalniveaus groen blijven gehandhaafd
- Toepassen 'Bomentaal Nieuw-West', waarbij het bomenpatroon aansluit op de architectuur
- Straatprofielen zijn asymmetrisch
- Collectief groen, groen hof of openbaar groen tussen bouwblokken minimaal 20 x 30 meter (bij strokenbouw: groenstrook minimaal 10 meter breed).
- Hof is bereikbaar en zichtbaar van buiten het bouwblok.

Horeca- en Leisurevisie
In Nieuw-West is een Horeca- en Leisurevisie van kracht. Deze stelt concrete beleidskaders voor de plekken in het stadsdeel met een hoge concentratie aan horeca, zoals het Osdorpplein en het Plein ´40 -´45. Om het woon- en leefklimaat in woongebieden (zoals de Lodewijk van Deysselbuurt) te beschermen, is horeca in de buurt slechts beperkt toegestaan. Voorwaarde voor vestiging van nieuwe horeca is dat deze moet aansluiten bij de behoefte van de buurt. Ook mag het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden belast.

Juridisch planologisch kader

Voor de Lodewijk van Deysselbuurt geldt het bestemmingsplan Slotermeer 2018. Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en maakt de ontwikkeling in de Van Deysselbuurt niet mogelijk.

Dit betekent dat de herontwikkeling van delen van de buurt op een andere wijze mogelijk gemaakt moet worden. Daarbij behoort een bestemmingsplan niet meer tot de mogelijkheden, vanwege de aankomende Omgevingswet, die naar verwachting op 1 juli 2022 van kracht wordt. Het instrument bestemmingsplan bestaat na het van kracht worden van deze wet niet meer. Vanaf dat moment dient gewerkt te worden met het nieuwe instrument, het omgevingsplan.

De verwachting is dat het eind 2022 mogelijk is om voor de ontwikkelingen in de buurt een omgevingsplan op te stellen. Het is niet wenselijk om tot die tijd geen ontwikkelingen mogelijk te maken in de buurt. Vandaar dat we tot die tijd gaan werken met afwijkingen van het bestemmingsplan en in 2022 mogelijk met afwijking van het tijdelijk omgevingsplan[1]. Gezien de omvang van de ontwikkelingen zal het gaan om ingrijpende afwijkingen van het bestemmingsplan, waarvoor wettelijk de uitgebreide voorbereidingsprocedure voorgeschreven is. Tevens dient bij een dergelijke afwijking een goede ruimtelijke onderbouwing gevoegd te worden en dient de afwijking aangevraagd te worden (aanvraag om een omgevingsvergunning). In 2022 geldt het tijdelijk omgevingsplan. Hiervan kan ook met een omgevingsvergunning afgeweken worden en voor die afwijking is de reguliere voorbereidingsprocedure standaard voorgeschreven. Bij afwijkingen van het tijdelijke omgevingsplan moet gemotiveerd worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer, i.c. de corporatie, zorg draagt voor de aanvragen omgevingsvergunning en de daarbij behorende onderbouwingen of motiveringen. Om de integraliteit van de ontwikkelingen te behouden zal het door de gemeente opgestelde stedenbouwkundig plan behorend bij het door de gemeente te nemen investeringsbesluit het kader zijn waarbinnen de afwijkingen moeten passen.

Vanwege de omvang van de totale herontwikkeling van de buurt, is een zogenaamde m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Dit betreft een toets van het bevoegd gezag (de gemeente) om te bepalen of er bij de ontwikkelingen mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In deze m.e.r-beoordeling moet de totale ontwikkeling van de buurt worden beschouwd. Indien uit de m.e.r-beoordeling blijkt dat er nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is het doorlopen van een volledige m.e.r-procedure noodzakelijk. De verwachting is dat dat niet het geval is. De m.er.-beoordeling dient gedaan te zijn, voordat de eerste afwijkingsprocedure wordt opgestart.

[1] *Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet worden de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen aangemerkt en onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan.*

4.3 Historische analyse

Amsterdam Nieuw-West maakte oorspronkelijk deel uit van het Utrechts-Hollands veenweidelandschap. Op de plek van de huidige Lodewijk van Deysselbuurt bevonden zich uitgestrekte weilanden en sloten. Het polderlandschap werd doorsneden door de Groeneweg en de Uitweg, waaraan een aantal boerderijen stonden.

Begin twintigste eeuw was Amsterdam grotendeels een verpauperde stad. Toen de gemeente Amsterdam in 1921 verschillende (delen van) buurgemeenten annexeerde, was dit aanleiding om na te denken over de ontwikkeling van de stad als geheel. Daarop werd het Algemeen Uitbreidingsplan voor Amsterdam in 1934 opgesteld, gebaseerd op de stedenbouwkundige principes van het CIAM, het moderne Bouwen. Het was voor het eerst dat ruimte voor ontspanning en recreatie zo'n prominente plek kreeg in een stedenbouwkundig ontwerp.

Theodoor Karel van Lohuizen had de leiding over het stedenbouwkundig onderzoek, terwijl Cornelis Van Eesteren en Jakoba Mulder de leiding kregen over het stedenbouwkundig ontwerp. Slotermeer werd de eerste Tuinstad in de Westelijke Tuinsteden. Het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog leverde echter een enorme vertraging op. Pas na de oorlog kwam er een vervolg op het plan uit 1939: uitbreidingsplan Tuinstad Slotermeer 1952. Dit was een plan-in-hoofdzaak. Slotermeer werd opgedeeld in deelplannen. Op 6 januari 1954 is het deel voor de Lodewijk van Deysselbuurt vastgesteld en kon de bouw van start gaan. De Lodewijk van Deysselbuurt is vrijwel letterlijk uitgevoerd zoals in 1954 bedacht. Tussen 1954 en 1956 zijn er een kleine 1.200 woningen gebouwd.

Volgens de ontwerpprincipes van het AUP kent de buurt veel open ruimtes en repeterende, ritmische verkavelingen. De bebouwing is optimaal op de zon gesitueerd en staat vaak haaks op de doorgaande (hoofd) wegen, zoals aan de Burgemeester Röellstraat, de Lodewijk van Deysselstraat en de Van Moerkerkenstraat. De opzet van de bebouwing bestaat uit een duidelijke repetitie van de voor- en achterkant en van verschillende typen bebouwing.

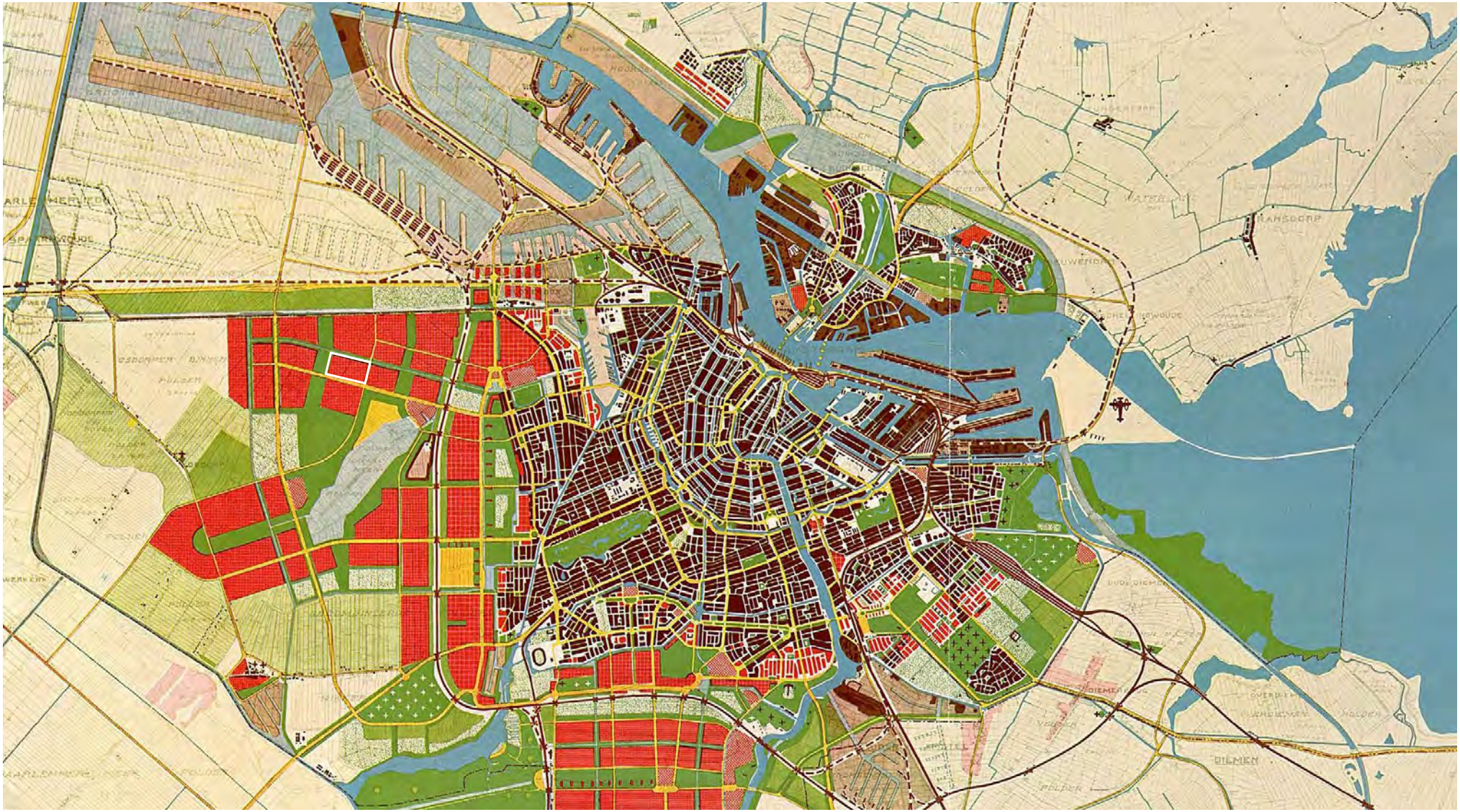
In de buurt is veel groen aanwezig dat hiërarchisch is verdeeld in de buurt. De essentie van het groen van Nieuw-West is de aansluiting tussen de groene ruimtes, vanaf de woning naar de grote schaal van het landschap. De privétuin gaat over naar straatgroen, het straatgroen sluit aan op het plantsoen, de parkstrook, het park en uiteindelijk het landschap. In de Van Deysselbuurt liggen de privétuinen veelal aan groene hoven en plantsoenen en (straat)groen langs de strokenverkaveling. De bouwstroken zijn iets van elkaar verschoven, hierdoor springt de groene ruimte vanuit de stroken als het ware de buurtstraat over naar de aangrenzende groene hoven en plantsoenen. De bomen ondersteunen de vorming van de ruimte, als begrenzing in de vorm van boomgroepen of als verbindend element in de vorm van een bomenlaan. De randen van de Lodewijk van Deysselbuurt behoren tot de parkstroken. Aan de westzijde ligt de lange groene lijn die van het Amsterdamse Bos naar de Brettenzone loopt en aan de noordzijde ligt de parkstrook die in verbinding staat met het park ten noorden van de buurt. De hele buurt was toentertijd gericht op de voetgangers en fietsers. De auto was nauwelijks aanwezig en dus niet dominant.

De algemene AUP kenmerken:

Structuur
- Open, repeterende, ritmische verkaveling
- Optimale situering op de zon en overheersende windrichting

Groen
- Hiërarchische opbouw:
  tuin - straatgroen - plantsoen - park
- Ontspanning en recreatie voor alle leeftijdsgroepen
- Buffer voor geluid en inkijk

Indeling
- Hoogbouw aan de randen
- Wonen haaks op doorgaande (hoofd)wegen
- Gericht op voetganger en fietser;
  auto gebruik is nog niet in zwang
- Veilige routes voor voetgangers



Historische kaart Amsterdam met het Algemeen Uitbreidingsplan voor Nieuw-West. Lodewijk van Deysselbuurt in het witte kader.



Waardering architectuur



Waardering tuinstadverkaveling



Ordekaart Lodewijk van Deysselbuurt



Historische luchtfoto, onderaan de Lodewijk van Deysselbuurt



Historisch beeld van de middenstrook met zicht op de L-blokken aan de Lodewijk van Deysselstraat

4.4 Sociaaleconomische analyse

Bevolking
De Lodewijk van Deysselbuurt is een buurt met een grote diversiteit aan bewoners en huishoudens. De buurt kent een relatief jonge bevolkingssamenstelling (een derde is jonger dan 20 jaar) Er wonen relatief veel bewoners met een niet-Westerse achtergrond (81 procent). Alleenstaande vormen de grootste groep maar er zijn ook relatief veel grote gezinnen, met vijf personen of meer. Op de pagina hiernaast staan enkele demografische gegevens.

Gebiedskenmerken
De leefsituatie in Nieuw-West is relatief ongunstig en verschilt steeds meer van de leefsituatie in andere buurten binnen de ringweg A10. De Lodewijk van Deysselbuurt scoort, net als de rest van de buurten in Geuzenveld-Slotermeer, over het algemeen ruim onder het stedelijk gemiddelde. Binnen Slotermeer scoort de Lodewijk van Deysselbuurt het slechtst op de kernindicatoren. Een aantal kenmerken is zorgelijk. Op de pagina hiernaast staat er een aantal genoemd.

WiA-scores
Elke twee jaar houden de gemeente en de corporaties het onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA), dat laat zien hoe Amsterdammers naar hun woonsituatie kijken. De WiA-scores voor de Lodewijk van Deysselbuurt tonen aan dat met name de voorzieningen in de omgeving goed worden gewaardeerd. Zo geven de bewoners voor de winkels een 7,4 op een schaal van 10. Slecht scoort de fysieke omgeving; zowel de openbare ruimte als de woningen (5,3 en een 5). Bewoners ervaren vooral overlast van criminaliteit en vervuiling (5,2 en 4,4). Hoewel de WiA-scores op enkele punten licht zijn vooruitgegaan in de loop der jaren. Zo is de waardering van de eigen woning een punt gestegen van 5,5 naar 6,5. Ze blijven echter nog altijd ruim achter bij het stedelijk gemiddelde van 7.5.

Economische activiteit
De Lodewijk van Deysselbuurt kent een hoog percentage werkloosheid. Dat is niet alleen zorgelijk voor de bewoners die het betreft, het zorgt ook voor een geringe draagkracht binnen de buurt voor ondernemers en ondernemingen. In de buurt zelf is weinig werk; wie werkt, doet dat over het algemeen buiten Nieuw-West. Binnen de buurt is dus weinig economisch verkeer. Van een sterke wijkeconomie is geen sprake, wat niet bijdraagt aan meer levendigheid en sociale samenhang.

Veel ondernemers in de buurt zijn van Turkse of Marokkaanse afkomst en werkzaam in de kleinschalige detailhandel. Ook zijn er mensen die graag willen ondernemen en kennis hebben, maar voor wie de stap naar het ondernemerschap te groot is. Dit vanwege een taalachterstand, ontbrekende administratieve vaardigheden en te weinig eigen middelen of geen toegang tot financiële middelen.

Conclusie
Ondanks de (lichte) verbetering van enkele WiA-scores scoren de leefsituatie van bewoners en de leefbaarheid in de buurt slecht ten opzichte van het stedelijk gemiddelde. De Lodewijk van Deysselbuurt trekt al langere tijd vooral bewoners aan met weinig keuzemogelijkheden. Zij zitten in een negatieve spiraal. Het leidt tot een toenemende concentratie van armoede en bijbehorende problematiek. Daarnaast geeft de relatief slecht beoordeelde leefbaarheid de buurt voor huidige en potentiële bewoners een onaantrekkelijke uitstraling. Vanwege dit gegeven en het feit dat de woningvoorraad is verouderd, is de Lodewijk van Deysselbuurt voor zowel de gemeente als Rochdale een aandachtswijk.

Demografie

3.681
Inwoners

1.410
Woningen

90%
Sociale huur

Groot aandeel sociale huur

26,2%
0-17 jaar

8,9%
65 en ouder

Relatief jonge bevolking en relatief kleine groep ouderen

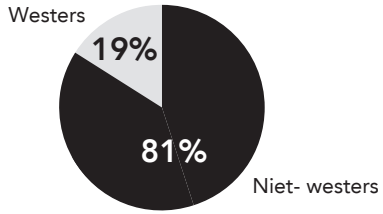
2,7
Gemiddelde woningbezetting

40,2%
Alleenstaand

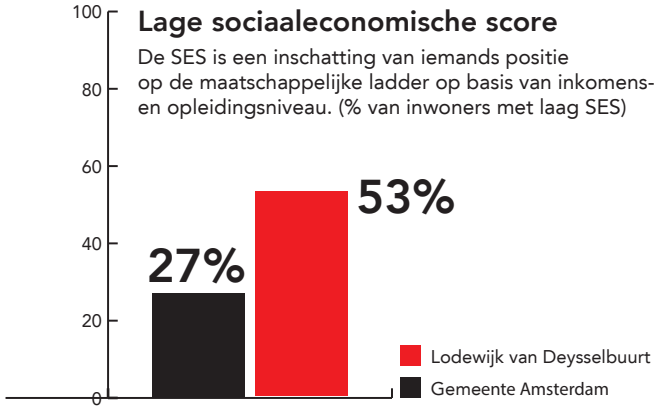
14,4%
Grote gezinnen

Alleenstaanden vormen de grootste groep, maar er zijn relatief veel grote gezinnen (gezin met 3 jonge kinderen of meer). De grote gezinnen zijn vaak te klein behuisd

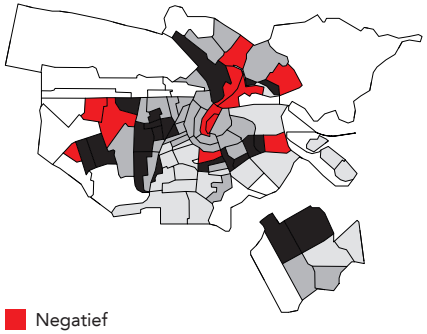
cijfers uit 2020 (OIS Amsterdam)



Grote niet- westerse gemeenschap,
voornamelijk van Turkse en Marokkaanse komaf



Lage sociaaleconomische score
De SES is een inschatting van iemands positie op de maatschappelijke ladder op basis van inkomens- en opleidingsniveau. (% van inwoners met laag SES)



Leefbaarheid
Scoort laag op leefbaarheidsindex

Gebiedskenmerken

Laag opgeleid (52%)

Veel schooluitval

Laaggeletterdheid
eigen taal niet machtig en daardoor ook niet in staat om Nederlands te leren

Gezondheidsproblemen
Slechts 61% leeft in goede gezondheid
56% heeft overgewicht

Grote schuldenproblematiek
door o.a. hogere werkloosheid (16%)

Overlast
door hangjeugd, drugs -en alcoholgebruik. maar ook door (sluip)- verkeer

Veel huiselijk geweld

Criminaliteit

4.5 Woningvoorraad

In de Lodewijk van Deysselbuurt hoort 90 procent van de woningen bij de gereguleerde huursector. Voor heel Amsterdam is dat 53 procent (2017). De gemiddelde sociale huurprijzen zijn laag: 94 procent van alle woningen van Rochdale ligt onder de eerste aftoppingsgrens. Dit betekent dat bewoners recht hebben op de maximale huurtoeslag. De gemiddelde huurprijs in Slotermeer Zuidwest is € 460. De lage huren zijn een gevolg van de matige kwaliteit van de woningen. Deze lage huren veroorzaken een instroom van veel sociaal economisch zwakke groepen.

De woningvoorraad is eenzijdig en bestaat hoofdzakelijk uit portieketageflats. Daarmee zijn ook de meeste woningen enkel bereikbaar per trap en dus niet geschikt voor ouderen en mensen met een beperkte mobiliteit. Zoals de meeste woningen uit de jaren zestig, zijn deze relatief krap naar de huidige ruimtelijke maatstaven. Vooral voor grotere huishoudens zijn deze vaak onvoldoende passend.

Bijzonder is dat 45 procent van de woningen wel vier of meer kamers telt. Hierdoor wonen er ook nu nog veel gezinnen en veel kinderen. Voor deze groep kent de wijk in aantal voldoende woningen. Toch is overbewoning een groot probleem, want de woningverdeling is scheef. Ruim 23 procent van de huishoudens woont te krap én te klein. Daar staat tegenover dat circa 20 procent van de huishoudens in een woning woont die ook geschikt is voor grotere huishoudens.

De woningen worden goed verhuurd, dankzij de overspannen Amsterdamse woningmarkt, maar ze zijn niet gewild. Nieuwe bewoners zijn vaak jongere volwassenen, al dan niet in de gezinsvormende fase. Zij komen er vooral wonen omdat ze (financieel) geen andere keuze hebben. Veel bewoners die weg willen, hebben daartoe niet de middelen of mogelijkheden.

Door veroudering zijn alle woningen van Rochdale (met uitzondering van reeds gerenoveerde blokken) hoognodig aan een opknapbeurt toe, zowel van buiten als van binnen. Veel woningen hebben schimmelproblemen, deels omdat de ventilatiemogelijkheden zijn verouderd, naar huidige maatstaven, deels als gevolg van (onjuist) gebruik en overbewoning. Verder kampen de woningen met vervuiling van trappenhuizen en ongedierte.
De gehorigheid van de oudere gebouwen, zeker in combinatie met overbewoning, veroorzaakt relatief vaak geluidsoverlast.

De woningen hebben energielabels C t/m F. Bewoners klagen soms over te koude woningen. In het licht van de bestaande energie-afspraken vraagt dit om een substantiële verbetering.



Een overzicht van de woningtypes in de Lodewijk van Deysselbuurt (bloktypen aangegeven met letter binnen de volumes)

4.6 Bestaande voorzieningen

Commerciële voorzieningen

In de Lodewijk van Deysselbuurt is een beperkt aanbod van bedrijfs- en winkelruimtes. De kwaliteit van de bedrijfsruimtes is matig. De huidige ruimtes zijn veelal gevuld met detailhandel, kantoren, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Andere bedrijven in het gebied zijn onder andere: afhaalrestaurants, een wasserette, een kapsalon, een autorijschool, een winkel in vechtsportartikelen en een coffeeshop. De coffeeshop trekt ook klanten (en verkeer) uit andere buurten en zorgt op de huidige locatie voor enige overlast. Daarnaast kent de buurt veel aan huis gebonden bedrijven, zoals taxibedrijven en zakelijke dienstverlening.

Maatschappelijke voorzieningen

Het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen in de buurt zelf bestaat uit een tandarts, een voorziening voor schuldhulpverlening, een voorziening voor jeugdzorg (Levvel), een stichting voor sport en coaching voor de jeugd, een basisschool, een kinderopvang en een kleinschalige buurthuiskamer met moestuin, de Social Garden. De Social Garden voorziet ook in de behoefte aan studieruimtes, plekken waar kinderen die thuis onvoldoende plek en/of rust hebben hun huiswerk kunnen maken. Daarnaast is er in de buurt een aantal buurtoverstijgende maatschappelijke voorzieningen gehuisvest, zoals pre-penitentiaire instelling, een GGZ instelling, en een Molukse kerk.

Medio 2017 hebben woningcorporatie Rochdale en stadsdeel Nieuw-West een laagdrempelig inloopspreekuur geopend (Buurtpunt De Leeuw) waar buurtbewoners terecht kunnen voor vragen op het gebied van onder meer financiën, zorg, welzijn en eenzaamheid. Dit inloopspreekuur wordt voortgezet door het buurtteam.

Direct grenzend aan de buurt zijn ook nog belangrijke voorzieningen voor bewoners. Op weg naar de markt en het winkelcentrum op Plein 40-45 komen bewoners langs multifunctioneel centrum De Honingraat. In dit centrum zitten een vestiging van de OBA (Openbare Bibliotheek Amsterdam), Huis van de Wijk Slotermeer, Ouder -en Kindteam, een jongerencentrum/talentenhuis, een verloskundigencentrum en laagdrempelige horeca (Coffeemania). Verder zit er aan de nabijgelegen Slotermeerlaan een gezondheidscentrum met onder andere huisartsen en een apotheek. Aan de andere kant van de buurt ligt het Confuciusplein met nog een gezondheidscentrum met eveneens huisartsen en apotheek.

Aangrenzend aan de noordzijde van de buurt ligt een scholencluster waar twee bestaande basisscholen, de Burgemeester de Vlugtschool en de Immanuelschool recent nieuwbouw hebben gekregen. Bij deze scholen is eind 2018 de nieuwe sportzaal Jan de Louter opgeleverd. Beide scholen gebruiken deze sportzaal. In de avonduren en weekenden is in de sportzaal een divers aanbod van buurt- en verenigingssport. De Multibox , ook binnen het voorzieningencluster Jan de Louter, biedt plaats aan vrouwencentrum De Hippe Heks, Stichting Unite, fitness en kickboksen en NIVO/ESAN, buurtkamer voor ouderen. Hoewel er dus enkele maatschappelijke voorzieningen in de buurt te vinden zijn, is op dit moment het maatschappelijk vastgoed in de buurt ontoereikend om te voorzien in de maatschappelijke opgave, kort beschreven onder paragraaf 4.4 en uitgebreider omschreven in de Gebiedsanalyse en Toekomstperspectief Lodewijk van Deysselbuurt (2018).

Culturele wijkvoorzieningen

Sinds 2018 hebben theater Frascati en Cascoland hun intrek genomen in leegstaande winkelpanden in de Van Deysselstraat. Zij programmeren culturele activiteiten voor de buurt. Bewoners kunnen ook in de Eendagszaak van Cascoland terecht om te proeven van het ondernemen en te ondervinden of het ondernemen toekomstperspectief biedt. Het blijvende karakter van deze culturele interventies zorgt voor draagvlak en betrokkenheid van bewoners bij de buurt. Hier is veel behoefte aan. Om deze energie niet verloren te laten gaan, is de wens dat toekomstige maatschappelijke voorzieningen in de Van Deysselbuurt waar mogelijk ook ruimte bieden aan culturele buurtactiviteiten. In de bibliotheek in De Honingraat is ook een Maakplaats gevestigd waar kinderen en jongeren kennis maken met klassieke en moderne ambachten. Dit aanbod komt tot stand in samenwerking met Waag Society. Veel kinderen en jongeren uit de Van Deysselbuurt maken gebruik van de Maakplaats.

Kunst en cultuur in de openbare ruimte

Net ten noorden van de Van Deysselbuurt is het Street Art Museum Amsterdam (SAMA) gevestigd met een workshopruimte. Deze organisatie heeft een grote collectie streetart op internationaal niveau. Ook in de Van Deysselbuurt is een aantal streetart-kunstwerken. Nieuwe werken komen vaak met inspraak van bewoners tot stand. Ook organiseert SAMA workshops en clinics voor jongeren uit onder andere de Van Deysselbuurt. Deze activiteiten vinden voornamelijk in de buitenlucht plaats. In het nabije Eendrachtpark zet het stadsdeel zich in voor verfraaiing van het park met kunst in de openbare ruimte. Tevens is het Eendrachtspark een locatie waar kleine openluchtfestivals en andere activiteiten voor de buurt worden georganiseerd door culturele aanbieders.



Buurthuis aan de Lodewijk van Deysselstraat, gezien vanuit de Van Koetsveldstraat

4.7 Ruimtelijke analyse

Raamwerk

De Lodewijk van Deysselbuurt ligt als woonbuurt in de luwte, maar maakt ook deel uit van de structuur van de stad. Dit betekent dat de hoofdstructuur in de buurt (de Burgemeester van Leeuwenlaan en de Lodewijk van Deysselstraat) goed aansluit op het grootstedelijke raamwerk (Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan). Maar zoals gebruikelijk in een tuinstadbuurt, lopen niet alle straten door; dit geldt bijvoorbeeld voor sommige woonstraten.

Ondanks de goede aansluiting ontbreekt het in de buurt aan mogelijkheden voor ontmoeting en interactie (de combinatie wonen, voorzieningen en leven op straat). Langs de hoofdstraten en aanliggende straten liggen wel kansen voor ontmoeting en interactie. Met de Slotermeerlaan als bestaande verder te versterken stadsstraat en de vernieuwing van de Burgemeester Röellstraat als volwaardige stadslaan, kan de buurt aan de randen een andere oriëntatie en betekenis krijgen. Mede door de bouw van extra woningen kunnen hier nieuwe plekken voor ontmoeting en interactie ontstaan.

Binnen de buurt fungeert de Lodewijk van Deysselstraat als verbindend element in de route tussen het Lambertus Zijlplein en Plein ’40 – ’45. Deze straat vormt een belangrijke ruggengraat van de buurt. De route fungeert als een kralensnoer, waaraan diverse kleinschalige voorzieningen zijn te vinden. Alle woonstraten sluiten aan op deze straat. De Burgemeester van Leeuwenlaan staat haaks op de Lodewijk van Deysselstraat en fungeert met diverse voorzieningen als aanloopstraat richting het Confuciusplein, ten zuiden van de Burgemeester Röellstraat.

Ruimtelijke compositie

De Lodewijk van Deysselbuurt is voornamelijk een groene woonbuurt, met een indeling die kenmerkend is voor een tuinstadbuurt. Het woongebied is opgedeeld in kleinere blokken die door straten van elkaar worden gescheiden. De tuinstedelijke afwisseling van bebouwing en groen geven de buurt een sterke eenheid. Er is geen sprake van één plek die ruimtelijk als ‘centrum’ van de buurt is vormgegeven. Hart van de buurt is in de praktijk de Van Deysselstraat.

Door de afwisselende bouwhoogtes kent de buurt een ritmiek van hoog en laag. De noordzone bestaat uit open haken van middelhoogbouw en laagbouw rond grasvelden aan de Van Moerkerkenstraat. Deze haakverkaveling vormt de overgang met het Jan de Louterpark. In de middenzone is van oost naar west sprake van een herhaling van gestapelde bouw met een uniforme bouwhoogte. Er zijn veel gesloten plinten op de begane grond zonder woonfunctie en met blinde kopgevels. Hierdoor zijn straatprofielen eentonig met veel geparkeerde auto’s, smalle stoepen en beperkt gebruik van de openbare ruimte.

Het tuinstadkarakter, zo sterk gewaardeerd in de middenstrook en noordstrook van de Van Deysselbuurt, wordt juist in de zuidstrook lager gewaardeerd door de stedenbouwkundige verkaveling van deze zone. De zuidstrook kenmerkt zich, naast de karakteristieke woon-werkblokken (L-blokken), door veel parkeren in het zicht, kijkgroen zonder verblijfskwaliteit, speelplekken met weinig sociale controle en onaangename overgangen tussen de bouwblokken.
De huidige bebouwing in de zuidstrook van de Van Deysselbuurt keert zich af van de Burgemeester Röellstraat. De achterzijden van de woningen met achtertuinen grenzen aan deze straat.

De openbare ruimte, zoals in het AUP gedefinieerd, voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. De gebruiks- en belevingswaarde is laag. De lange groenstroken hebben geen recreatieve functie en hebben nauwelijks wandelpaden. Diversiteit in het aanbod voor verschillende doelgroepen ontbreekt.

De buurt heeft wel degelijk veel groen, volwassen bomen en vanuit bijna alle woningen ook zicht op het groen. Meer mensen zouden zich verbonden kunnen voelen met de groene ruimtes. Toegankelijkheid, sociale veiligheid en wonen op de begane grond zijn hiervoor van belang. Het ‘kijkgroen’ houdt veel zwerfvuil vast, onder andere door het type beplanting en te weinig sociale controle. De beplanting is niet de oorzaak van de rattenproblematiek in de buurt maar biedt wel ongewenste nestel- en schuilplaatsen. De diversiteit aan erfafscheidingen zorgt daarbij plaatselijk voor een rommelig straatbeeld. In de woonstraten in het middengebied ontbreken stoepen, bewoners stappen rechtstreeks vanuit hun woning op de straat. De zitplekken aan de rand van de buurt worden veel gebruikt als hangplekken, waar geregeld overlast wordt gemeld.

Een grote aanpak van de openbare ruimte is urgent om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid te vergroten.

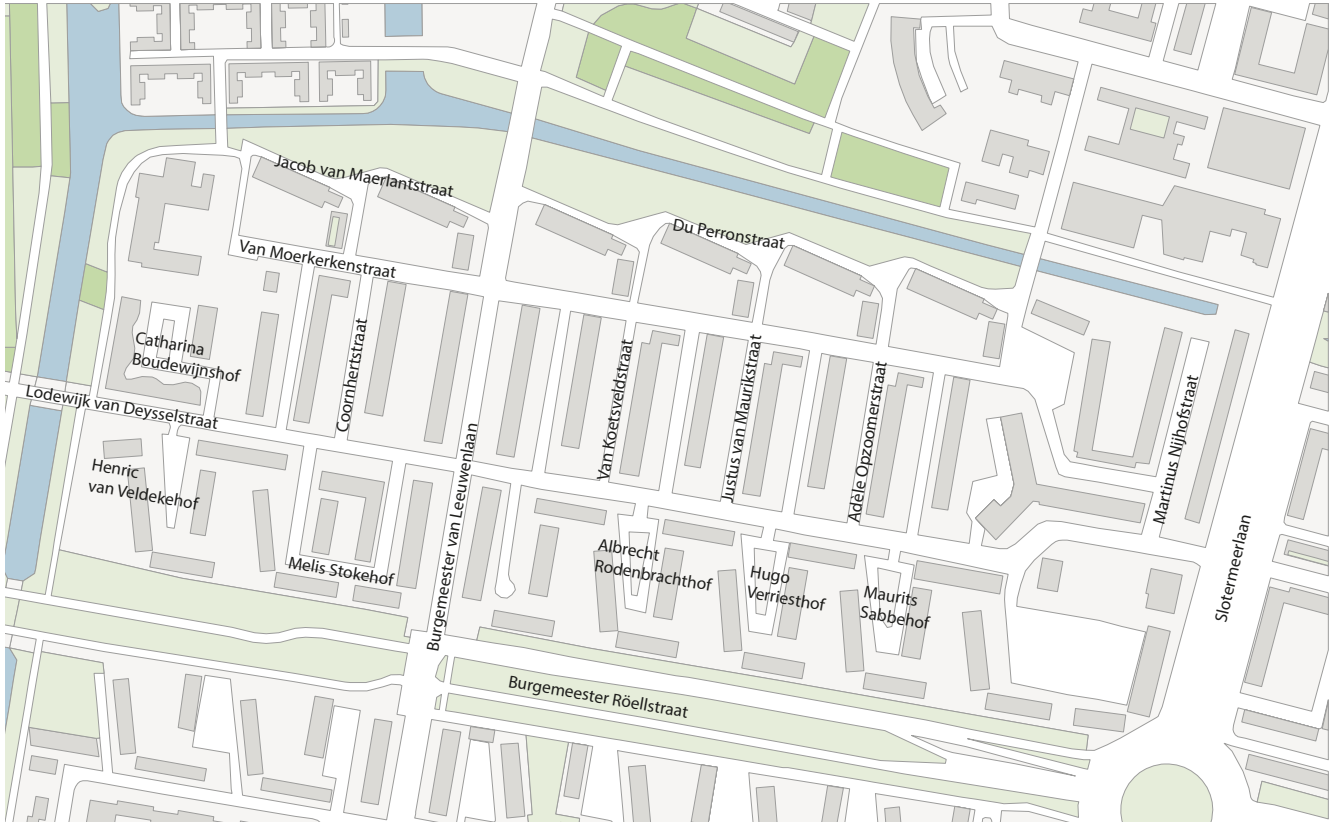
Verkeer en parkeren

De woonstraten zijn oorspronkelijk ingericht als overrijdbare paden en niet als parkeerstraten, omdat de auto in de jaren vijftig nog geen dominante rol in het straatbeeld had. Inmiddels staan in de straten wel overal geparkeerde auto’s, maar zichtbaar is dat dat eigenlijk niet past in het huidige straatprofiel.

De aanwezige parkeercapaciteit is redelijk over de buurt verdeeld, er is een parkeerregime in de vorm van een blauwe zone. De Lodewijk van Deysselstraat maakt onderdeel uit van een fietsroute tussen Geuzenveld en Slotermeer. Tegelijkertijd rijdt er veel autoverkeer

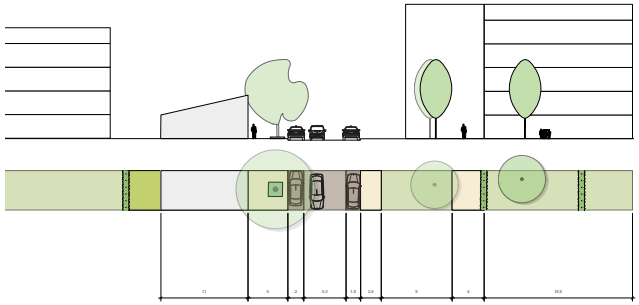
doorheen, zeker voor een buurtstraat. Bepaalde voorzieningen in de buurt trekken veel verkeer en geparkeerde auto's van buiten de buurt aan. Omdat er veelal ook te hard wordt gereden, zorgt dit voor verkeersonveilige situaties.

Vrijliggende en doorgaande fietspaden zijn te vinden langs de Slotermeerlaan en de Burgemeester Röellstraat, evenals in de parkzone aan de noordzijde, het Jan de Louterpark.



Lodewijk van Deysselstraat

- Dé identiteitsdrager van de buurt en met veel reuring
- Belangrijkste langzaamverkeersroute
- Belangrijke ontsluitingsroute voor de auto
- Bomenstructuur is belangrijk voor deze straat, bomen dragen bij aan het groene karakter van de buurt
- Doorzichten naar groene zones tussen de blokken en bomengroepen markeren entrees naar het middengebied
- Karakteristieke bebouwing aan deze straat, de kleine L-blokken, met woon/werk ruimtes.
- Blinde kopgevels van de stroken in de middenstrook

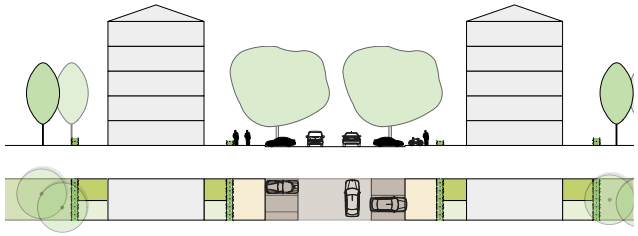




Lodewijk van Deysselstraat *- huidig straatprofiel*

Burgemeester van Leeuwenlaan

- Belangrijke groene dwarsverbinding door de buurt.
- Beeldbepalende bomenstructuur
- Op aantal plekken bevinden zich commerciële ruimtes en horeca functies in de plint van de bebouwing.
- Breed profiel, met veel verharding
- Auto's staan haaks geparkeerd, waardoor auto's dominant aanwezig zijn in het straatbeeld
- Voortuinen aan één zijde van de straat behoren tot de portiekwoningen op de verdiepingen, hebben daardoor geen eigenaarschap en worden niet verzorgd

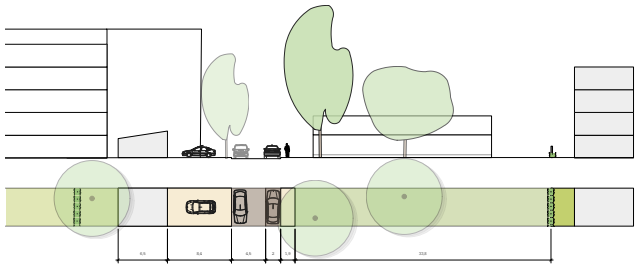




Burgemeester van Leeuwenlaan *- huidig straatprofiel*

Van Moerkerkenstraat

- Straatprofiel oogt eentonig en leeg
- Dichte garageboxen met breed anoniem trottoir
- Aan noordzijde bevinden zich groene velden met grote bomen
- Blinde kopgevels aan beide zijden van de Van Moerkerkenstraat
- Bebouwing heeft geen relatie met de straat
- Veel afwisseling met asymetrisch groen profiel

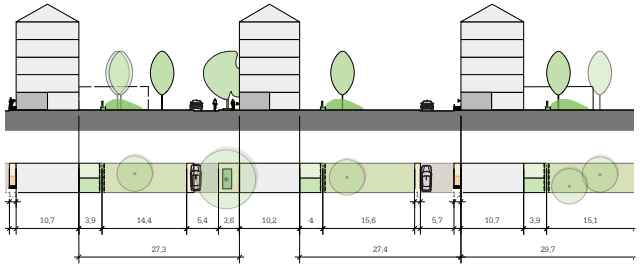




Van Moerkerkenstraat *- huidig straatprofiel*

Middenstrook

- Veel repeterende bebouwingstroken met ‘kijkgroen’ hiertussen
- Geen ogen op de straat; op begane grond, aan de voorzijde, bevinden zich bergingen met blinde gevels
- Aan de achterkant bevinden zich de tuinen zonder toegang naar het openbaar groen in de vorm van hoge schuttingen, bovendien grenzen de tuinen niet aan verblijfsvertrekken van de woningen
- Profiel oogt anoniem en heeft geen relatie met de straat en de bebouwing
- Auto is dominant aanwezig en vormt een barrière voor het gebruik van de openbare ruimte
- Smal trottoir of soms helemaal geen trottoir
- Profiel is heel gebruiksonvriendelijk, onveilig voor voetgangers, fietsers en kinderen
- Het groen is niet goed toegankelijk en niet uitnodigend, waardoor het onduidelijk is of het wel gebruikersgroen is





Middenstrook *- huidig straatprofiel*



Huidige situatie Lodewijk van Deysselbuurt

S

STERKE PUNTEN

- de F en L blokken zijn karakteristiek en monumentwaardig
- gunstige ligging in Nieuw West (dichtbij winkelcentrum Plein 40-45, Sloterpark, Sloterplas en veel sportverenigingen)
- erfgoedwaarde (AUP)
- aaneenschakeling van (groene) openbare ruimtes
- veel groen en bomen aanwezig
- goed openbaar vervoer

W

ZWAKKE PUNTEN

- blinde gevels op begane grond
- auto dominant in het straatbeeld
- onveilig voor langzaam verkeer mede door smal trottoir
- eenzijdige typologieën en ééntonig straatprofiel
- groen niet toegankelijk, niet uitnodigend en lage gebruikswaarde
- laag eigenaarschap van bewoners van de buitenruimte
- matig lopende BOG (bedrijfs onroerend goed)
- slechte verlichting in de openbare ruimte
- achterkant woningen aan de Burgemeester Röellstraat
- slechte kwaliteit van de bestaande woningen

O

KANSEN

- F en L blokken als identiteitsdrager en verankeren van erfgoedwaarde
- nieuwe school aan de Van Deysselstraat voor kinderen van gezinnen in de buurt
- nieuwe woningtypologieën voor bewoners en nieuwe doelgroepen
- langzaam verkeer
- transformatie en verbetering van de woningvoorraad
- groen toegankelijker maken en gebruikswaarde verhogen
- verdichting door bouw van nieuwe woningen
- buurtfuncties passend stimuleren waardoor een meer levendig straatbeeld en gebruik van de buurt kan ontstaan
- verbondenheid met buurt vergroten door inrichting openbare ruimte en toevogen maatschappelijke functies
- Meer ruimte bieden voor eigenaarschap van openbare ruimte en collectief groen
- De buurt een gezicht geven aan de Roellstraat
- Roellstraat als volwaardige stadslaan

T

BEDREIGINGEN

- grote parkeervraag op maaiveld niveau
- voldoende vernieuwing is noodzakelijk voor daadwerkelijke verbetering van de wijk
- wijk aantrekkelijk genoeg maken voor nieuwe doelgroepen



***Groene rand** - langs het water bij het Eendrachtspark*



***Groen plantsoen** - met volwassen bomen nabij de monumentale 'Verfdoos'*



***Speelplekken in het groen** - in de middenstrook met veel groen en volwassen bomen*



***Parkeerhoven zuidstrook** - verharding en geparkeerde auto's domineren de openbare ruimte in de zuidstrook*



Adele Opzoomerstraat - *geen trottoir, onveilige route voor voetvangers*



Jan van Beersstraat *- smal trottoir, veel parkeren en geen doorgang naar het groen*



Van Moerkerkenstraat - *mooi vormgegeven garages, maar anonieme plekken, geen ogen op straat door blinde kopgevels en geen voordeuren aan de straat*



Burgemeester van Leeuwenlaan *- haaks parkeren, brede rijbaan zorgt voor een verhard karakter en niet het beeld van de beoogde bomenlaan*

5

Toekomstperspectief



Impressie van een mogelijk ontwerp voor de middenstrook

5. Toekomstperspectief

De ambitie van bewoners, gemeente en Rochdale is dat de Lodewijk van Deysselbuurt zich ontwikkelt tot een sterke, sociale en ondernemende buurt, waar mensen graag wonen, werken en verblijven. Jong en oud, huidige en nieuwe bewoners, voelen zich hier thuis en leven samen in harmonie. Zij zijn trots op hun buurt en beoordelen deze met een ruime voldoende. Er is een goede mix, naast kwetsbare huishoudens weten ook minder kwetsbare huishoudens de buurt blijvend te vinden. Daarbij past ook een grotere variatie in woningtypen, sectoren (sociaal, midden, huur, koop), grootte en locatie. De Lodewijk van Deysselstraat vormt een schakel tussen de 'luwe groene stadsbuurt' in het noorden en het meer stedelijke woonmilieu langs de heringerichte Burgemeester Röellstraat. De maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen de buurt zijn kleinschalig, afgestemd op de behoefte, geven weinig overlast en dragen bij aan een prettige buurtbeleving. De toegenomen draagkracht van de bewoners zorgt voor een krachtige buurteconomie. Bedrijfs- en winkelruimten zijn logisch geclusterd. Er zijn goede en ruime plekken voor sport en spelen.

5.1 Uitgangspunten voor het vernieuwingsplan

Het stedenbouwkundig plan sluit zo veel mogelijk aan op de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van het AUP. Licht, lucht en mooie groene ruimtes. De buurt wordt verdicht in de zuidzone en hoogwaardig gerenoveerd, in m.n. de noordzone en middenzone.

Ruimtelijk worden de voor de buurt essentiële groene noord-zuidverbindingen tussen de noord-, midden- en zuidzone aangepast aan de opgaves van deze tijd. De open groene verbindingen blijven een belangrijke kwaliteit, maar krijgen een andere vorm en gebruik.

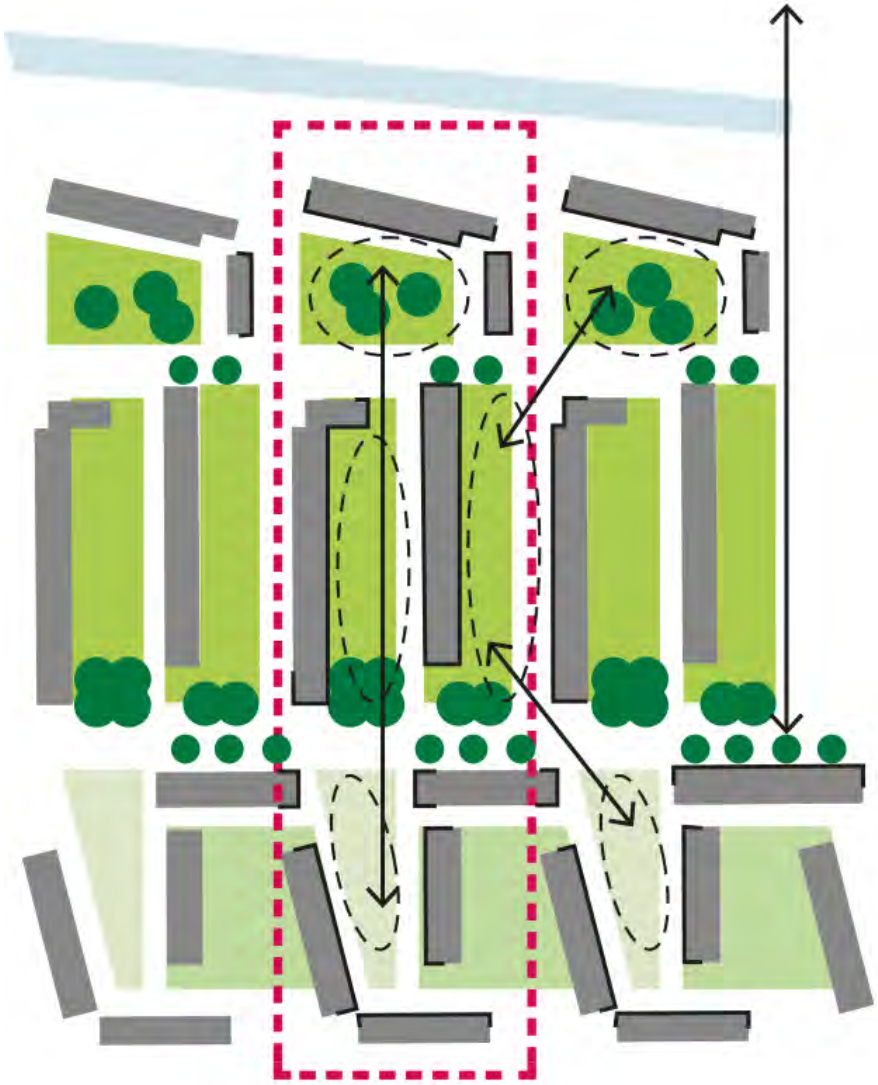
Er ontstaat hierdoor een hoogwaardige groene openbare ruimte en waardevolle, goed bruikbare, collectieve groene ruimtes tussen de blokken. De samenhang van de buurt wordt hierdoor versterkt. Verbonden aan dit toekomstperspectief zijn de speerpunten voor de fysieke en fysiek sociale vernieuwing:

- Verbetering van bestaande woningen (door renovatie en sloop-nieuwbouw) en bouw van extra woningen;
- Lodewijk van Deysselstraat als hart van de buurt: door de ruimtelijke structuur te versterken en monumentwaardige bebouwing te behouden;
- Ruimte bieden aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen die positief bijdragen aan de leefbaarheid van de buurt en kansen creëren voor buurbewoners;
- Nieuwe invulling geven aan de buitenruimte en groenstructuur.

Een substantieel aantal van de niet-monumentwaardige complexen in de Lodewijk van Deysselbuurt wordt vervangen door nieuwbouw. Voor woningeigenaar Rochdale spelen hierbij de volgende afwegingen:

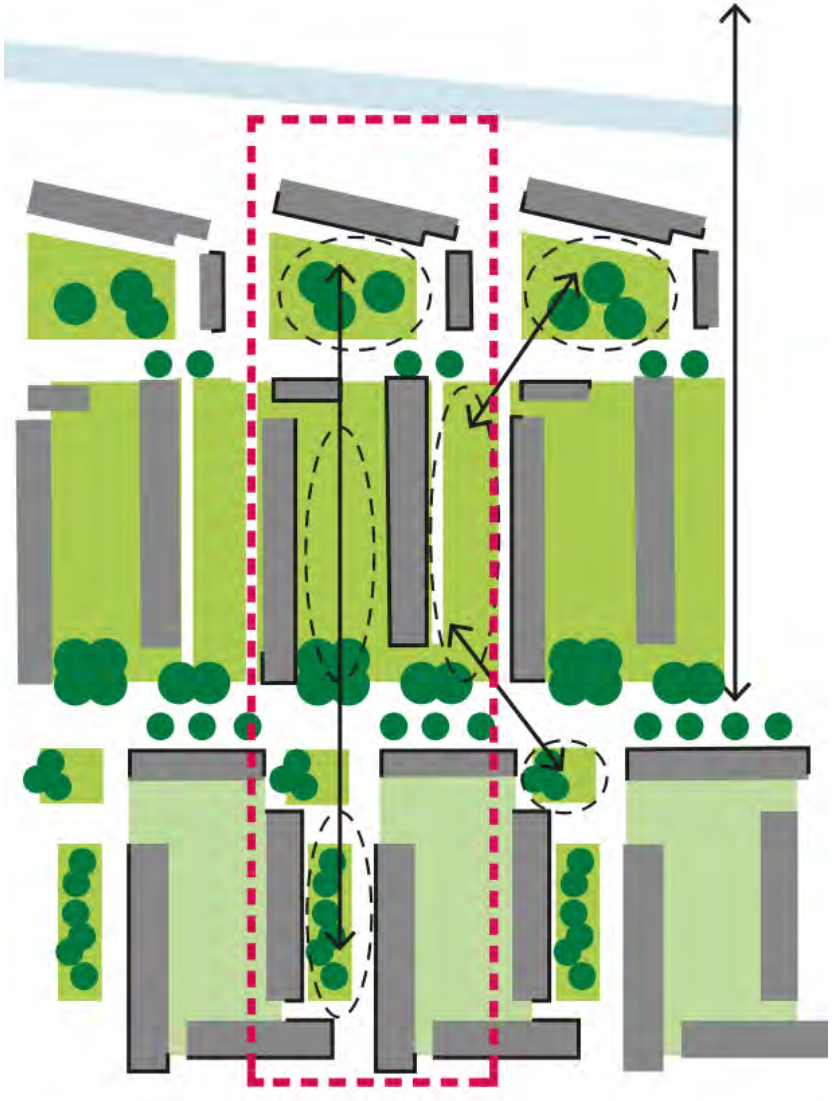
- Met de gewenste levensduurverlenging van vijftig jaar is nieuwbouw qua stichtingskosten financieel aantrekkelijker;
- Daarnaast heeft nieuwbouw duidelijke voordelen ten opzichte van renovatie. Rochdale kan met nieuwbouw:
  - **woningen realiseren die duurzamer zijn;**
  - **woningen realiseren die beter geschikt zijn voor de gewenste doelgroepen, zoals grote woningen voor gezinnen, woningen met lift voor ouderen en jongerenwoningen;**
  - **woningen realiseren die veel aantrekkelijker zijn (gebruiksruimten optimaler, goede buitenruimte, bergingen etc);**
  - **Woningen realiseren die in het onderhoud eenvoudiger en goedkoper zijn te beheren;**
- De voor sloop aangewezen blokken hebben geen monumentale status waardoor de extra investeringen in renovatie ten opzichte van nieuwbouw maatschappelijk niet te verantwoorden zijn;
- Daar waar er gesloopt wordt, kunnen extra woningen gebouwd worden. Daarmee ontstaan er kansen om de grote woningnood die in Amsterdam aanwezig is te verlichten;
- Veel van de bewoners hebben in de aanloop naar de planvorming aangeven een voorkeur te hebben voor een nieuwe (en niet een gerenoveerde) woning;
- Het Sociaal Plan voor de bewoners, benodigd om tot daadwerkelijke sloop over te kunnen gaan, wordt gemaakt conform de Kaderafspraken met de bewoners.

Huidige situatie



Opeenvolging van buitenruimte in huidige situatie.

Toekomstige situatie



Opeenvolging van kwalitatief hoogwaardige buitenruimte in toekomstige situatie in de geest van het AUP.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



Belangrijkste ingrepen:

1. De Van Deysselstraat nadrukkelijk vormgeven als centrale buurtstraat, waarbij zo veel mogelijk L-blokken aan de Van Deysselstraat worden gevuld met buurtfuncties en werkruimtes.
2. Renovatie van de F-blokken in de middenzone, waarbij wonen op begane grond wordt gerealiseerd, de kopgevels open worden gemaakt en de portieken direct toegang krijgen tot de collectieve tuin.
3. Huidige G en I-blokken in de middenzone vervangen door nieuwbouw met wonen op de begane grond en entrees voor de bovenliggende woningen aan de Van Deysselstraat.
4. Huidige garages aan de Van Moerkerkenstraat worden vervangen door nieuwbouw van grondgebonden woningen.
5. Huidige tussenstraten in de middenzone met parkeren worden vervangen door om en om straten met parkeren en collectieve hoven.
6. Huidige bebouwing van de zuidzone vervangen door nieuwbouw met mix van gezinswoningen en appartementen direct gekoppeld aan de Röellstraat.
7. De bouw van een nieuwe basisschool in de zuidzone aan de Van Deysselstraat.
8. De Röellstraat omvormen van een functionele verbindingsweg naar een aantrekkelijke stadslaan met voordeuren aan de straat
9. Herprofilering Burgemeester van Leeuwenlaan als weelderige bomenlaan; van haaks parkeren naar langsparkeren.
10. Commercieel programma concentreren aan Slotermeerlaan, aangevuld met kleinschalige eenheden aan de Burgemeester Röellstraat en Burgemeester van Leeuwenlaan.

5.2 Woningen

Het realiseren van het toekomstperspectief voor de Van Deysselbuurt vergt een relatief lange periode. De herhuisvestingsopgave bepaalt het tempo van vernieuwing. In de buurt is geen extra grond beschikbaar die kan worden bebouwd vóór er gestart wordt met sloop. In een periode van circa 10 jaar worden ongeveer 500 woningen gesloopt, meer dan 650 woningen gerenoveerd en circa 1200 woningen gebouwd. De heprofilering van de Burgemeester Röellstraat is noodzakelijk om op de vrijkomende grond na de sloop van de aangrenzende woningen een substantieel deel van de nieuwe extra woningen te kunnen bouwen.

Woningsegmenten

Om de huidige bewoners goed te bedienen en een gevarieerdere buurt te realiseren, is het streven om het aandeel sociale huur in de gehele Lodewijk van Deysselbuurt van bijna 90 procent te verlagen naar maximaal 60 procent. Dit met behoud van het aantal sociale huurwoningen én het aantal sociale gezinswoningen (peildatum 1 januari 2019 conform de Principenota Geuzenveld Slotermeer, 2019). Samen met de onderverdeling van circa 20 procent middensegment en 20 procent vrije sector over de gehele buurt benaderen we het advies voor de woningbouwprogrammering voor Slotermeer-Geuzenveld (Directie Wonen, 2020) waarbij voorgesteld wordt: 55 procent sociaal, 30 procent middenhuur en 15 procent koop.

Om die verdeling te bereiken, worden er door Rochdale aan het huidig woningbestand circa 600 woningen toegevoegd van een gemiddelde woninggrootte van ca 60 m^2 gebruiksoppervlak, waarbij de oppervlaktes per woning variëren van 35 m^2 tot 100 m^2. Bij realisatie van het voorgestelde programma is het eindbeeld voor de sociale huurwoningen groter dan 70 m^2 in aantal 380 woningen (nu 219). De verdeling van de verschillende woningsegmenten vindt plaats over de gehele buurt. De vrije sector- en middensegmentwoningen worden niet alleen in de zuidzone gerealiseerd, maar ook in de nieuwbouw in de middenzone en op termijn bij transformatie na ingrijpende renovatie. Een substantieel deel van de nieuwbouw in de zuidzone wordt bestemd voor sociale huur. Even belangrijk als het kunnen aanbieden van een betaalbare sociale huurwoning, vinden wij het kunnen aanbieden van middeldure (huur en koop)- en vrijesectorwoningen om ervoor te zorgen dat (kinderen van) bewoners die het financieel beter krijgen de buurt niet definitief hoeven te verlaten omdat er voor hen geen passend aanbod is na de vernieuwing.

Met het voorgestelde woonprogramma (zie tabel) doen we de afspraken uit de Verbeteraanpak Röellbuurten (2020) gestand met een breed palet aan woningtypen, woninggroottes en doelgroepen: van starters, kleine en grote huishoudens, waaronder (grote) gezinnen, tot senioren, alsook minimaal één woongroep, wooncoöperatie of andere geclusterde woonvorm.

Woningtypen

Met het bijbouwen van ca. 600 woningen en het daarbij moderniseren van de woningvoorraad levert de corporatie een bijdrage aan het verkleinen van de huisvestingsproblematiek. Modernisering betekent dat de woningen beter dan de huidige woningen aansluiten bij wat de bewoners nodig hebben: Zoals ruime eengezinswoningen, vaak met een tuin, of ouderenwoningen die gelijkvloers zijn en toegankelijk met een lift. In het woonprogramma zijn ook circa 120 kleinere woningen opgenomen. Om jongeren een extra kans te geven zal Rochdale een belangrijk deel van deze woningen labelen voor het jongerencontract. Daarnaast verkent Rochdale samen met partners de mogelijkheden om thuiswonende jongeren in de buurt te huisvesten, zodat grote gezinnen kleiner kunnen worden en het probleem van te krappe huisvesting kleiner wordt. Ook wordt een cluster van woningen gereserveerd om groepswonen mogelijk te maken. Dit zou een plek kunnen worden waar wonen en zorg gecombineerd wordt en die kwetsbare huurders helpt bij het zelfstandig wonen. Rochdale betrekt bewoners bij de uitwerking van de verschillende woonvormen.

In de gehele koopsector (zowel middeldure- als vrije sector) wordt woningdelen niet toegestaan en geldt een verhuurverbod, om te voorkomen dat de woningen gekocht worden voor de verhuur. De corporatie zorgt er zo nodig voor dat dit in contracten met derde partijen (commerciële ontwikkelaars) is geborgd door dit op te nemen in de splitsingsakte. De gemeente zet hiervoor beschikbare regelgeving in, zoals de erfpachtovereenkomst.

Sociaal Plan

Bewoners van wie het huurcontract niet wordt ontbonden behouden te allen tijde terugkeerrecht naar hun eigen – gerenoveerde – woning. Bewoners van te slopen woningen worden begeleid bij het zoeken naar een passende woning (bij gezinssamenstelling en –inkomen), als zij dat wensen in de buurt, indien op dat moment beschikbaar. Dit kan ook een passende vrijgekomen gerenoveerde woning zijn (niet iedereen wil terugkeren naar de eigen woning). Om het passend aanbod voor bewoners in de buurt zo groot mogelijk te maken wordt het grootste deel van de 700 nieuwbouw sociale huurwoningen in de eerste fasen gebouwd. Aan bewoners die in eerste instantie de buurt uit moeten verhuizen omdat er voor hen op het moment van herhuisvesting geen passend aanbod beschikbaar is, wordt terugkeermogelijkheid op een later moment aangeboden, namelijk bij oplevering van de nieuwbouw in de buurt. Dit speelt met name in de eerste fase van de vernieuwing omdat er eerst moet worden gesloopt voordat er kan worden gebouwd. Bewoners kunnen dat bij de opstelling van de sociaal plannen aangeven als zij hier interesse in hebben. De corporatie zal daarvoor haar zogenoemde vrije ruimte (‘5% regeling’) benutten. De

5% eigen ruimte is een gezamenlijke afspraak voor de corporaties: dus als een corporatie minder gebruikt, heeft een andere corporatie meer ruimte.

Afgezien van deze projectspecifieke inzet op terugkeermogelijkheid naar de eigen buurt voorzien de Amsterdamse Kaderafspraken (Handboek Vernieuwing & Verbetering, 2020) in de inspanningsverplichting om te helpen bij het vinden van een woning zo dicht mogelijk bij de oude woning. Uitgangspunt is een passend aanbod voor elk huishouden.

Speciale doelgroepen

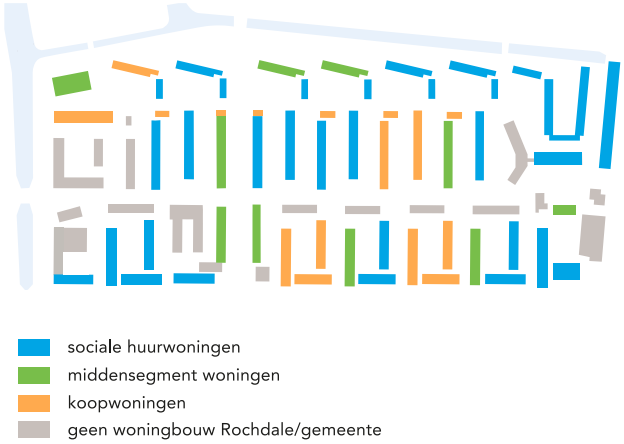
Vanuit het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen huisvest Amsterdam in alle buurten kwetsbare groepen. In de Van Deysselbuurt is de groep kwetsbare huishoudens ruim oververtegenwoordigd in vergelijking met andere buurten. Daarom is in de Verbeteraanpak Röellbuurten (2020) afgesproken het aandeel kwetsbare huishoudens meer in lijn te brengen met het Amsterdamse gemiddelde. De geplande voorziening voor tijdelijke gezinsopvang kan aan beide doelen tegemoet komen: huisvesting kwetsbare huishoudens en betekenis hebben voor de buurt zelf. De doelgroep van dit onderdeel van het programma huisvesting kwetsbare groepen bevindt zich ook in de Van Deysselbuurt en omgeving.

In Amsterdam is op het moment een dringende behoefte aan rolstoelwoningen, ook in de Van Deysselbuurt . Met name gezinnen die zoeken naar een rolstoelgeschikte woningen (4- of 5-kamerwoningen) hebben het moeilijk. En voor hen is het vaak van groot belang in de buurt te blijven wonen. Het toevoegen van woningen met lift en het toevoegen van woningen met eigen entree op maaiveldniveau bieden kans om ook een aantal rolstoelgeschikte woningen te realiseren.

Onder de jongeren, starters en gezinnen bevinden zich specifieke doelgroepen die de gemeente graag extra in zijn woonruimtevraag faciliteert: leraren en verpleegkundigen. Ook voor de Van Deysselbuurt is het heel goed voorstelbaar dat deze groep in zijn woonruimtevraag kan worden voorzien. Deze groep vraagt echter niet één bijzonder woningtype. De grootste groep zoekt in de sociale huur en het middensegment. Het aan deze beroepsgroepen toewijzen van woningen vraagt een specifieke inzet van gemeente en woningcorporatie.

De gemeente en Rochdale zetten in op het toevoegen van andere woonvormen die bijdragen aan een gevarieerde en sterkere buurt. Dit kunnen één of meerdere collectieven van circa 25 huishoudens met een actieve betrokkenheid bij de buurt zijn. Bijvoorbeeld een woongroep die samen met de buurt een binnentuin of moestuin beheert of een woongroep die participatie en activiteiten stimuleert en faciliteert. De huidige schoollocatie aan de Van Moerkerkenstraat wordt gereserveerd voor een dergelijke wooncoöperatie.

Woonsegmenten



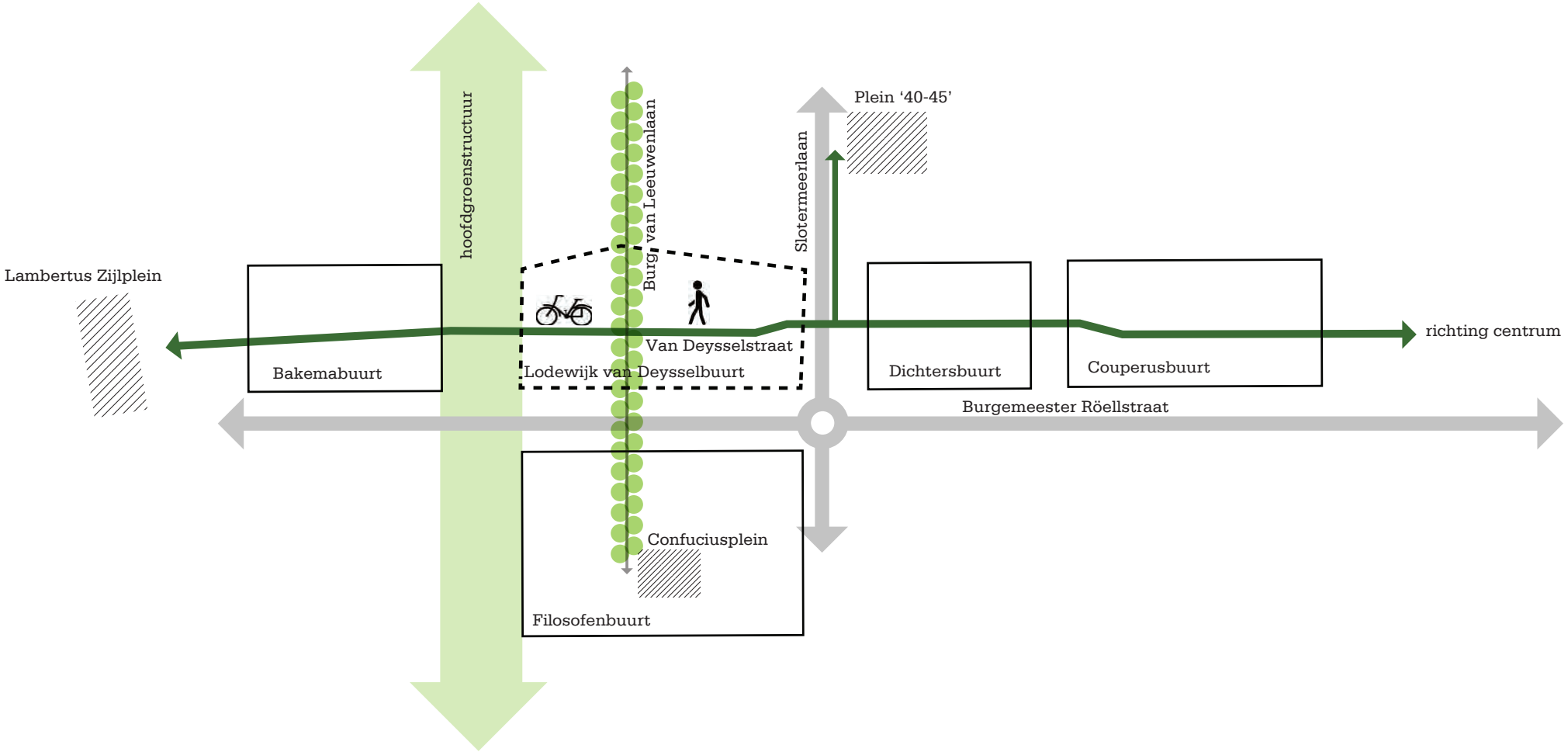
Programma Rochdale Lodewijk van Deysselbuurt		Nieuwbouw		Renovatie
Sociaal	Gemiddeld gbo	Aantal kamers	Bandbreedte aantal woningen	Bandbreedte aantal woningen
Alleenstaand	35	1 tot 2	100-140	
1-2 persoonshuishoudens	50 (45 - 55)	2	150-180	80-120
Ouderen	60 (55 - 65)	3	110-151	10-40
Gezin klein SH	70 (65 - 75)	3	100-140	100-140
Gezin groot	83 (75 - 99)	4 tot 5	160-180	80-120
Rolstoelwoningen	85	3	10-28	0-10
Midden huur				
1-2 persoonshuishoudens	60	2 tot 3	30-60	120-180
Gezin MH	80	3 tot 4	25-40	100-150
Koop				
Koop middelduur (max € 306.000)	60 (50 - 70)	2 tot 3	75	
Koop middelgroot	60 (50 - 70)	2 tot 3	55-95	10-40
Koop groot	85 (70 - 100)	3 tot 4	100-150	
Koop extra groot	110 (100 - 140)	4 tot 6	25-100	
TOTAAL (GEMIDDELD)			1091	665

5.3 Lodewijk van Deysselstraat

Centraal in de buurt is én blijft de Lodewijk van Deysselstraat de belangrijkste straat voor bewoners. Door de kenmerkende en monumentwaardige bebouwing grotendeels te behouden, vertelt deze straat ook in de toekomst het verhaal van de buurt. Dat neemt niet weg dat de Lodewijk van Deysselstraat versterkt moet worden. In ruimtelijke zin worden de te handhaven bouwblokken gerenoveerd en krijgen ze voordeuren aan de straat. In programmatische zin kan de straat allerlei buurtgerelateerde functies faciliteren, zoals een buurthuis en buurtgeoriënteerde (ondergeschikte) horeca waar onder andere ondernemers uit de buurt een plek kunnen vinden. Ook de komst van een nieuwe school zorgt ervoor dat de Lodewijk van Deysselstraat zich kan ontwikkelen tot een echte buurtstraat en hart van de buurt.

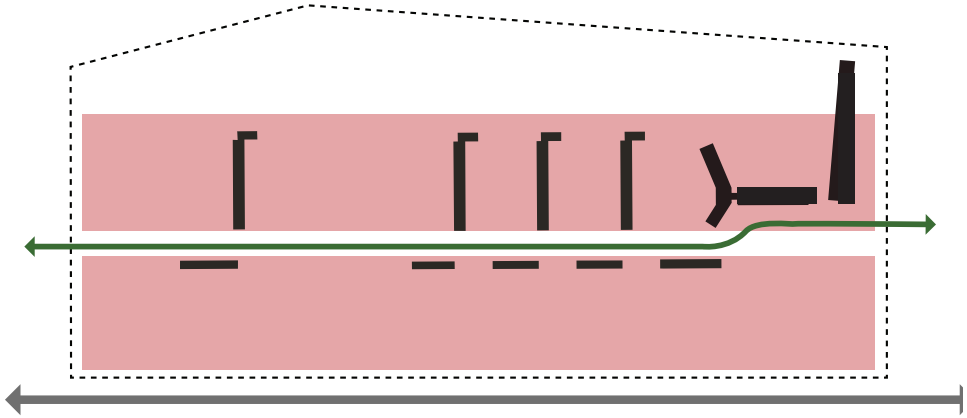
Bij de ontwikkeling van de Van Deysselstraat speelt een vijftal belangrijke aspecten mee:

1. De Lodewijk van Deysselstraat is en blijft een belangrijke fiets- en voetgangersverbinding van de buurt. De route loopt door verschillende buurten naar het centrum van het Lambertus Zijlplein en sluit aan op Plein ‘40-’45;

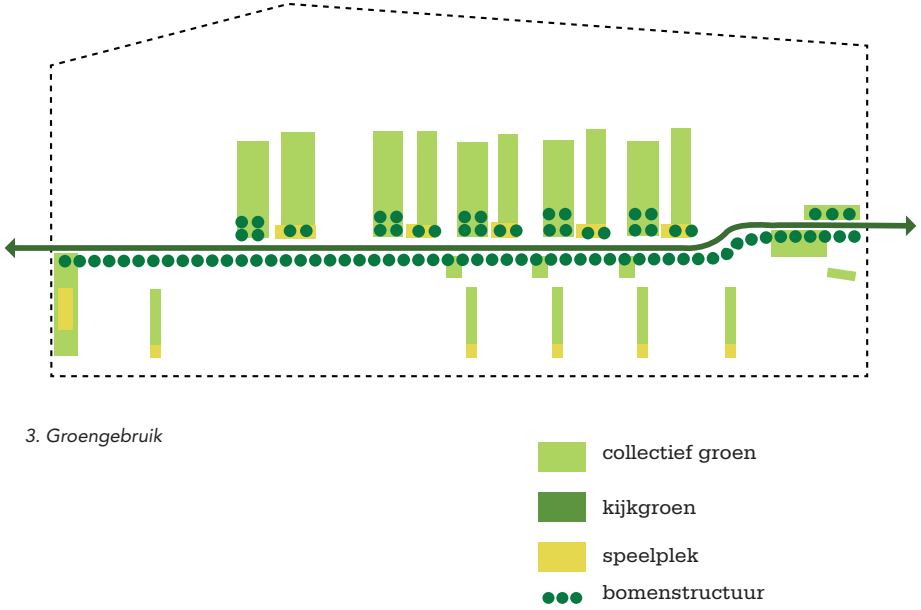


1. Belangrijke langzaamverkeersverbinding

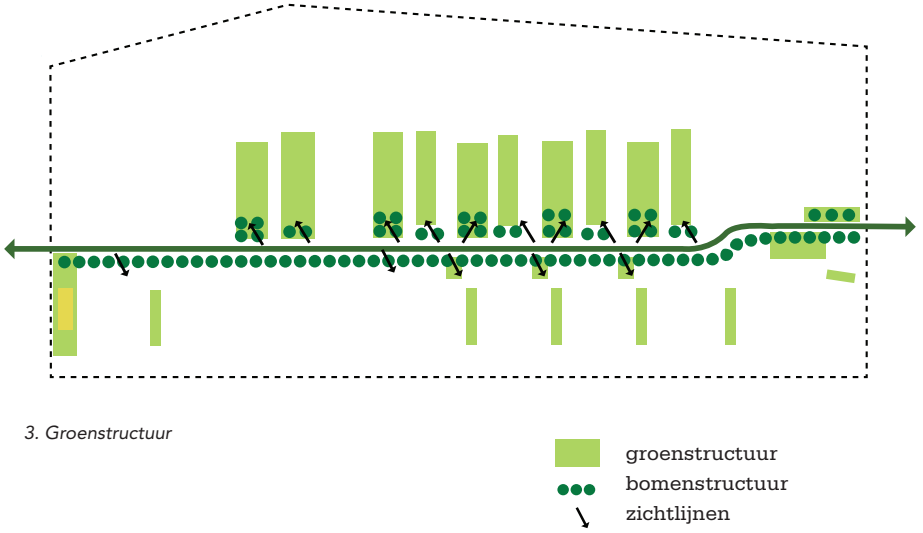
2. De blokken die aan de Lodewijk van Deysselstraat liggen ontlenen hun identiteit aan de monumentwaardige bebouwing. Door de centrale ligging in de buurt blijft deze bebouwing belangrijk, ondanks de nieuwe oriëntatie van de buurt aan de Burgemeester Röellstraat. De bestaande en de nieuwe bebouwing krijgen nieuwe functies op de begane grond en versterken hiermee de belevingswaarde van de Lodewijk van Deysselstraat;
3. Vanuit de straat zijn er doorzichten naar het groen in de buurt. Het groen krijgt een duidelijkere invulling: kijkgroen met boomgroepen, speelplekken in de groene plantsoenen, collectieve – en privétuinen. De bomen geven de straat het karakter van een bomenlaan;



2. Identiteit van de woonvelden

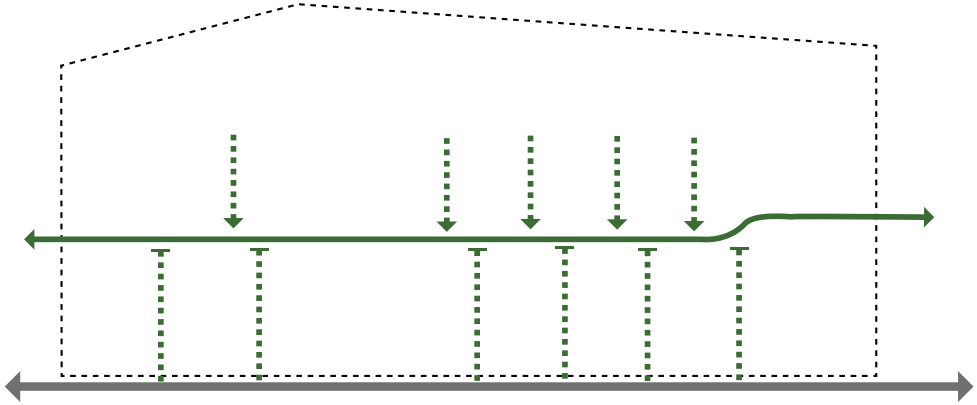


3. Groengebruik



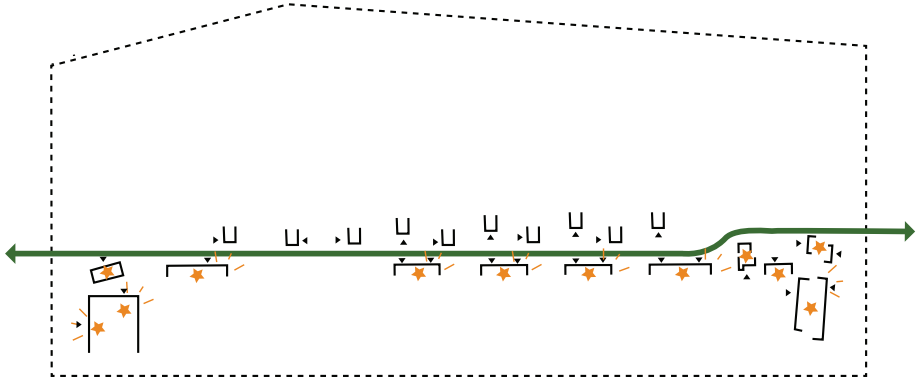
3. Groenstructuur

4. Er zijn fysieke dwarsverbindingen en visuele verbindingen vanuit de middenstrook én vanuit de zuidstrook naar de Lodewijk van Deysselstraat, dit creëert een duidelijke structuur voor voetgangers en fietsers;
5. In de koppen van de bebouwing in de middenstrook komen woningen en entrees; de L-blokken worden gerenoveerd en waar mogelijk getransformeerd en krijgen buurtfuncties aan de straat. De supermarkt en de nieuwe school vormen de entrees tot de buurt.



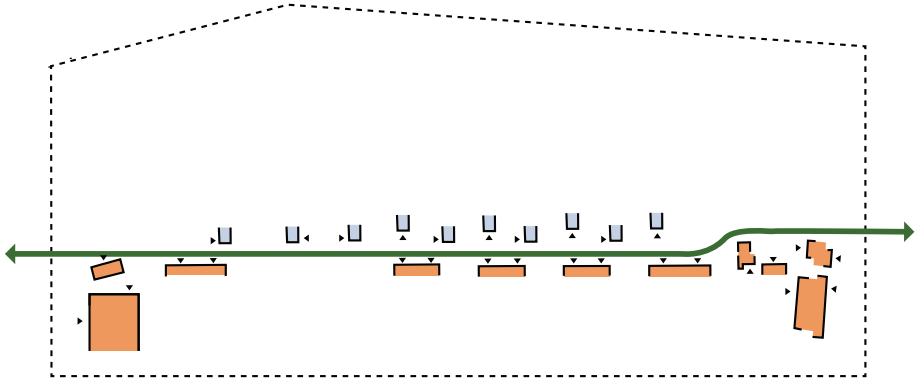
4. Langzaamverkeersroutes

hoofd langzaamverkeer ontsluiting
dwars verbinding vanuit de middenstrook
dwars verbinding vanuit de zuidstrook



5. Bebouwing

entree naar de woning
bijzondere functie in relatie tot de straat



5. Functies

entree/trappenhuis
buurtfuncties

5.4 Voorzieningen

De ambities voor de Van Deysselbuurt ten aanzien van de leefbaarheid, maatschappelijke activering en het herinrichten van de fysieke omgeving heeft ook zijn uitwerking op het voorzieningenniveau in de buurt. Dit betekent dat er een herijking plaatsvindt van het huidige voorzieningenniveau (op kwantiteit en kwaliteit)
De gemeentelijke referentienormen bepalen wat de theoretische behoefte is aan maatschappelijke voorzieningen voor de buurt en de directe omgeving op basis van de groei. Voor het in balans houden van het woningenbestand en het plaats bieden aan werkruimten hanteert de gemeente de richtlijn van toevoeging van 5 m^2 bedrijvigheid per extra woning. Dit kan hoger of lager uitvallen, toegespitst op de specifieke kenmerken van een buurt.
We gaan in de Van Deysselbuurt uit van circa 4000 m^2 maatschappelijke voorzieningen (exclusief alles-in-1-school) en circa 2000 m^2 extra (kleinschalige) bedrijfsruimten als gevolg van de toename van het aantal inwoners. Bij de uitwerking van de plannen kijkt de gemeente ook naar de verwachtingen over afzetbaarheid van de bedrijfsruimten, de betaalbaarheid voor toekomstige bewoners en de corporatie en naar de specifieke behoeften van de buurt, samen met de buurt.

Maatschappelijke voorzieningen

Gemeente, maatschappelijke partners en corporaties hebben de Uitvoeringsagenda Sociaal Röellbuurten (2020) opgesteld. Hierin wordt de inzet op fysiek-sociaal en sociaal vlak omschreven. Maatschappelijke voorzieningen moeten onder andere bijdragen aan persoonlijke ontwikkeling en ontmoeting. Het gaat om de volgende vier afspraken

1. De jeugd ontwikkelt zich naar hun potentie en de onderwijsprestaties gaan omhoog. Dit doen we onder andere door het realiseren van een nieuw jongerencentrum/talentenhuis waar ruimte is voor talentontwikkeling. Veel kinderen hebben binnenshuis onvoldoende ruimte om rustig te leren en te studeren. Dit vraagt om de (snelle) realisatie van voldoende laagdrempelige en aantrekkelijke studieruimten en –begeleiding ín de buurt.
2. Het gemiddeld inkomen stijgt. De vestiging van een WPI-locatie in de wijk biedt perspectief op werk door ondersteuning bij het vinden van stages, werkervaringsplekken en werk.
3. Elke bewoner doet naar vermogen mee, ze ervaren minder eenzaamheid en een betere gezondheid. Door uitbreiding en intensivering van de huidige Social Garden in de buurt ondersteunen we lokale initiatieven die ontmoeting en vrijwilligerswerk stimuleren. De ontwikkeling van een concept waar een integraal team hulpverleners(buurtpunt en buurtteam) korte lijnen heeft in de buurt dragen hier aan bij.
   Vergrijzing en de toename van het aantal bewoners met verward of onbegrepen gedrag maken het nodig om de wenselijkheid te onderzoeken van nieuw gebouwde zorgvoorzieningen in of rondom de wijk.
4. Het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid. Dit doen we door verschillende groepen met elkaar in contact te brengen. Hiervoor intensiveren en breiden we de bestaande Social Garden uit.

Gemeentelijke referentienormen maatschappelijke voorzieningen

Op basis van de groei van het aantal woningen in de Van Deysselbuurt is er volgens de gemeentelijk referentienorm extra ruimte nodig voor: 1.943 m^2 primair onderwijs, 1.241 m^2 voortgezet onderwijs, 100 m^2 jeugdvoorzieningen, 349 m^2 zorgvoorzieningen, 116 m^2 basisvoorzieningen , 315 m^2 kunst en cultuur en 226 m^2 sportvoorzieningen. De Lodewijk van Deysselbuurt is een bestaande buurt waar reeds voorzieningen zijn die deze groei (gedeeltelijk) op kunnen vangen. Dit betreft voorzieningen in de buurt zelf of de directe omgeving (zie paragraaf 4.6)

Op basis van deze normen, de reeds aanwezige voorzieningen in de buurt en de Uitvoeringsagenda Sociaal (2020) is een eerste inventarisatie gemaakt voor de daadwerkelijk benodigde voorzieningen.
Met de metrages voor die voorzieningen worden de referentienormen ruimschoots gehaald. Alleen de benodigde ruimte voor voortgezet onderwijs zal niet in de buurt zelf kunnen worden gerealiseerd, Dit zal in samenhang met de bevolkingsgroei in andere delen van Nieuw-West moeten worden bezien. Omdat ook bewoners zich uit kunnen spreken over hun behoefte aan voorzieningen en de vernieuwing plaatsvindt over een periode van tien jaar is dit geen definitieve lijst. Het geeft wel een beeld waar de gemeente en de corporatie de komende jaren op inzetten, zodat hiervoor ruimte en financiële middelen gereserveerd kunnen worden.

- Alles-in-één school (ca. 3600 m^2)
- Ruimte voor samenkomst van jongeren, gecombineerd met een plek voor talentontwikkeling (jongerencentrum/talentenhuis -waaronder culturele wijkvoorziening- ca. 1000 m^2),
- Een gezinsopvang (ca. 800 m^2) voor tijdelijke opvang van 12 tot 15 gezinnen uit de omgeving die dakloos zijn geworden;
- Uitbreiding van de bestaande buurtkamer Social Garden (tot ca. 120 m^2) met tuin;
- De vestiging van een multifunctioneel centrum waar het Sociaal Buurtteam (ca. 350 m^2) ín de buurt (“Satelliet”) onderdeel van uitmaakt net als de vergrote buurtkamer Social Garden, WPI/Startpunt en het Buurtpunt van Rochdale;

- Behoud van de huidige, of vervangende ruimte voor begeleiding van (problematische) geldzaken;
- Welzijnsorganisaties, ruimte voor taallessen, kinderoppas;
- Behoud van de huidige of vervangende ruimte voor kunst en cultuur.

Gemeentelijke referentienorm commerciële zorgvoorzieningen

Op basis van de groei van het aantal woningen in de Van Deysselbuurt is er volgens de gemeentelijke referentienorm ruimte nodig voor circa 210 m^2 eerstelijns zorgvoorzieningen en circa 35 m^2 apotheek. Dit zijn zorgvoorzieningen die door commerciële zorgaanbieders worden geleverd. Op basis van de totale groei van Geuzenveld-Slotermeer vraagt de bouw van extra woningen voor de komende tien jaar extra ruimte aan eerstelijns zorgvoorzieningen (circa 510 m^2) w.o. huisartsenpost en apotheek (circa 85 m^2) op basis van de referentienorm. In de naast gelegen Eendrachtsparkbuurt wordt de mogelijkheid onderzocht voor de ontwikkeling van een gezondheidscentrum of gezondheidscluster waarbij deze groei meegenomen kan worden. Daarnaast biedt ook de herontwikkeling van de naastgelegen buurten (Dichters- en Couperusbuurt) ook kansen om ruimte op te nemen voor eerstelijns zorgvoorzieningen en apotheek.

Multifunctioneel centrum Lodewijk van Deysselstraat

De corporatie onderzoekt samen met de gemeente of de huidige buurtkamer uitgebreid kan worden en samen met andere functies een multifunctioneel centrum kan worden. Door activiteiten en ondersteuning worden bewoners geholpen zelfredzaam te zijn, hun talenten te ontwikkelen, kansen te pakken en samen met andere bewoners mee te doen in hun wijk. Door de combinatie Social Garden, Buurtpunt en buurtteam ontstaat er een betere en structurele samenwerking tussen bewoners, vrijwilligers en professionals. Door vanuit één multifunctionele ruimte samen te werken, wordt zorg toegankelijker.

Bedrijfsruimten

Nieuwe (kleinschalige) bedrijfsruimten in de buurt moeten leiden tot een gezonde mix van wonen en economische activiteit, die een prettige dynamiek oplevert voor de buurt. Buurtoverstijgende bedrijfsruimten komen vooral aan de Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan en in mindere mate aan de Lodewijk van Deysselstraat en Burgemeester van Leeuwenlaan.

Bedrijven vestigen zich bij voorkeur op de begane grond; voor kantoorruimte kan dat ook op verdiepingen zijn vanwege de vaak geringe interactie van kantoren met de straat. Het uitgangspunt voor bedrijfsruimten is deze zo veel mogelijk te clusteren, en waar mogelijk te combineren met maatschappelijke voorzieningen. Op die manier kunnen ze profiteren van elkaars nabijheid en bezoekers. De plekken op knooppunten (meestal bij kruisingen) hebben de meeste potentie voor bedrijfsruimten.

In de stad is een grote behoefte aan bedrijfsruimten, mede doordat de plekken voor bedrijvigheid in de afgelopen jaren steeds schaarser zijn geworden. Daarom moeten gemeente en corporatie voorkomen dat het schaarse aanbod dat er is opgeheven wordt voordat er zicht is op nieuw aanbod.

Op grond van het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 (2018) en het extern Distributie Planologisch Onderzoek Nieuw West (2019) wordt voorzien dat de ruimte voor uitbreiding van het huidig aanbod detailhandel zeer beperkt is. Dit geldt voor de omvang, niet voor het type aanbod. Om een optimale winkelstructuur te behouden in dit deel van Geuzenveld Slotermeer is het van belang Plein ‘40 - ‘45 met de Slotermeerlaan, en het Lambertus Zijlplein te versterken. En dus niet in te zetten op vestiging van winkels op andere plekken, zoals de Lodewijk van Deysselstraat, de Burgemeester van Leeuwenlaan en het aangrenzende Confuciusplein (dit plein ligt buiten de Lodewijk van Deysselbuurt). Ook voor horeca in de buurt komt het accent te liggen op verplaatsen naar geschiktere plekken (zoals de Coffeeshop) en het verbreden van het aanbod. Verbreding van het horeca-aanbod kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met het creëren van bedrijfsruimten voor creatieve industrie en broedplaatsen.

Onderwijs

Op het gebied van onderwijs heeft de gemeente voor de Lodewijk van Deysselbuurt de volgende ambitie: een gezinsbuurt wint aan aantrekkingskracht met een aantrekkelijke onderwijsvoorziening die duidelijk bij de buurt hoort en uitnodigt tot ontmoeten. Dit is te bereiken met voldoende sterke verbindingen naar scholen rondom de buurt, en/of met het goed inpassen van een aantrekkelijke school in de buurt.

Nieuwe alles-in-één-school

Het huidige schoolgebouw aan de Van Moerkerkenstraat is een voormalige school voor speciaal basisonderwijs uit 1976 van 1.634 m^2, met circa 900 m^2 buitenruimte. Energetisch voldoet het gebouw niet meer aan de eisen van deze tijd. Het gebouw is recent opgeknapt voor een nieuwe school ‘De Leerunit’ en voor een paar klassen van basisschool De Veerkracht, die al weer te groot is voor haar eigen nieuw opgeleverde gebouw elders in Slotermeer.

Met de verwachte toename van het aantal huishoudens blijft er behoefte aan een basisschool in de Van Deysselbuurt. Het is te vroeg om vast te stellen of de nieuwe school op de Van Moerkerkenlocatie in die behoefte blijft voorzien, of dat het onderwijs door een andere school zal worden ingevuld. De referentienorm voor primair onderwijs op basis van de Verordening

Huisvestingsvoorzieningen (onderwijs Amsterdam) stelt dat een alles-in-één school in totaal een oppervlakte heeft van 3577 m^2 plus 1500 m^2 bvo buitenruimte en ruimte voor fietsparkeren. Een alles-in-één-school omvat onderwijsruimte, een gymzaal en ruimte voor voorschool/ kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang.

Met de vernieuwing van de buurt wordt ook ingezet op het toevoegen van middeldure en vrijesectorwoningen. De verwachting is dat dit zal leiden tot een grotere vraag naar kinderopvang. In het huidige schoolgebouw aan de Van Moerkerkenstraat is hiervoor geen ruimte.

Daarnaast vraagt de huidige schoollocatie om een sociaal fysieke verbetering. Deze plek, letterlijk achter in de buurt, is een van de meest problematische plekken wat betreft leefbaarheid en sociale veiligheid.' s Avonds is het een verlaten plek die uitnodigt tot ongewenst gedrag. Met het verplaatsen en op een andere plek wel uitbreiden van de school kan de huidige plek bestemd worden voor woningbouw en de (sociale) veiligheid structureel verbeterd worden. Daarom zetten wij in op een nieuwe alles-in-één-school centraal gelegen in de buurt, aan de Van Deysselstraat.

Met het verplaatsen van de school moet rekening gehouden worden met de juiste timing van veranderingen voor een functionerende school.

Georganiseerde sport

De sportopgave die hoort bij de woningbouwopgave in de Van Deysselbuurt wordt bepaald op basis van de Amsterdamse Sportnorm, onderdeel van de Amsterdamse Referentienormen voor Maatschappelijke Voorzieningen, Groen en Spelen. Voor deze buurt is dat 9m^2 georganiseerde buitensport per woning. Dat resulteert in een opgave van 6300m^2. Daarnaast is volgens de norm 226 m^2 gebouwde sportvoorziening nodig. Het is niet logisch deze opgave in de buurt zelf



Voorzieningen in de L-blokken aan de Lodewijk van Deysselstraat

te realiseren, enerzijds omdat het een bestaande buurt betreft, met beperkte ruimte en anderzijds omdat een relatief klein veldoppervlak als dit niet exploiteerbaar is voor een sportvereniging. Wel zal als onderdeel van het openbare ruimte-ontwerp onderzocht worden of er aanvullend ruimte gevonden kan worden voor compacte (urban) sports, zoals skaten, 3x3 basketball, freerunning. In het ontwerp openbare ruimte voor de noordzone van de Van Deysselbuurt (binnen de buurt maar buiten de scope van deze investeringsnota) wordt voorzien in calesthenics.
Bij nieuwbouw van een school wordt er ook een gymzaal gerealiseerd (zie paragraaf 7.7). Ook dit biedt kansen voor (indoor) sportaanbod aan de buurt.

De georganiseerde sportopgave wordt opgepakt als onderdeel van de georganiseerde sportopgave in het hele gebied Geuzenveld-Slotermeer, als één van de projectoverstijgende opgaven die volgt uit de verdichting en geplande woningbouw in meerdere buurten. De sportopgave wordt in eerste instantie opgevangen door intensivering van de bestaande sportparken, Eendracht, Spieringhorn en Ookmeer. Hier liggen met efficiënter ruimtegebruik en waar mogelijk de omzetting van gras naar kunstgras kansen om ruimte te bieden aan meer gebruikers.

5.5 Buitenruimte en groenstructuur

Het toekomstperspectief voor de buitenruimte is dat deze meer zal uitnodigen tot het door de bewoners gewenste gebruik ervan, en bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid in plaats van daar afbreuk aan doen. Inrichting en gebruik moeten ertoe leiden dat bewoners zich ermee verbonden kunnen voelen. Het ontwerp voor de openbare ruimte en voor de hoven wordt in een volgende fase opgesteld. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Voor het middengebied en de zuidrand is er sprake van grootschalige aanpassingen in de openbare ruimte omdat daar ingrijpende herstructurering plaatsvindt;
- Op een bij de woonmilieus passende manier interactie tussen openbare ruimte en bebouwing faciliteren, waarbij de (in sommige straten nog te introduceren) stoep een belangrijke rol speelt;
- De groene hoven een nieuwe gebruikswaarde en herkenbaarheid meegeven;
- Een gefaseerde aanpak bij het vervangen van de bomen, om te voorkomen dat er op een grote schaal kaalslag ontstaat;
- Een gefaseerde aanpak bij het terugdringen van de dominantie van geparkeerde auto's in de openbare ruimte;
- Het beter integreren en positioneren van (ruime) sport- en speelplekken die passen binnen de aanwezige groenstructuur, die ontmoeten stimuleert en die een betere sociale controle mogelijk maakt;
- Nadruk op verkeersveiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte met genoeg ruimte voor voetgangers en fietsers en veilige oversteken;
- Het aantrekkelijker maken van de verstopte en onveilige schoollocatie achter in de buurt;
- Het aantrekkelijker maken van het gebied achter de Dekamarkt;
- Bijpassend verlichtingsplan maken;
- Het plan openbare ruimte voor het noordgebied is in hoofdlijnen behoudend van karakter en wordt als eerste fase vastgesteld en uitgevoerd (valt buiten de scope van deze Investeringsnota).

Sporten, spelen en bewegen in de openbare ruimte

Een nieuw sport- en speelplekkenplan kan de gebruiks- en belevingskwaliteit van de speelplekken in de buurt zelf een nieuwe impuls geven. Dit zal als onderdeel van het ontwerp openbare ruimte worden opgesteld in samenwerking met bewoners en in samenhang met het Programma Sport & Spelen van het stadsdeel. Daarnaast kan een goed groenplan voor de buurt bijdragen aan de belevings- en gebruikswaarde van het groen voor de buurtbewoners, dat bewegen en ontmoeten stimuleert en een betere sociale controle mogelijk maakt.

Beheer openbare ruimte

De gemeente heeft als beheerder op grond van onder andere de Wegenwet en het Burgerlijk Wetboek een wettelijke zorgplicht om de openbare ruimte gedurende langere termijn 'schoon, heel en veilig' te houden.

Amsterdams hoogwaardig beheer gaat uit van vijf principes:

- Functionaliteit: het beheren van onze assets heeft als primair doel de functionaliteit van de openbare ruimte te waarborgen;
- Duurzaamheid: we beheren de openbare ruimte voor de toekomst en we dragen bij aan de sociale en duurzaamheidsambities van Amsterdam;
- Aantrekkelijkheid: we kiezen voor een gelijke stad. Overal in Amsterdam beheren we de openbare ruimte op niveau verzorgd en we pakken het achterstallig onderhoud aan;
- Participatie: beheer biedt ruimte voor lokaal maatwerk en medebeheer;
- Kostenefficiency: bij het beheren van onze assets werken we volgens één stedelijk systeem en zoeken we naar een optimale balans tussen de kosten, prestaties en risico's en gaan we de voorspelbaarheid hiervan verhogen.

6

Duurzaamheid & milieu



Speelplaats bij de middenstrook van de Lodewijk van Deysselbuurt

6. Duurzaamheid & milieu

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. De stadsbrede aanpak staat beschreven in de Routekaart Klimaat Neutraal. Ook de vernieuwing van de Lodewijk van Deysselbuurt kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Amsterdam.

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 Lodewijk van Deysselbuurt de volgende kansen worden benoemd.

6.1 Energie

De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO2-uitstoot met 55 procent terugdringen in 2030 en met 95 procent in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100 procent gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Onderstaande eisen gelden hiervoor :

- Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De BENG-normen gelden sinds 1 januari 2021. De BENG stelt eisen aan de energiebehoefte (BENG 1), het primair fossiel energieverbruik (BENG 2) en het aandeel van duurzame energiebronnen (BENG 3), zoals wind en zon. Aandachtspunt is dat deze duurzame energie op het eigen perceel opgewekt moet worden. Volgens de BENG-eisen moeten nieuwe woningen ook voldoen aan de
- TOjuli-grenswaarde. Dit betekent dat de woningen in de zomer niet te lang achter elkaar te warm mogen zijn (meer dan 2 graden) en dus voldoende gekoeld moeten kunnen worden.
- Conform ‘Amsterdam Aardgasvrij’ en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan.
- Openbare gebouwen moeten minimaal beschikken over een BREEAM-NL Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief).

Wijken Aardgasvrij Maken

Voor de Wijken Aardgasvrij Maken aanpak is voor de Van Deysselbuurt onderzocht welk aardgasvrije energiesysteem het beste presteert op betaalbaarheid en duurzaamheid. Het gebied maakt onderdeel uit van de bestaande concessieafspraak met Westpoort Warmte die in beginsel corporaties contractueel verplicht nieuwbouw aan te sluiten op het reeds in de buurt aanwezige MT-warmtenet (70°C). Daarnaast vergt het comply-or-explain beginsel uit de Lage Temperatuur-motie (gemeenteraad, 9 november 2019) onderbouwing van het geprefereerde warmtesysteem. Het Rijk heeft voor de opdracht van de Transitievisie Warmte, de ‘laagste maatschappelijke kosten’ als hoofduitgangspunt bepaald. Ook gaven Amsterdammers in een enquête over de Transitievisie Warmte aan dat ze betaalbaarheid het belangrijkste criterium vinden. Om het voor de Van Deysselbuurt geprefereerde warmtesysteem voor de nieuwbouw en de bestaande bouw te bepalen is een Totale Keten Kosten Analyse (TKK) uitgevoerd. In deze analyse worden de totale kosten voor de hele warmteketen over de gewenste looptijd van verschillende aardgasvrij oplossingen in beeld gebracht en met elkaar vergeleken.

Er zijn in de TKK 7 aardgasvrije scenario’s vergeleken op betaalbaarheid (totale keten kosten) en duurzaamheid (CO2-uitstoot). Uit de scenarioanalyse komt naar voren dat een MT-warmtenet (70°C), aangesloten op het reeds bestaande Westpoort Warmte netwerk, voor zowel de bestaande bouw als de in te passen nieuwbouw, de laagste totale ketenkosten heeft voor de wijk.

De uitkomst van de TKK-analyse wordt hoofdzakelijk verklaard door:

1. De meerkosten die een gescheiden infrastructuur voor bestaande en nieuwbouw oplevert.
2. De meerkosten die ontstaan in de woning en door de benodigde tapwatersystemen in lagere temperatuurregimes

Voor duurzaamheid is gekeken naar de CO2-uitstoot van verschillende scenario’s tot 2050. De landelijke afspraak is dat in 2050 zowel het elektriciteitsnetwerk als het warmtenet klimaatneutraal zijn. Dit betekent dat vanaf dat jaartal alle scenario’s gelijk zullen scoren op duurzaamheid, namelijk nul CO2-uitstoot per geleverde eenheid warmte.
Uit de TKK analyse blijkt dat scenario aquathermie 40°C voor nieuwbouw en bestaande bouw de laagste cumulatieve CO2-uitstoot heeft tot 2050. Dit energiesysteem bespaart 1000 ton CO2 t.o.v. een MT-warmtenet (70°C), maar heeft € 14 miljoen hogere totale keten kosten. Dit komt neer op een bedrag van € 14.000 per ton CO2, waar de huidige prijs van CO2 rechten circa €20 per ton bedragen. Het MT-warmtenet (70°C) met de laagste totale ketenkosten scoort als 4e beste alternatief qua duurzaamheid en levert een CO2 winst op van 82% ten opzichte van de gasreferentie.

De lijn van de Transitievisie Warmte volgend is aansluiting van zowel bestaande- als nieuwbouw op het bestaande MT-warmtenet (70°C) aan te raden als warmtesysteem voor de Lodewijk van Deysselbuurt.
De vastgoedeigenaar (in dit geval woningcorporatie Rochdale) beslist zelf over de uiteindelijke systeemkeuze waarbij naast de TKK, voldoen aan de BENG en betaalbaarheid voor de eigen huurders in de Van Deysselbuurt ook criteria voor de uiteindelijke keuze zijn. De gemeente gaat in gesprek met de overige vastgoedeigenaren in de buurt of zij mee aan willen sluiten op het bestaande MT-warmtenet (70°C).

Dit jaar starten partijen betrokken bij de energietransitie een onderzoek naar de mogelijkheid om aquathermie uit de Sloterplas op het MT-warmtenet (70°C) in te voeden. De toekomstbestendigheid en openheid van het bestaande warmtenet neemt toe naarmate verschillende duurzame bronnen ingepast kunnen worden. Mogelijk is dit in de toekomst een aantrekkelijke energiebron in combinatie met een temperatuurverlaging van de bestaande infrastructuur.

6.2 Klimaat

Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als regenbestendig (Amsterdam Rainproof), hittebestendig en droogtebestendig ontwikkelen. Door klimaatverandering zal het vaker warm en droog zijn, terwijl korte maar zware buien druk uitoefenen op de bestaande riolering. Deze ontwikkelingen vragen ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. Van toepassing is de Amsterdamse Hemelwaterverordening.

Verder zijn daken en gevels geschikt om vegetatie aan toe te voegen voor het opvangen van water en om hittestress tegen te gaan. Door het toevoegen van bomen in de openbare ruimte worden droogte en hitte beide tegengegaan. Het situeren van bomen knelt vaak met andere zaken zoals ondergrondse infrastructuur. Als oplossing kan daarom gekeken worden naar kabelprofielen die in de onderste grondwaterlaag liggen.

6.3 Rainproof

Volgens de doelstellingen van Amsterdam Rainproof wordt de Lodewijk van Deysselbuurt zodanig ontworpen dat een bui van 60 mm in één uur kan worden verwerkt, zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Hierbij kan het regenwaterriool circa 20 mm verwerken, de openbare ruimte de andere 40 mm.
Voor verwerking van het (overtollige) hemelwater geldt de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Deze drietrapsstrategie heeft de gemeente verwerkt in een Rainproof-oplossingenkaart. De oplossingenkaart laat zien waar de kansen in het gebied liggen om water vast te houden of te bergen en waar het hemelwater naartoe kan worden afgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat een aanzienlijk deel van het oppervlak nodig is als bergingsruimte.

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de Amsterdamse Hemelwaterverordening en dus mogelijkheden bieden voor de tijdelijke opvang van regenwater, bijvoorbeeld met tuinen, groene daken of zelfs watertanks.

Water opvangen kan door dubbel gebruik, bijvoorbeeld een groenstrook, straat of parkeervak dat bij extreme neerslag vol loopt als tijdelijke waterberging om het water in de uren daarna langzaam af te voeren. Dit werkt de gemeente uit bij het ontwerpen van de straatprofielen van het maaiveldontwerp. Er wordt dan ook gekeken naar mogelijkheden om de bergingsbehoefte te verdelen (tussen deelgebieden) of reduceren (door de hemelwaterafvoer iets ruimer te maken waardoor een groter deel van (extreme) neerslag door het riool kan worden afgevoerd). Andere optie is om neerslag via de straat af te voeren naar het oppervlaktewater bij het Eendrachtspark.

Water- en bodemstrategie
De transformatie van de buurt vraagt om een integrale aanpak van de bodem, het grond-, oppervlakte- en regenwater en de kabels en leidingen, in relatie tot de ontwikkeling van de woningen, met mogelijk parkeerkelders. Voor de gronduitgiften verkent de gemeente de belangrijkste voorwaarden voor de water- en bodemstrategie. In de bijlage Waterparagraaf staan alle waterhuishoudkundige aspecten waarmee rekening moet worden gehouden in deze water- en bodemstrategie.

6.4 Watercompensatie en groennormen.

De vernieuwing van de buurt en de verdichting van m.n. de zuidzone leidt tot een toename van verharding en bebouwd oppervlak.
In de noordzone worden op de huidige schoollocatie woningen bijgebouwd. Dit betekent enige toename van de verharding van de openbare ruimte. De aanpak van de middenzone leidt nauwelijks tot een toename van bebouwd oppervlak en verharding van de openbare ruimte, omdat teruggebouwd moet worden op de bestaande footprint en er in de middenzone tussenstraten verdwijnen. In de zuidzone neemt door de verdichting, het verschuiven van de rooilijn aan de Röellstraat naar het zuiden en het intensiveren van de openbare ruimte inrichting het verhard oppervlak toe.

Voor elke 10 m^2 toename van bebouwing en van de verharding van de openbare ruimte zal 1 m^2 extra open water worden gerealiseerd, door verbreding van de waterlopenstructuur in de buurt. Vanwege de toenamen van verhard oppervlak van ca. 8750 m^2, zal ca. 875 m^2 extra open water worden gerealiseerd in overleg met Waternet.

Voor het beleid m.b.t. groennormen is in de Van Deysselbuurt minimaal 16 m^2 openbaar toegankelijk groen per woning nodig. Hoewel het areaal openbaar en collectief groen licht afneemt door de vernieuwing, blijft het areaal openbaar en collectief groen ruim boven de norm, met ca. 22 m^2 openbaar groen per woning en 9 m^2 collectief groen per woning.

Deze doelstelling wordt gehaald met name doordat de Van Deysselbuurt nu al een relatief groene buurt is. In de nieuwe situatie, na de vernieuwing, zal daarbij de inrichtings- en gebruikskwaliteit van het openbaar groen zijn toegenomen, onder andere door verbetering van speelgelegenheid in de buurt. Aanvullend hierop wordt vanuit het Vernieuwingsprogramma Ontwikkelbuurten ook geïnvesteerd in de aanliggende parkgebieden, zoals het Eendrachtspark en het Sloterpark.

6.5 Planten en dieren

Voordat de ontwikkeling plaats kan vinden dient een zogenaamde quickscan flora en fauna plaats te vinden. Onderzocht wordt of op de locatie dier- en/of plantsoorten aanwezig zijn die op grond van de Wet natuurbescherming strikt beschermd zijn. Mochten strikt beschermde soorten worden aangetroffen, wat wel de verwachting is gezien het vele groen in de buurt, dan dient beoordeeld te worden of de ontwikkelingen negatieve gevolgen hebben voor de strikt beschermde plant- en diersoorten. Als er negatieve gevolgen zijn dan dienen maatregelen genomen te worden om gevolgen te voorkomen of indien dergelijke maatregelen niet mogelijk zijn, dient een ontheffing van de wet aangevraagd te worden. Voordat een ontheffing aangevraagd kan worden is dan aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Een van de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam is het versterken van de biodiversiteit in de stad. Natuurinclusief bouwen en groen toevoegen aan de openbare ruimte dragen beide bij aan leefbare stad voor dier en mens. De Lodewijk van Deysselbuurt is gelegen nabij het Eendrachtspark en het Sloterpark, die beide deel uitmaken van de Hoofdgroenstructuur. Met deze ligging kan de ontwikkeling van het gebied als een natuurverbinding bijdragen aan de groenstructuur



Groenoppervlak Lodewijk van Deysselbuurt

Bij het definitief ontwerp van het terrein moet de initiatiefnemer een groenplan aanleveren waarin (in ieder geval) is uitgewerkt op welke wijze, met welk doel en met welke beplanting groen wordt gerealiseerd in het gebied. Niet alleen planten zijn van belang, maar ook dieren. In het plan moet worden toegelicht hoe er omgegaan wordt met natuurinclusief bouwen. De ontwikkelende partij moet minimaal voldoen aan de volgende eis:

Minimale natuurinclusiviteits-score van 30 punten. Natuurinclusief bouwen wordt als onderdeel van de Groenvisie medio 2021 vastgesteld. Het puntensysteem wordt gezien als uitvoering van de Groenvisie.

De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van het terrein en de biodiversiteit in het herontwikkelingsgebied helpen verhogen.

Het transformeren van de openbare ruimte is een kans om innovatieve manieren van groen toe te passen. Voor de Van Deysselbuurt betekent dit in ieder geval het toepassen van groen dat insecten (zoals bijen en vlinders) aantrekt en ratten juist afstoot. Dit zal in het ontwerp van de openbare ruimte concreet moeten worden.

6.6 Materialen

Amsterdam wil in 2030 50 procent minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 100 procent circulair (volledig recyclebaar) zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biologisch gerelateerd, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen.
Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen in het herontwikkelingsgebied stellen we nog geen harde eisen voor circulair bouwen, wel moedigt de gemeente inzet op dit duurzaamheidsthema aan. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: materiaalgebruik en flexibel ontwerp.

Bij circulair bouwen worden de gebouwen zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming. Door een grondstoffenpaspoort toe te passen kan hergebruik worden gestimuleerd en de transparantie van toegepaste materialen worden vergroot. De onderstaande eis geldt hiervoor:

Landelijk geldt een minimale MPG-score (MilieuPrestatie Gebouwen) van ≤ 1,0. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m²) en om nieuwbouwwoningen. De ambitie van de gemeente ligt hoger, namelijk een MPG-score van ≤ 0,8. Hierbij hoeven zonnepanelen niet te worden meegeteld. Welke eisen hiervoor gelden, is terug te vinden op www.rvo.nl (thema 'Duurzaam ondernemen')

Met een modulaire en flexibele aanpak kunnen gebouwen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen. Voor de begane grond aan de Burgemeester Röellstraat wordt om deze reden uitgegaan van een verhoogde bruto verdiepingshoogte, zodat uitwisselbaarheid van functies in de toekomst mogelijk blijft. Daarbij is voor utiliteitsbouw de ambitie vastgesteld van een minimale MAT 8-score van 67 procent.

Als de ontwerpers kiezen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Materialen als staal en beton zijn minder duurzaam en zouden in mindere mate toegepast moeten worden. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van ongewenste materialen zoals lood, ongecoat zink en verzinkte materialen, teerhoudende dakbedekking, koperen waterleidingen en koperen dakbedekking.

Voor de openbare ruimte is de materialisatie volgens Puccini het uitgangspunt. Deze standaard staat voor een kwalitatief goede, fysieke inrichting van de openbare ruimte. Een inrichting die gebruiksvriendelijk, toegankelijk, veilig, beheersbaar, duurzaam, betaalbaar, samenhangend én mooi is. Verder kan waar mogelijk ingezet worden op het weglaten van verharding.
Waar mogelijk kunnen de materialen die vrijkomen tijdens het slopen van huidig vastgoed en het herinrichten van de openbare ruimte geïnventariseerd en hergebruikt worden.

6.7 Mobiliteit

Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. In het bouwbesluit is sinds 10 maart 2020 het onderstaande opgenomen met betrekking tot laadpalen bij parkeerplaatsen op de kavels zelf.

- Bij woongebouwen met meer dan tien parkeervakken op hetzelfde terrein moet voor elk parkeervak leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor de aanleg van laadpunten. Dit geldt voor nieuwe woongebouwen en voor bestaande woongebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.
- Bij openbare gebouwen met meer dan tien parkeervakken op hetzelfde terrein moet minimaal één oplaadpunt voor de hele parkeergelegenheid worden aangelegd. Ook moet er leidinginfrastructuur (loze leidingen) worden aangelegd voor een op de vijf parkeervakken. Dit geldt voor nieuwe gebouwen en voor bestaande gebouwen die ingrijpend worden gerenoveerd.

Naast deze verplichtingen wil de gemeente fietsgebruik stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Het is dan ook belangrijk om goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers te realiseren. Deze en andere normen en richtlijnen zijn opgenomen in de nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter'.

6.8 Afvalinzameling

De gemeente Amsterdam streeft ernaar om afval zoveel mogelijk bij de bron te scheiden. De essentie van het beleid is dat bewoners hun restafval (incl. plastic), glas, papier, GFT/GFE en textiel dichtbij de woning kwijt kunnen in ondergrondse en bovengrondse containers. Bij de locatiekeuze voor de containers houdt de gemeente rekening met maximale loopafstanden en ondergrondse mogelijkheden. Het dan nog resterende grof afval wordt op afspraak opgehaald. De gedachte is om op termijn in de wijk punten te realiseren waar bewoners dit zelf naartoe kunnen brengen.

Voor GFT/GFE geldt verder dat gemeente adviseert om bij wooncomplexen met meer dan 50 woningen voedselvermalers toe te passen, aangesloten op een apart leidingenstelsel dat niet loost op het riool. De wijze van toepassing van dit systeem heeft de gemeente nog in onderzoek.

6.9 Overig

Kabels en Leidingen

Er liggen diverse (hoofd)kabels en leidingen in het plangebied. Vanwege herstructurering van het gebied; de vervanging van gasleidingen door leidingen voor een alternatief verwarmingssysteem; 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.

Geluid

Wegverkeer

De Lodewijk van Deysselbuurt ligt binnen de zone van 50 km/u wegen, respectievelijk de Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan. De buurt wordt doorsneden door de Burgemeester van Leeuwenlaan. Dit gedeelte van de Burgemeester van Leeuwenlaan is ook een 50km/u weg, mogelijk af te waarderen tot 30km/u. Laatstgenoemde type wegen hebben krachtens de Wet geluidhinder (Wgh) geen zone.

De verwachting is dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh voor woningen worden overschreden vanwege het wegverkeerslawaai van de Burgemeester Röellstraat, de Slotermeerlaan en de Burgemeester van Leeuwenlaan. Voor nieuw te bouwen woningen binnen de geluidszone van deze wegen zal, als sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden een ontheffing van de voorkeurswaarde worden aangevraagd. Mogelijk moeten nieuwe woningen die langs de Burgemeester Röellstraat komen worden voorzien van een dove gevel. Indien nieuw te bouwen woningen uitgevoerd moeten worden met dove gevel, dan is op grond van het geluidbeleid van Amsterdam een stille zijde verplicht.

Industrieterrein Westpoort

Het plan is gelegen binnen de zone van het gezoneerde industrieterrein Westpoort. De verwachting is dat, gezien de afstand tot het gezoneerde industrieterrein de voorkeursgrenswaarde vanwege industrielawaai niet wordt overschreden. Indien uit nader onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wel wordt overschreden, dan zal een ontheffing van de voorkeursgrenswaarden worden afgegeven.

Bezonning

In verband met de hoogte en omvang van de te realiseren gebouwen en de nabijheid van woningen en tuinen van derden, wordt de schaduwval van de gebouwen in de Lodewijk van Deysselbuurt in de bijlage inzichtelijk gemaakt.

Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelprojecten is het niet toegestaan dat de luchtkwaliteit met meer dan 3% verslechtert. Voor bepaalde categorieën van projecten is de 3 procent-grens getalsmatig geconcretiseerd in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Voor deze categorieën is het wettelijk geregeld (gebaseerd op berekeningen) dat in die gevallen de negatieve effecten de 3 procent-grens in ieder geval niet overschrijden. Dit betekent dat in de aangewezen gevallen zelfs geen indicatief onderzoek hoeft plaats te vinden en dat het project zonder verdere motivering of toetsing door kan gaan. Met de bouw van minder dan 1500 woningen valt het project binnen een van deze aangewezen categorieën voor de 3 procent-grens.

Archeologie

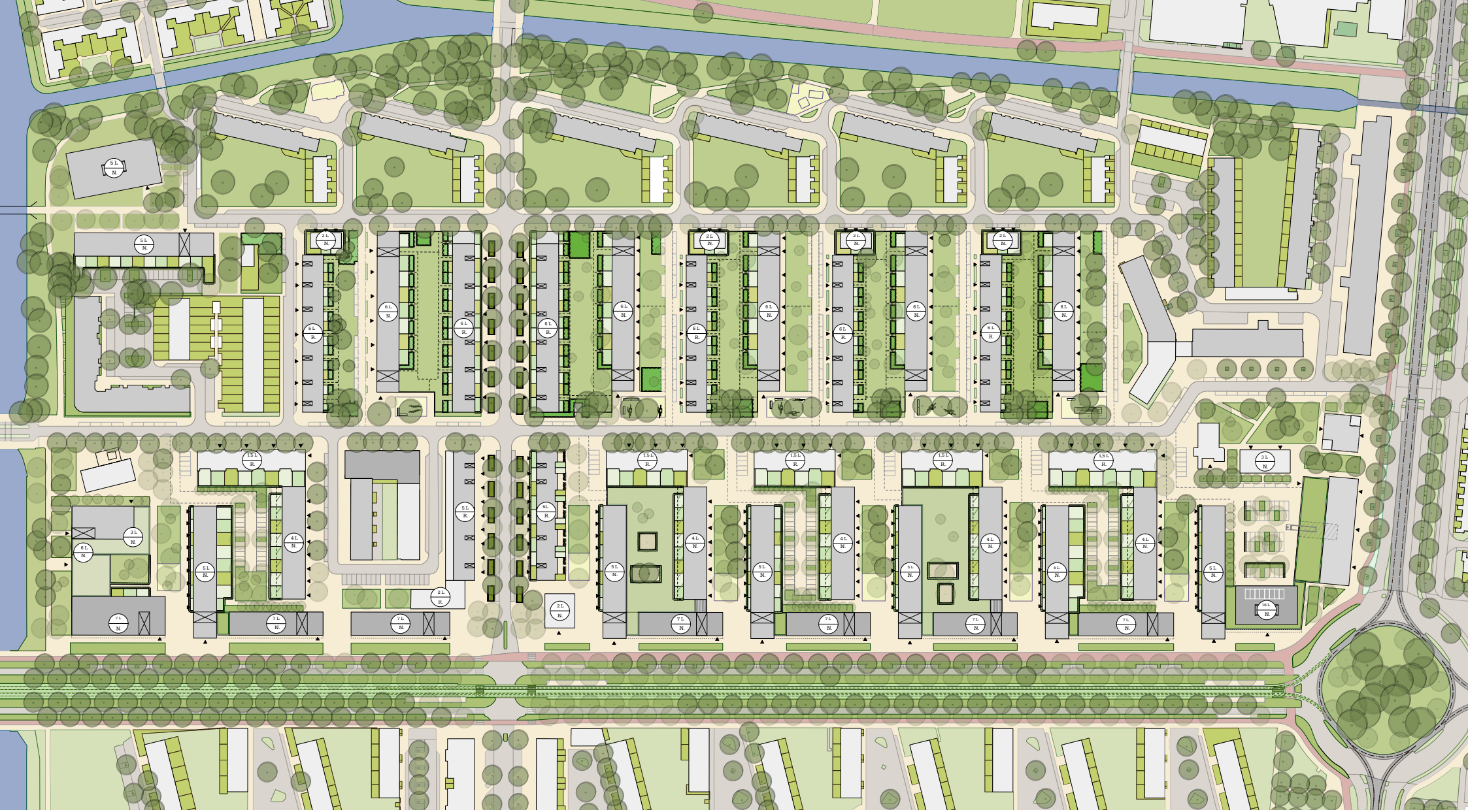
Door Bureau Monumenten en Archeologie is 2018 in het kader van het bestemmingsplan Slotermeer 2018 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor geheel Slotermeer. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de planlocatie een lage archeologisch verwachtingswaarde geldt, omdat sprake is van recente verstoringen in de vorm van ophogingen. Nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.



Duurzaamheidsaspecten

7

Stedenbouwkundig plan



bebouwing
entrees woningen
trottoir
rijloper

openbaar toegankelijke paden
kijkgroen
hagen en groenvakken
speelplekken

dek boven parkeren met groene inrichting
privétuinen
bestaande bomen
nieuwe bomen

parkeren
bouwlagen
nieuwbouw of renovatie
toevoegen voetgangersbrug

7. Stedenbouwkundig plan

7.1 Hoofdlijnen

De toekomstige van Deysselbuurt is een duidelijk afgebakende buurt nabij het centrumgebied van Slotermeer, rondom plein 40-45. De westzijde en de noordzijde van de buurt worden begrensd door het Eendrachtspark en het Jan de Louterpark. Aan de oostzijde sluit de buurt aan op de Slotermeerlaan. Aan de zuidzijde sluit de buurt aan op de Burgemeester Röellstraat.

Lange lijnen

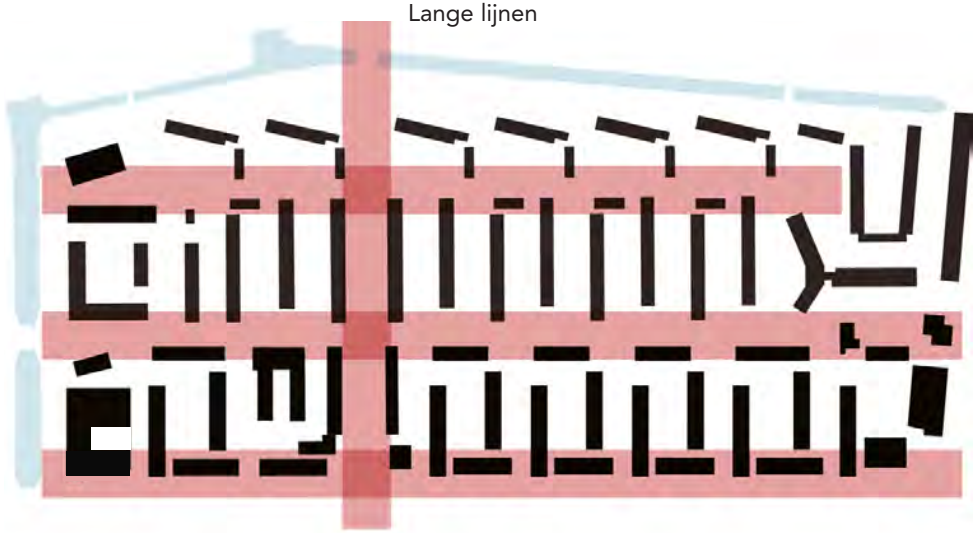
In de buurt is een aantal lange lijnen (straten) aanwezig. Deze straten geven de buurt en het stadsdeel een duidelijke structuur. Er zijn vier lange lijnen: de Burgemeester Röellstraat, de Lodewijk van Deysselstraat, de Van Moerkerkenstraat en de Burgemeester van Leeuwenlaan. De grootste ontwikkeling vindt plaats langs de Burgemeester Röellstraat. De Lodewijk van Deysselstraat en de Van Moerkerkenstraat zijn de belangrijkste verbindingen langs en door de buurt voor zowel fietsers en voetgangers als voor de auto. In de toekomstige situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit van deze lange lijnen verbeterd, door de auto minder dominant te maken en groen toegankelijker te maken. De Burgemeester van Leeuwenlaan wordt een weelderige bomenlaan.

Verkeersstructuur

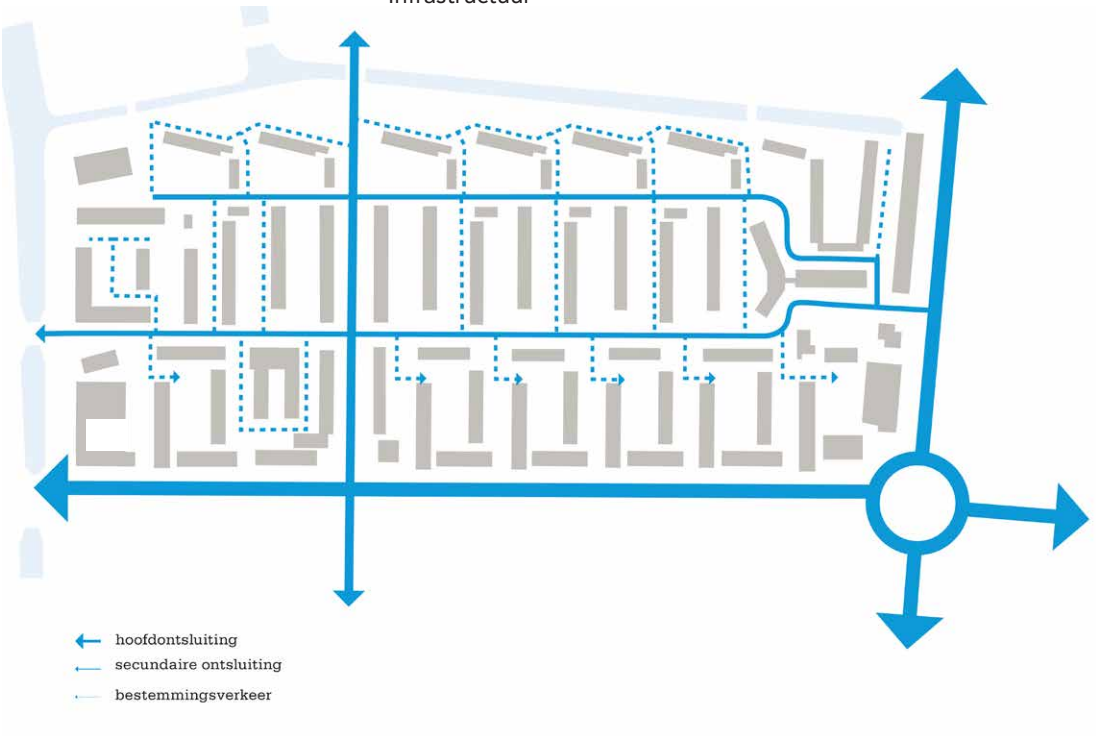
Autoverkeer

De hoofdontsluiting van de buurt wordt gevormd door de aansluitingen op de Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan. Beide wegen zijn onderdeel van het raamwerk van hoofdwegen en tramroutes in Slotermeer en Geuzenveld. De Slotermeerlaan sluit aan de oostzijde van de buurt aan op de Van Deysselstraat d.m.v. een kruispunt zonder verkeerlichten. De Burgemeester Röellstraat sluit aan op de zuidzijde van de buurt op

Lange lijnen



Infrastructuur



de Van Leeuwenlaan d.m.v. een kruispunt zonder verkeerslichten. De Slotermeerlaan, de Burgemeester Röellstraat en de Burgemeester van Leeuwenlaan hebben een 50km/uur regime. Afwaardering van de Burgemeester van Leeuwenlaan tot 30 km/u tussen de Röellstraat en het Jan Louterpark zal in de volgende planfase worden onderzocht.

De interne verkeersstructuur bestaat uit twee parallelle straten in oost-westrichting: de Van Deysselstraat en de Van Moerkerkenstraat, met dwars daarop de Van Leeuwenlaan. De Van Leeuwenlaan is een doorgaande route in noord-zuidrichting. De Van Leeuwenlaan vormt de overgang tussen het raamwerk van hoofdwegen en de buurtstraten. De buurt heeft hiermee in alle windrichtingen een toegang voor autoverkeer.

De Van Moerkerkenstraat en de Van Deysselstraat zijn verbonden door een groot aantal woonstraten in de middenzone van de buurt. Het aantal doorverbindingen tussen de Van Moerkerkenstraat en de Van Deysselstraat wordt in de nieuwe situatie gehalveerd door het omvormen van de strokenbouw in de middenzone naar open bouwblokken.
De buurtstraten, zoals de Van Deysselstraat en de Van Moerkerkenstraat behouden een 30km/uur regime.

Fietsverkeer
De Burgemeester Röellstraat en de Slotermeerlaan zijn voorzien van vrijliggende fietsroutes. In nieuwe straatprofiel van de Röellstraat is ook aan beide zijden een vrijliggend fietspad opgenomen. De Van Deysselstraat en de Van Leeuwenlaan blijven belangrijke aanvullende fietsroutes, zonder vrijliggend fietspad. Rondom de buurt lopen vrijliggende fietsroutes door het Eendrachtspark en het Jan de Louterpark.
Het plan biedt de mogelijkheid een nieuwe langzaam verkeerverbinding aan te leggen vanuit de Van Moerkerkenstraat over het water richting Eendrachtspark. Het buurtstratennetwerk zal hierdoor beter aansluiten op het vrijliggende fietspadennetwerk door de parkenstructuur.

Langzaam verkeer



Voetgangersverkeer.
In de nieuwe situatie wordt de voetpadenstructuur verbeterd, m.n. door stoepen te introduceren waar deze er nu nog niet zijn. Aan de noordrand komt vooruitlopend op de grootschalig vernieuwing van de buurt alvast een wandelroute door het groen die aansluit op het Jan de Louterpark. Bij de opstelling van het openbare ruimte ontwerp zal aandacht worden besteed aan de gebruiksvriendelijkheid voor mensen met een beperkte mobiliteit.

Verkeersveiligheid.
De Van Deysselstraat en Van Leeuwenlaan vormen de verbinding met de omgeving en krijgen daarmee ook na de vernieuwing de meeste verkeersdruk te verwerken. Omdat de Burgemeester Röellstraat een 50 kilometerweg blijft, met vrijliggend fietspad en langsparkeren, kunnen vanaf die straat geen inritten naar de parkeergarages van de nieuwbouw worden gemaakt. De parkeergarages van de nieuwbouw aan de zuidrand worden ontsloten vanaf de dwarsstraten op de Lodewijk van Deysselstraat.
Het verbeteren van de verkeersveiligheid binnen de buurt zal een belangrijk uitgangspunt zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte, in aansluiting op de toe te voegen woningen en verschuiving van functies binnen de buurt. Hierbij wordt onderzocht hoe door het ontwerp openbare ruimte de verkeerssnelheid verlaagd kan worden en welke andere verkeersmaatregelen mogelijk zijn ten gunste van voetgangers en fietsers.
Met het besluit tot herstructurering van de Burgemeester Röellstraat krijgt de aansluiting met de Van Leeuwenlaan een verkeersveiliger inrichting. Eventuele aanpassingen van de aansluiting van de buurt op de Slotermeerlaan hangen mede af van de nadere planuitwerking van het gebied rond supermarkt en kerk.

Buurtstratennetwerk.
Alle wegen in de buurt blijven tweerichtingsverkeer, met uitzondering van de nieuw in te richten tussenstraten in de middenzone. Het netwerk van woonstraten behoud hiermee zo veel mogelijk flexibiliteit. Alle straten krijgen zo veel mogelijk een eenduidig en herkenbaar straatprofiel, waarbij dwarsparkeren zo veel mogelijk wordt vervangen door langsparkeren. De doorstroming van het netwerk en ook de verkeersveiligheid wordt hierdoor zo optimaal mogelijk.

Bereikbaarheid en verblijfskwaliteit
De huidige bereikbaarheid van de buurt per fiets, openbaar vervoer en auto blijft voorlopig hetzelfde. Vanwege werk elders, onregelmatig werk of om andere redenen zien veel van de bewoners die een auto hebben, dit als noodzaak. Tegelijkertijd wordt de wens voor een autoluwe buurt breed gedeeld door gemeente, corporatie en bewoners. De verblijfskwaliteit in de buurt neemt toe als er minder ruimte voor autoverkeer nodig is. Daarnaast heeft de overheid (landelijke en gemeentelijk) doelstellingen ten aanzien van het verbeteren van de luchtkwaliteit en andere milieudoelstellingen waaraan het terugdringen van het autoverkeer een bijdrage kan leveren. Dit dilemma – ‘groen’ versus auto – willen gemeente en corporatie de komende jaren samen met de buurt oppakken, net als in andere delen van de stad.

Groenstructuur

De groenstructuur is beeldbepalend voor de buurt. Deze structuur bestaat uit de duidelijke groene randen aan de west- en noordzijde van de buurt. Hiernaast zijn er een aantal kenmerkende bomenlanen aanwezig langs de Burgemeester van Leeuwenlaan en Lodewijk van Deysselstraat. Ze vormen de groenverbindingen op wijk- en buurtniveau. De groenstructuur wordt in de toekomstige situatie behouden en versterkt, door geparkeerde auto's minder dominant te maken en groen meer toegankelijk en uitnodigend te maken voor de bewoners.

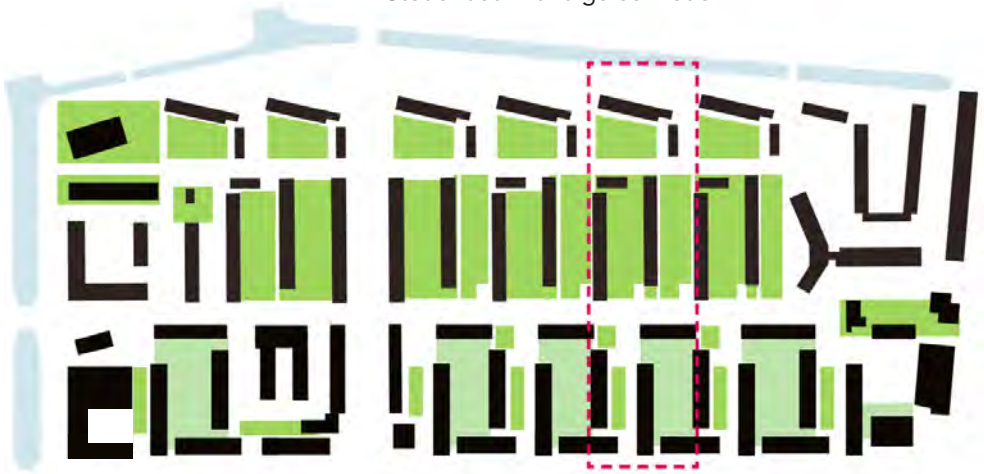
Stedenbouwkundige eenheden

De woonblokken zorgen ook voor een stedenbouwkundige eenheid in de buurt. Hier zijn de dwarsverbanden in noord-zuid richting van belang. De bebouwing en openbare ruimtes kennen een duidelijke samenhang. Daardoor ontstaan er diagonale zichtrelaties en verbanden tussen de ruimtes. Deze samenhang is ook uitgangspunt in de toekomstige situatie.

Groenstructuur



Stedenbouwkundige eenheden



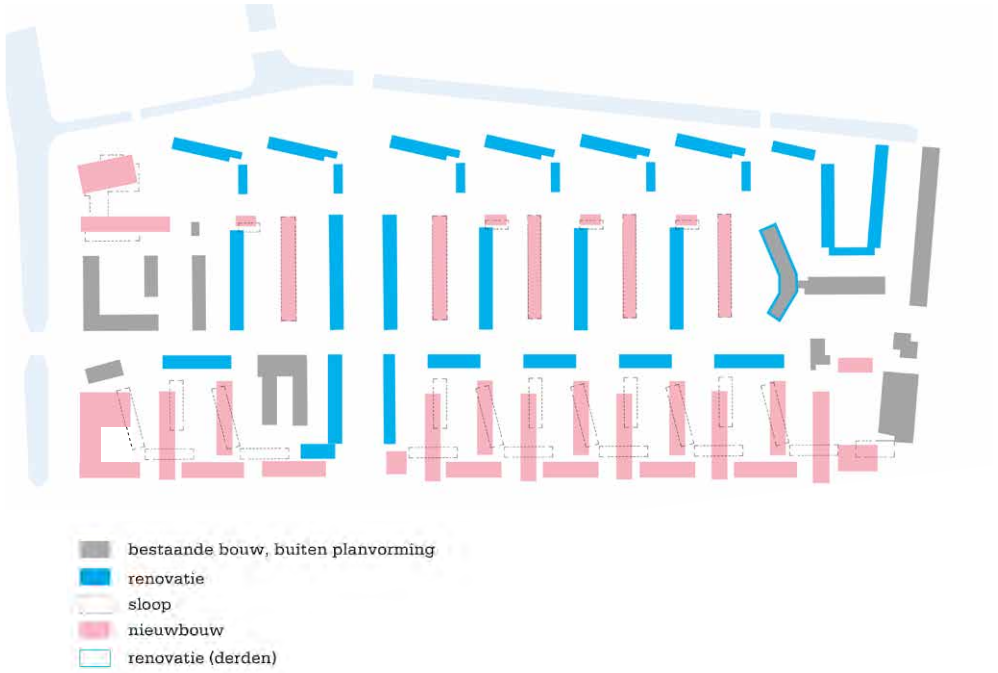
Woonomgeving

Met de ontwerpen voor de nieuwbouw en de renovatie van de te handhaven wooncomplexen zorgt Rochdale voor meer samenhang tussen woning en woonomgeving, zodat woningen directer aansluiten op de straat (meer ‘ogen en oren’ gericht op de straat). Bij sloop-nieuwbouw van de woningen en herinrichting van de openbare ruimte sluit de buurt zo veel mogelijk aan op de oorspronkelijke gedachte van openbare toegankelijkheid. Dit zal zo veel mogelijk via de herinrichting worden gewaarborgd en zo nodig met aanvullende beheerafspraken. Voor de nieuwe binnenhoven in het middengebied geldt dat zij ook toegankelijk gemaakt worden vanaf de verdiepingen in de te renoveren complexen.

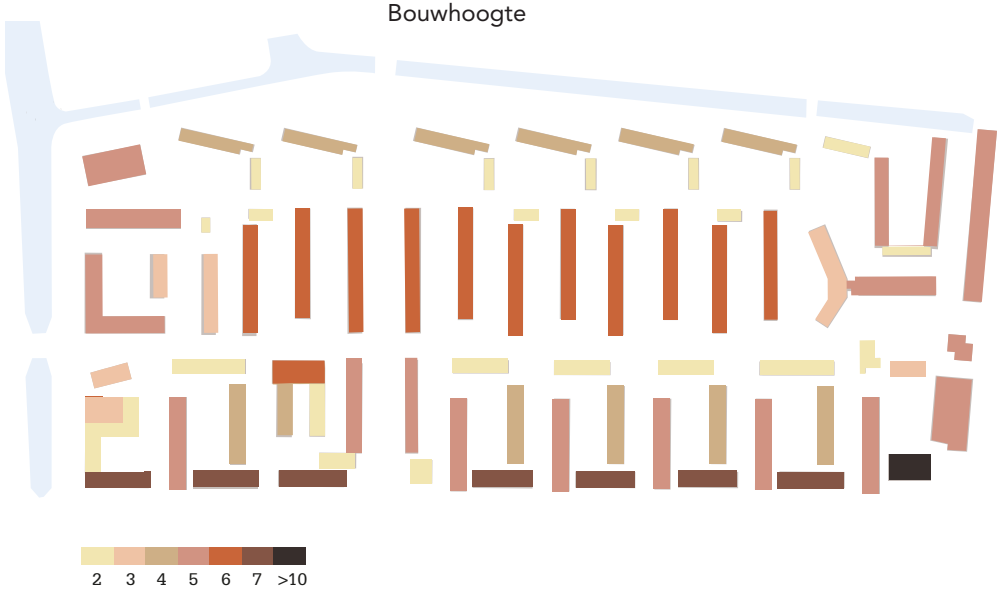
Bouwlagen

De hoogste woonblokken komen aan de stadsstraat Burgemeester Röellstraat. Hier wordt de meeste bebouwing zeven bouwlagen, met een woontoren aan de oostkant van circa zeventien bouwlagen. De bebouwing in noord-zuid richting in de zuidstrook wordt afwisselend vier en vijf bouwlagen. Zo wordt de relatie met de noord-zuidstroken in de middenstrook behouden en wordt de bebouwingswand aan de Burgemeester Röellstraat minder hard door deze afwisseling in hoogte, ritmiek en verspringende grenzen van de bebouwing.

Renovatie & nieuwbouw



Bouwhoogte



Verdichting

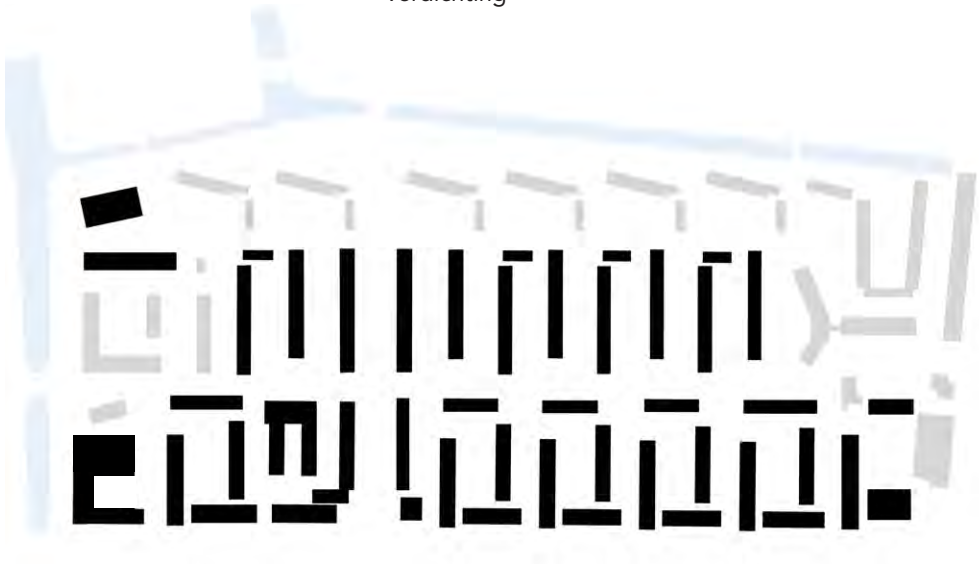
Omdat een groot deel van de zuidstrook gesloopt wordt, kunnen hier ook veel extra woningen gebouwd worden. Hiernaast is er de mogelijkheid om wat extra woningen te maken bij de oost- en westentree. Bij de middenstrook kunnen woningen worden toegevoegd in de kap. En garageboxen worden vervangen door eengezinswoningen.

Functies

De meeste bedrijfsruimten en maatschappelijke functies blijven, respectievelijk komen aan de Slotermeerlaan en op de begane grond langs de Burgemeester Röellstraat. Deze straten hebben het meest stedelijke karakter.
Aan de Lodewijk van Deysselstraat zijn er ruimtes in de L-blokken voor buurtfuncties en werkruimtes, zoals een buurtkamer, schoonheidssalon en buurttheater. Hiernaast ligt de nieuwe school aan de Van Deysselstraat als entree van de buurt aan de westzijde.

De begane grond van het deel van de Burgemeester Van Leeuwenlaan dat de Van Deysselstraat en Burgemeester Röellstraat met elkaar verbindt, blijft beschikbaar voor (commerciële) voorzieningen, die (beter) aansluiten bij de behoeften van de buurt. Voor de vestiging van het voor de Van Deysselbuurt voorziene jongerencentrum/ talentenhuis wordt gekeken naar de hoek van de Burgemeester van Leeuwenlaan en de Burgemeester Röellstraat.

Verdichting



Functies



Nutsvoorzieningen

Kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen bevinden zich in de ondergrond van de openbare ruimte. De functionele ruimten ten behoeve van de nutsvoorzieningen voor de woningen en voorzieningen in de buurt moeten in de nieuwbouw worden opgenomen.

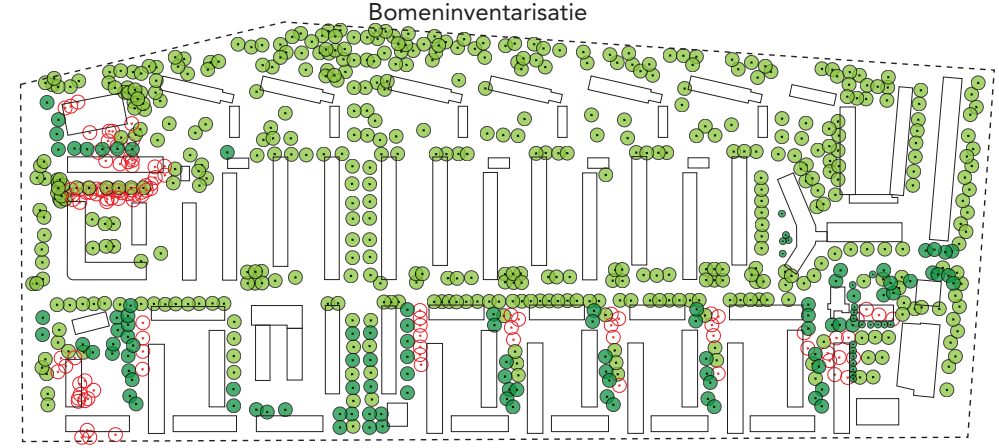
Kwantitatieve Bomeninventarisatie.

De bomenkaart geeft het totaal aan bomen aan in de openbare ruimte in de buurt. De kaart geeft aan waar bomen behouden kunnen worden, waar deze verdwijnen door de planvorming en waar nieuwe bomen geplant kunnen worden. De kaart geeft geen inzicht in het behoud, verdwijnen en nieuwe aanplant van bomen op terreinen van Rochdale.

In de zuidzone verdwijnen flink wat bomen, maar komen er ook veel bij ter compensatie. In de middenzone blijven veel bomen behouden door de handhaving van de bebouwingsvlakken.

In de verdere planvorming zal door een kwalitatieve bomeninventarisatie gezocht gaan worden naar een zo optimaal mogelijke situatie voor het bomenbestand in de buurt. Dit is van belang voor een gezonde buurt, waar de natuurwaarden op orde blijven en de bomen zorgen voor een aangenaam leefklimaat.

Bomeninventarisatie



- Bomen te handhaven - circa 480
- Bomen te kappen/verplanten - circa 100
- Nieuwe bomen - circa 120



Vogelvlucht stedenbouwkundig plan

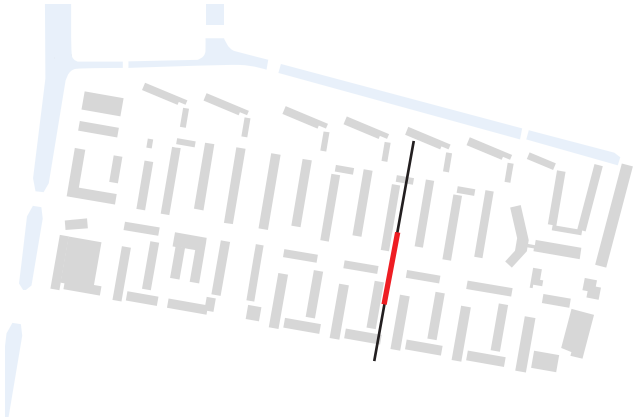
7.2 Lodewijk van Deysselstraat

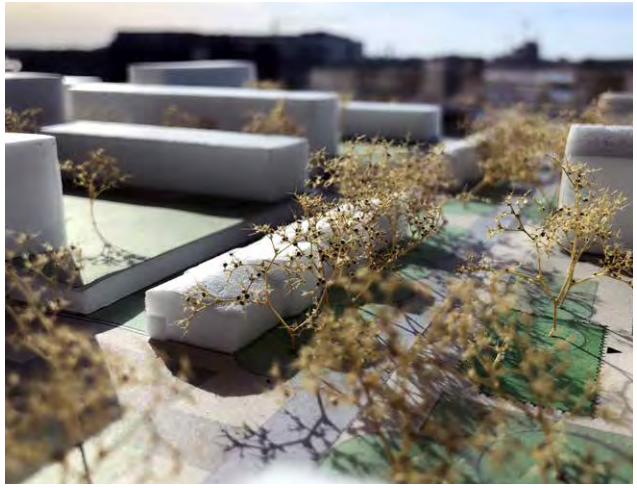
De bestaande zuidwanden aan de Van Deysselstraat, de L-blokken, worden gerenoveerd en komen in z'n geheel beschikbaar voor buurtvoorzieningen. De koppen van te renoveren stroken in de middenzone, de H-blokken, en de koppen van de nieuw te realiseren stroken, aan de noordzijde van de Van Deysselstraat, worden zo veel mogelijk gericht op de Van Deysselstraat. Dit gebeurt door woningen toe te voegen op begane grondniveau en de woningen op de hogere bouwlagen zo veel mogelijk te orienteren op de Van Deysselstraat. Dit samen zorgt voor contact met de straat en sociale controle.

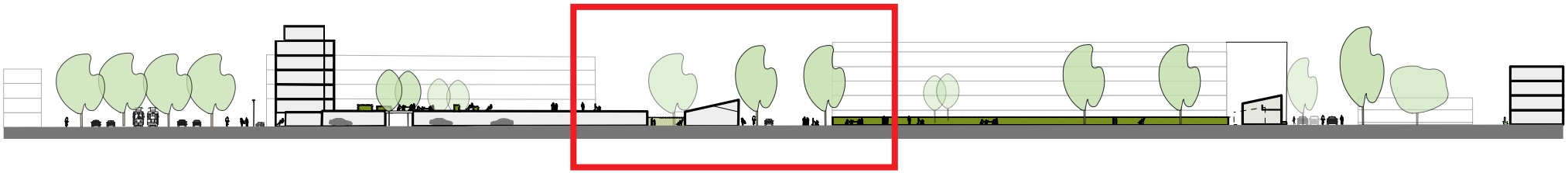
Voor de auto blijft de Van Deysselstraat de belangrijkste interne buurtontsluitingsstraat van de Van Deysselbuurt. De nieuwe parkeergarages en parkeerhofjes in de zuidzone komen vanaf de dwarsstraten uit op de Lodewijk van Deysselstraat. Doel is het autoverkeer op de Van Deysselstraat zo veel mogelijk te beperken, en prioriteit te geven aan voetgangers en fietsers. De gemeente wil nader verkeersonderzoek verrichten om hier een optimum in te zoeken.

Het groene karakter van de Deysselbuurt wordt behouden en versterkt. Daarbij is de nieuwe invulling van de openbare ruimte van belang. De ambitie is om met name rondom de Van Deysselstraat de verblijfskwaliteit te verbeteren en de relatie tussen de middenstrook en de zuidstrook te versterken. Hiervoor zetten we in op de volgende toevoegingen:

- Langzaam verkeer staat centraal;
- Brede trottoirs;
- Groene verblijfsplekken tussen de appartementengebouwen;
- Plantsoenen en speelplekken aan de Van Deysselstraat;
- Goede oversteekplaatsen voor de Van Deysselstraat;
- Voldoende plek in de openbare ruimte voor fietsparkeren;
- Inrichting van het groean die spelen en bewegen stimuleert;
- Goede overgangen van privé naar openbaar door middel van persoonlijke ruimte aan de gevels en groenvakken.



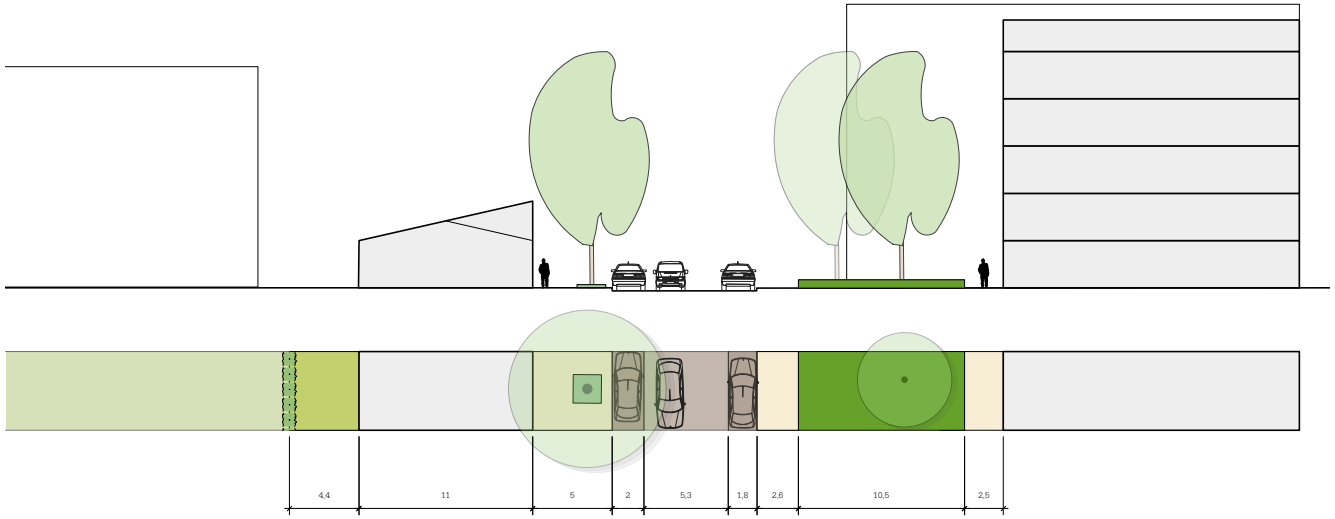




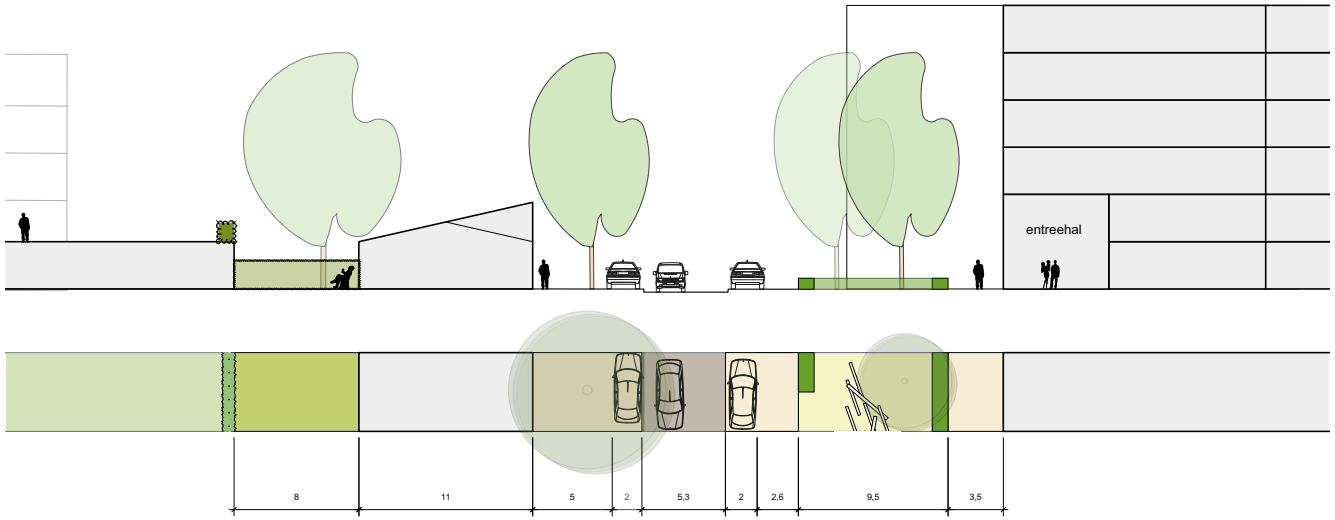
Doorsnede noord-zuidrichting

(Alle getoonde profielen in dit hoofdstuk kunnen aanpassingen krijgen in het openbaar ruimte ontwerp)

Huidig



Ontwerp





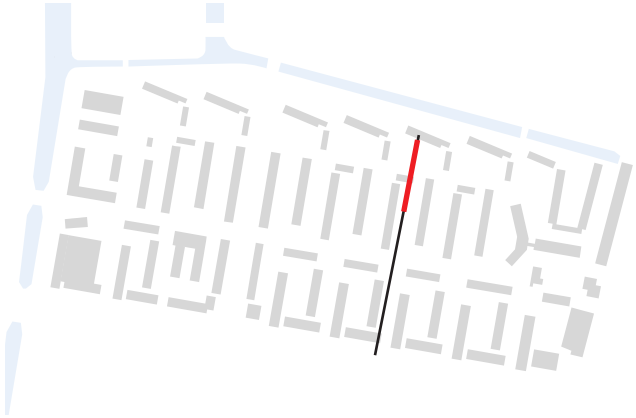
Een mogelijk ontwerp voor de openbare ruimte van de Lodewijk van Deysselstraat

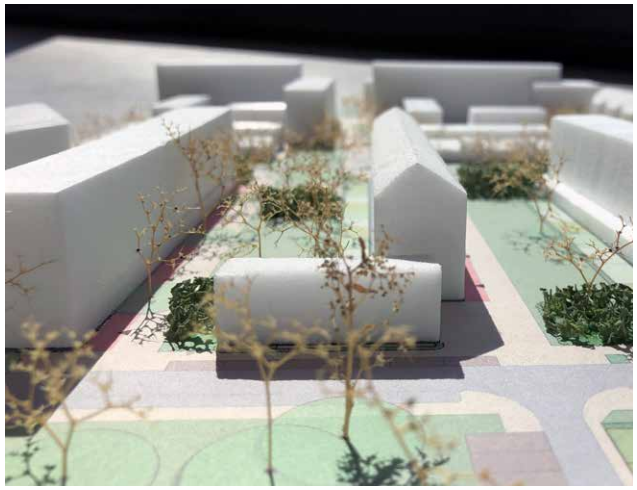


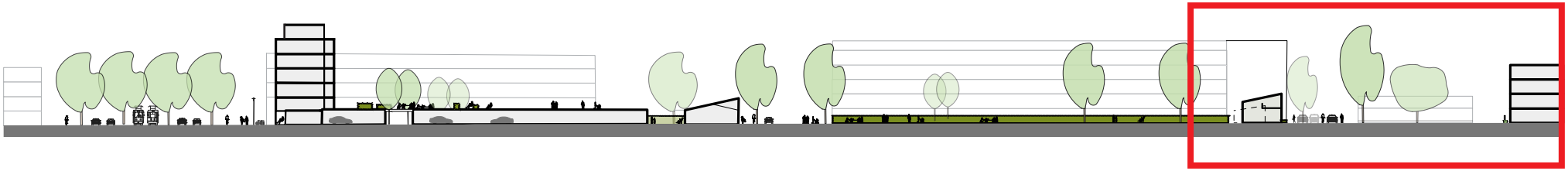
Impressie van de Lodewijk van Deysselstraat

7.3 Van Moerkerkenstraat

Door garageboxen te vervangen door woningen en ze meer naar voren te schuiven, hebben ook bewoners van de Van Moerkerkenstraat straks meer contact met de straat. De openbare ruimte krijgt een nieuwe invulling, met een hogere verblijfskwaliteit.

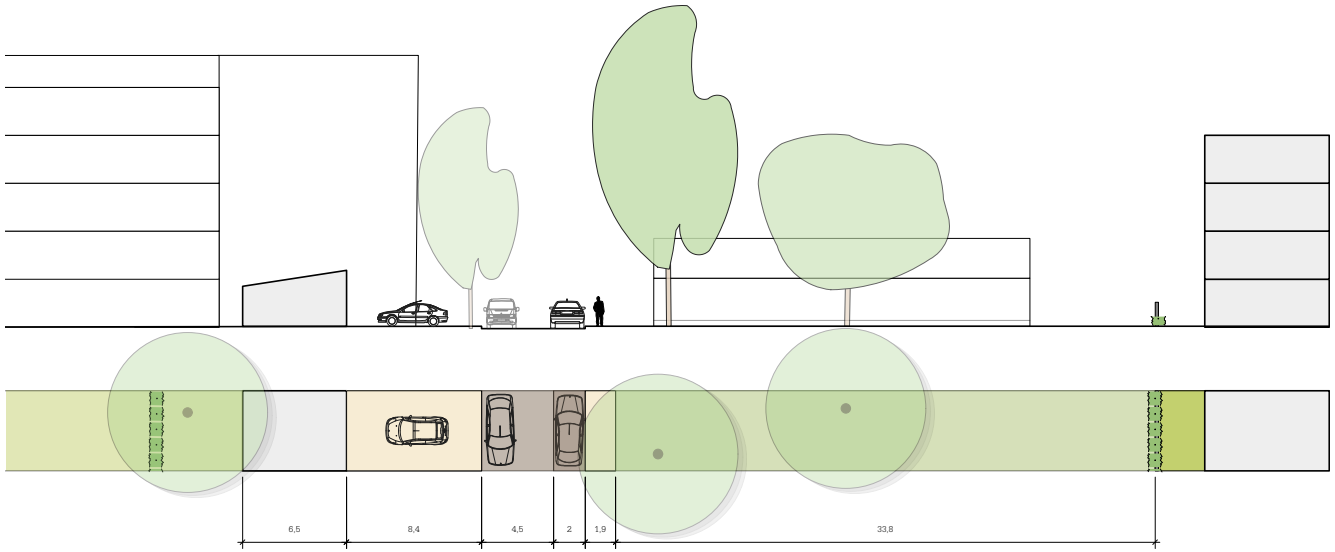




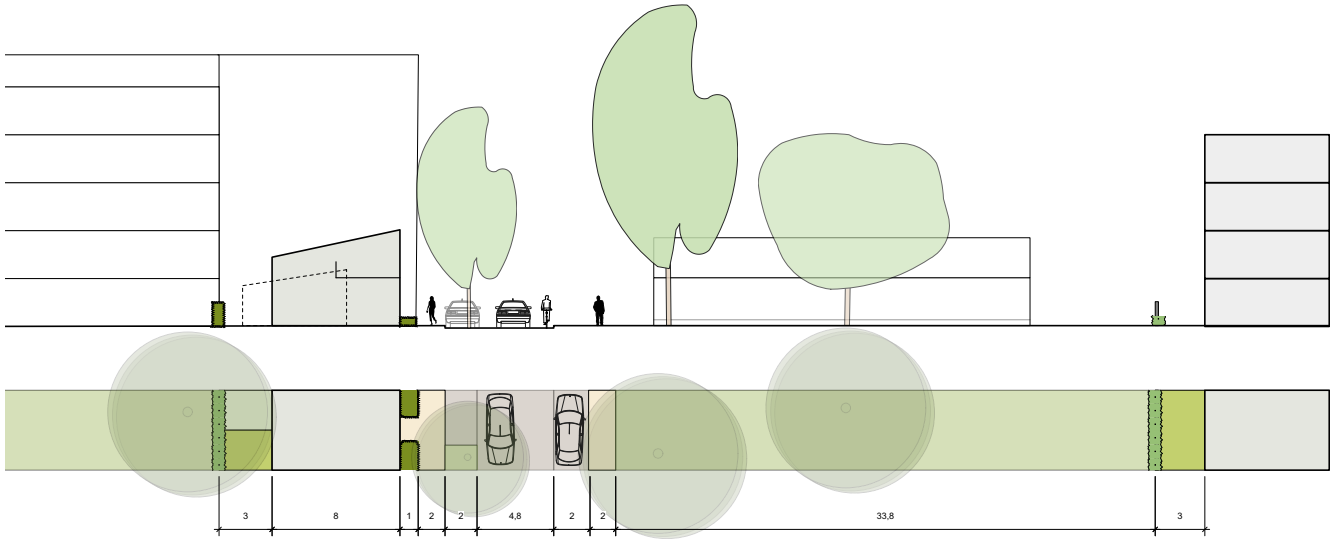


Doorsnede noord-zuidrichting

Huidig

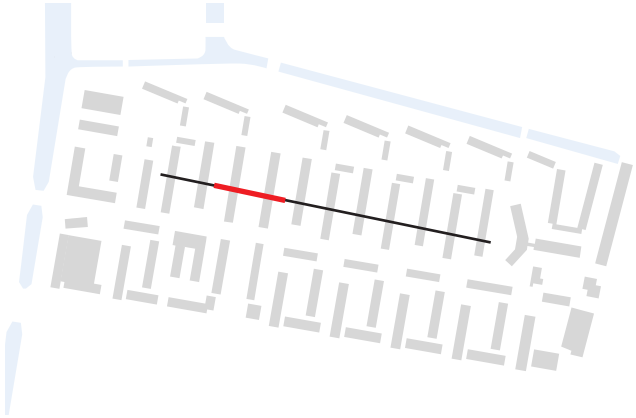


Ontwerp

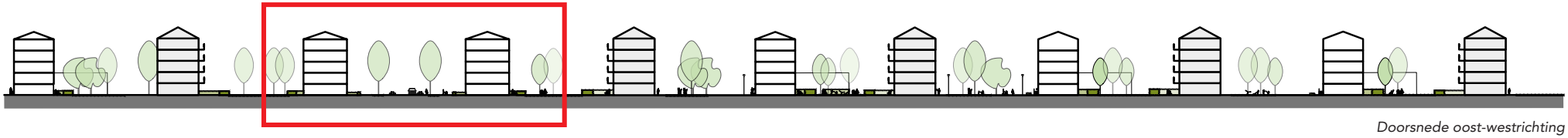


7.4 Burgemeester van Leeuwenlaan

De Burgemeester van Leeuwenlaan als bomenlaan wordt versterkt door op termijn het parkeren te veranderen van haaksparkeren naar langsparkeren en meer ruimte te geven aan groen in de straat. Hiermee sluit dit deel van de Burgemeester van Leeuwenlaan aan op het groene en statige karakter van de straat ten noorden van de Van Deysselbuurt.

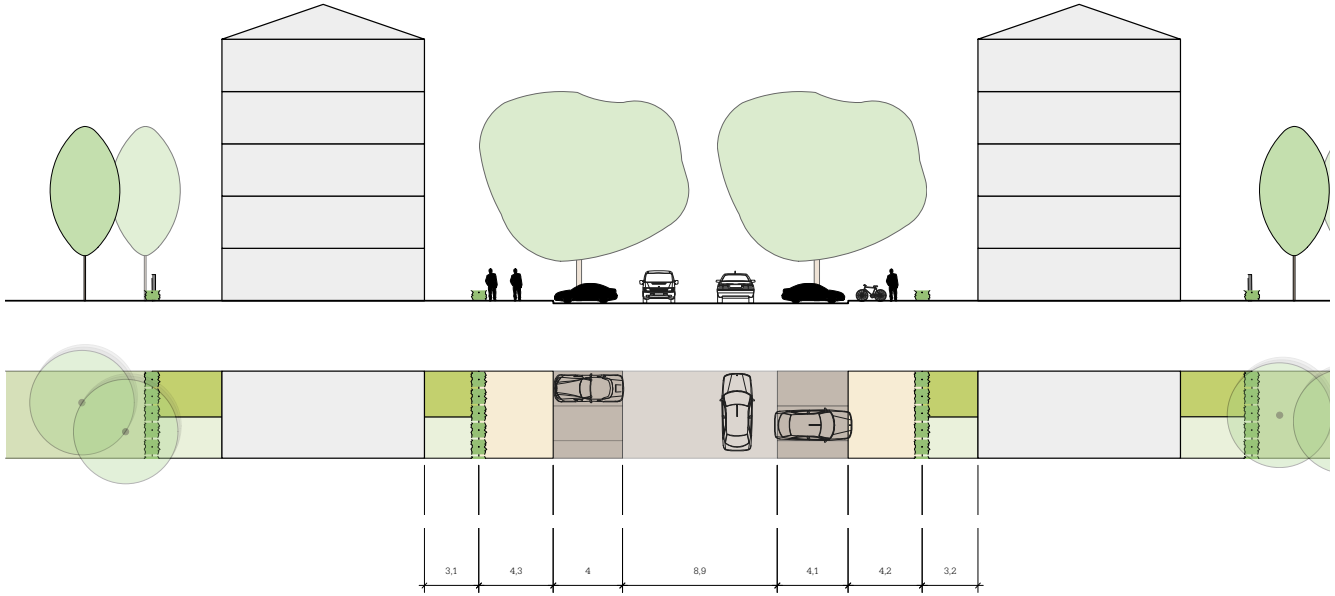




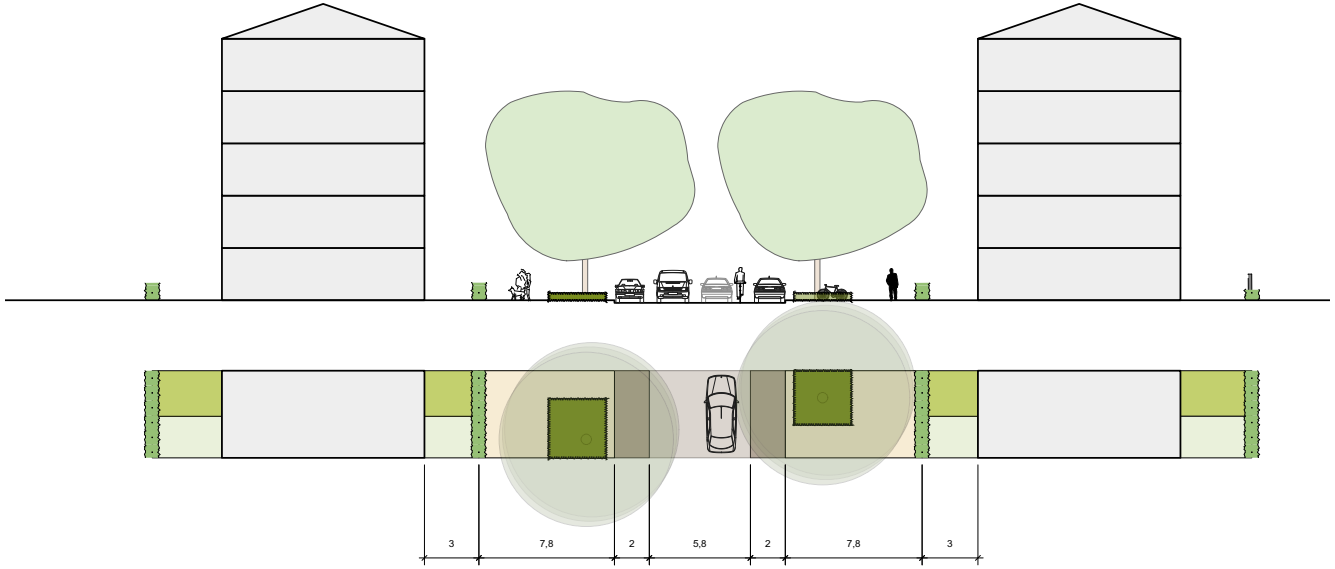


Doorsnede oost-westrichting

Huidig



Ontwerp



7.5 Middenzone

De verkavelingsstructuur van de middenzone wordt omgevormd van strokenbouw naar open bouwblokken. Om en om wordt een bouwblok gerenoveerd of gesloopt en ‘omgedraaid’ teruggebouwd. Hierdoor ontstaan om en om, voor-voor- en achter-achtercombinaties in plaats van de huidige repetitie van voor-achtercombinaties.

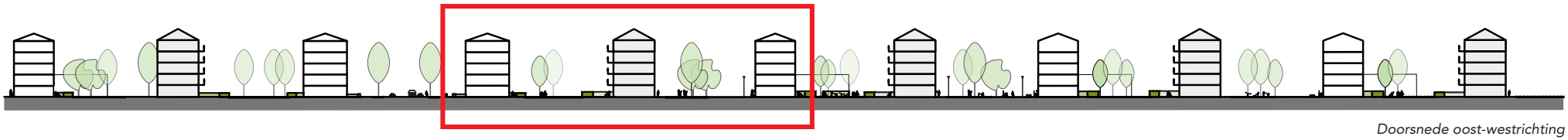
Het omdraaien van de blokken in de middenstrook is nodig omdat de huidige situatie niet goed functioneert. Auto’s zijn dominant in het straatbeeld van de tussenstraten. Het profiel van de tussenstraten is smal en onveilig voor fietsers en voetgangers. Er is geen of een te smal trottoir. De bebouwing heeft veel blinde gevels op de begane grond en het groen is niet toegankelijk en nodigt niet uit om te gebruiken. De voor-achtercombinatie levert een sterk privacy-probleem op waardoor er hoge schuttingen geplaatst worden tussen de tuinen en het openbaar groen. Dit alles zorgt voor een geringe gebruikswaarde van de open ruimte waardoor niemand zich verantwoordelijk voelt. We stellen vast dat de maat van het profiel tussen de voor- en achterkant (27m) te krap is om alle gewenste functies (straat, parkeren, openbaar groen, privégroen en entreezone/stoep) een volwaardige plek te geven. Vanuit het AUP was het ooit anders bedacht en ontworpen: de tussenstraten als woonerf zonder parkeren.

Wat lossen we op met het omvormen van de strokenbouw naar open bouwblokken?
We maken méér kwaliteit, zowel ruimtelijk als qua gebruik.

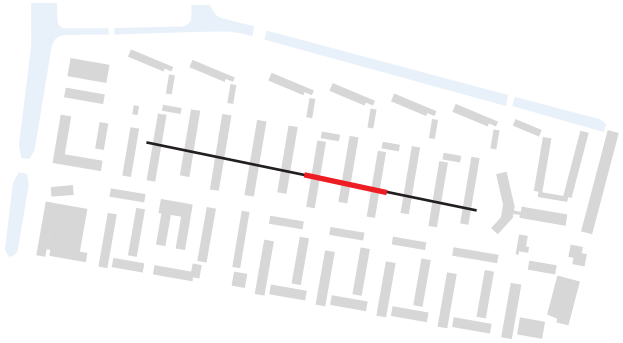
- Meer ruimte voor voetgangers in de openbare ruimte;
- Geen confrontatie tussen voor- en achterkant: entreezones (voor-voor, sterk openbaar karakter) worden gecombineerd met tuinen (achter-achter, mild collectief karakter);
- Minder verharding terwijl het middengebied wel bereikbaar blijft voor auto’s: de rijbaan wordt efficiënter benut voor twee keer langsparkeren;
- Meer groen en differentiatie in het gebruik; formeel groen aan entree-zijde en informeel gebruik van het groen aan buitenruimte-/tuinzijde;
- Meer eigenaarschap van de openbare ruimte door bewoners; door middel van brede trottoirs, openbaar-privé-overgangen en meer ogen op de openbare ruimte (sociale veiligheid);
- Betere overgangen privé-openbaar; kleinere kans op hoge schuttingen;
- Meer kwaliteit voor de begane grondwoningen; buitenruimte op westen, openbaar-privé-overgangen, vrijer en beter uitzicht, optimale koppeling woonruimte/buitenruimte/groen.

Uit het onderzoek en analyse komen de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor de nieuwe verkavelingsstructuur van open bouwblokken:

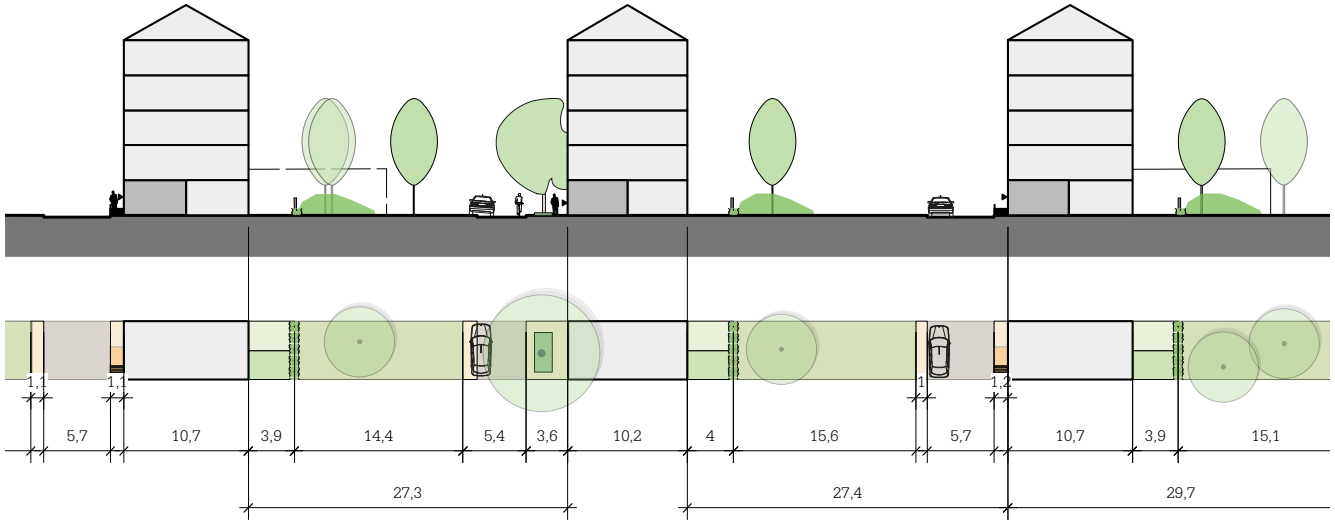
- De nieuwbouw blijft volledig binnen de bestaande rooilijnen;
- Er zullen zo veel mogelijk leefruimtes worden gemaakt op de begane grond, zowel in de bestaande bebouwing als in de nieuwbouw;
- De bergingen van de te handhaven bebouwing dienen ingepast te worden in de bebouwing;
- Het is van belang dat alle ruimtes tussen de bouwblokken transparant en toegankelijk zijn, zowel aan de voor- als achterkanten van de bouwblokken;
- Voor de groene hoven aan de achterkanten zullen de condities zo geregeld worden in het ontwerp, maar ook in toewijzing en afspraken met toekomstige huurders en kopers, dat er sprake is van toegankelijkheid en eigenaarschap;
- Hiernaast zal, om de duidelijkheid te versterken, de buitenruimte afsluitbaar zijn, onder de voorwaarde dat de afscheiding transparant is, zodat de ruimte ‘doorloopt’;
- Toegang van de bouwblokken aan zowel voor- als achterzijde;
- Integraal ontwerp van bebouwing in combinatie met buitenruimte (zowel waar wel als niet geparkeerd wordt) en met bijzondere aandacht voor het ontwerp van de erfafscheidingen.

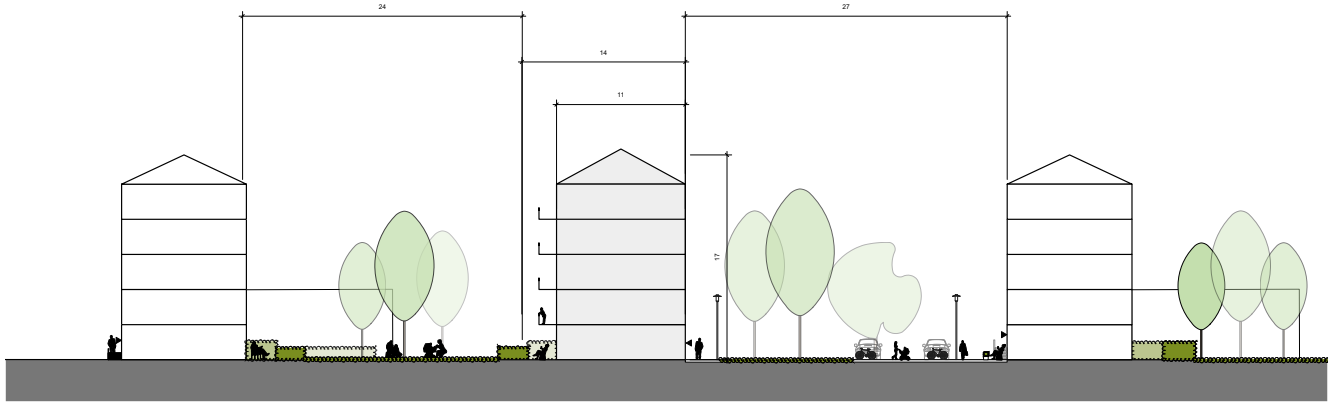


Doorsnede oost-westrichting

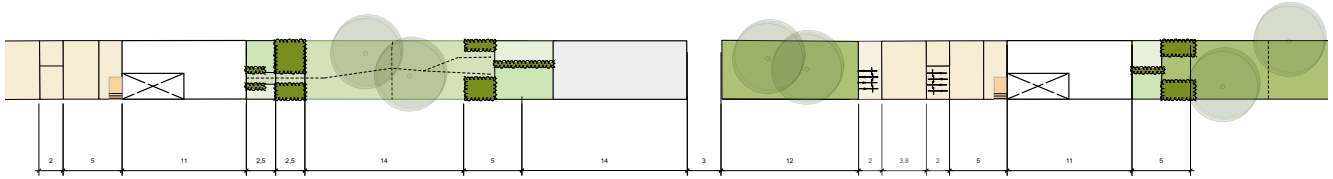


Huidig





Ontwerp



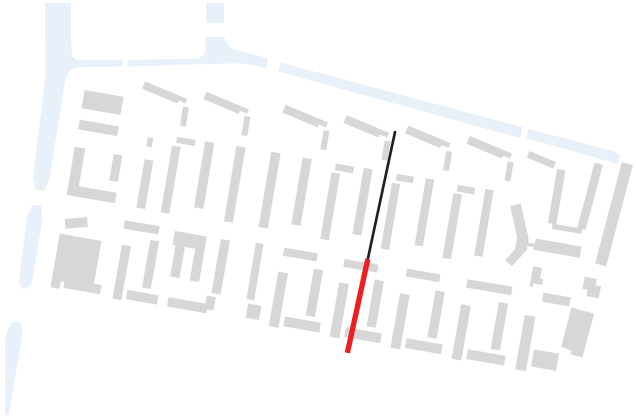
7.6 Zuidstrook

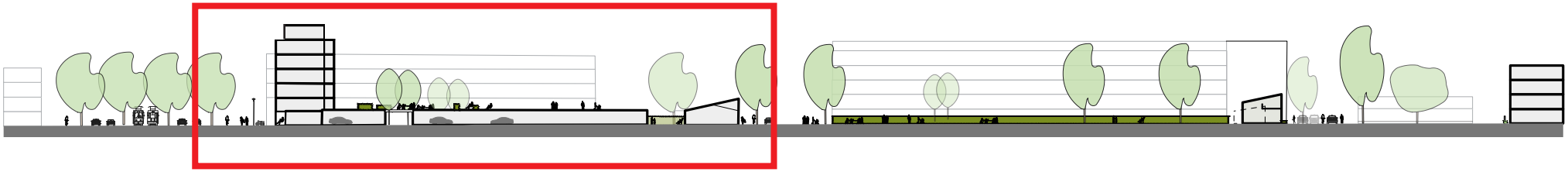
We beschouwen de zuidstrook als één ensemble gevormd door een reeks samengestelde bouwblokken, die voornamelijk bestaat uit nieuwbouwwoningen. Op het binnenterrein kan parkeren op het eigen terrein worden gerealiseerd voor bewoners. Groene autovrije woonstraatjes dwars op de Röellstraat sluiten aan op de bestaande groene verbindingenstructuur in de buurt tussen de noord-, midden-, en zuidstrook. De bestaande rooilijn aan de Röellstraat wordt naar het zuiden verschoven, aansluitend op het profiel van de nieuwe stadslaan, zodat meer bouwruimte ontstaat. De opzet van de bebouwing aan de Burgemeester Röellstraat sluit aan bij die voor de toekomstige ontwikkeling van de naastgelegen Dichters- en Couperusbuurt (zie bijlage).

De bouwblokken bestaan steeds uit vier straatwanden met elk een verschillende bouwhoogte. De hoeken van de blokken zijn opengewerkt. De hoeken op de aansluiting met de Röellstraat steken door de rooilijn, zodat er meer ritme ontstaat in de wanden aan de Röellstraat. De groene autovrije woonstraatjes dwars op de Röellstraat krijgen hierdoor een meer intiem besloten karakter. In de architectonische uitwerking krijgen de hoeken van de blokken een bijzondere uitwerking.

Aan de Röellstraat wordt een nieuwe stedelijke wand van maximaal 7 bouwlagen gerealiseerd, waarvan de 7e bouwlaag terugspringt uit de rooilijn (“setback”). De begane grond van deze wand krijgt een gemengde bestemming van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid. Aan de Van Deysselstraat worden de karakteristieke L-blokken gehandhaafd en geïntegreerd in de nieuwe verkaveling. Deze monumentwaardige bebouwing behoudt de huidige bouwhoogte en wordt voornamelijk bestemd voor (maatschappelijke) buurtvoorzieningen. Tussen de wand aan de Röellstraat en de bestaande wanden aan de Van Deysselstraat komen dwarsstroken van 4 en 5 bouwlagen hoog. Deze wanden overbruggen het hoogteverschil tussen de bestaande wanden aan de Van Deysselstraat en de Röellstraat.
De blokken krijgen aan alle zijden zo veel mogelijk voordeuren, zodat er zoveel mogelijk grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd direct aan de straat.

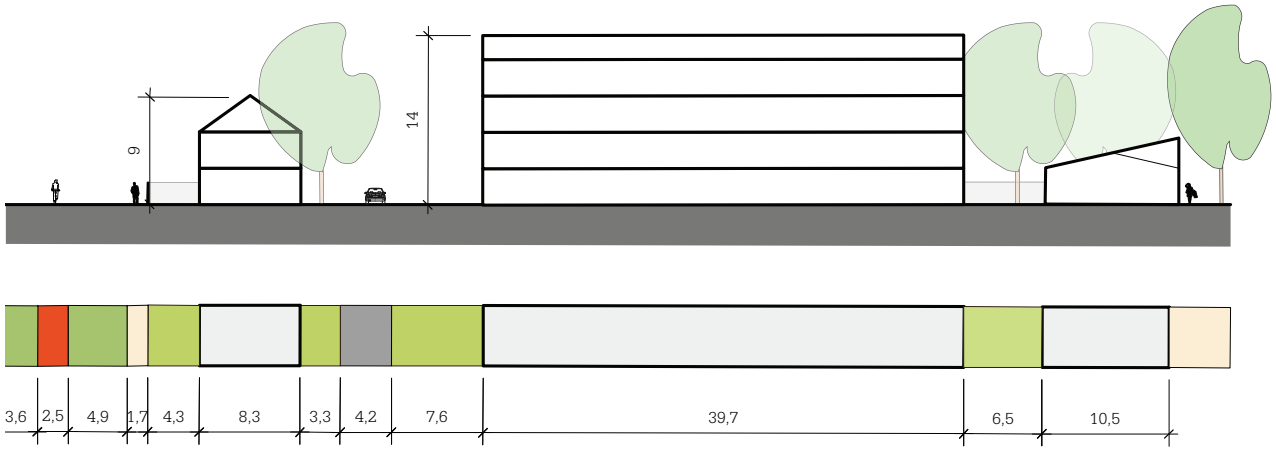
Voldoende brede openingen tussen de bebouwing aan de Röellstraat, de groene en autoluwe tussenstraten als langzaam verkeersverbinding naar de Van Deysselstraat en doorzichten op de groenstroken van de middenstrook zorgen voor de ruimtelijke en functionele samenhang van de zuidstrook met de midden- en noordstrook van de Van Deysselbuurt. Een goede en geleidelijke overgang van de hogere bebouwing van 7 bouwlagen aan de Röellstraat en bebouwing van 5 en 4 bouwlagen, naar uiteindelijke de laagbouw van de L-blokken aan de Van Deysselstraat is meegenomen in de nieuwe ‘bebouwingsstempel’ van de zuidstrook. Het stedenbouwkundig plan sluit hierdoor zo veel mogelijk aan op de AUP-gedachte van voldoende lucht, licht en ruimte.



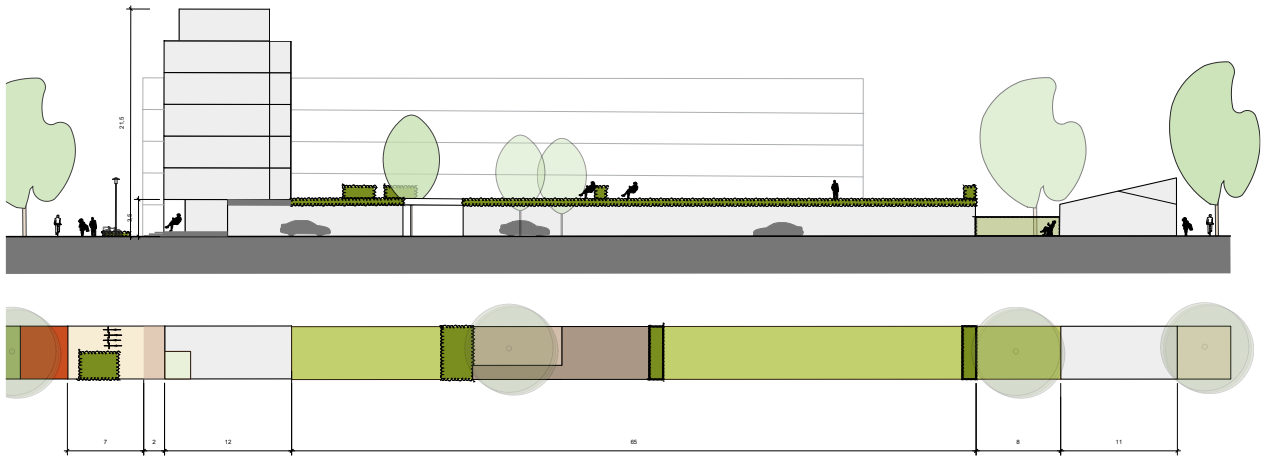


Doorsnede noord-zuidrichting

Huidig



Ontwerp





Impressie van een mogelijk ontwerp voor de middenzone



Impressie van een mogelijk ontwerp voor de zuidstrook

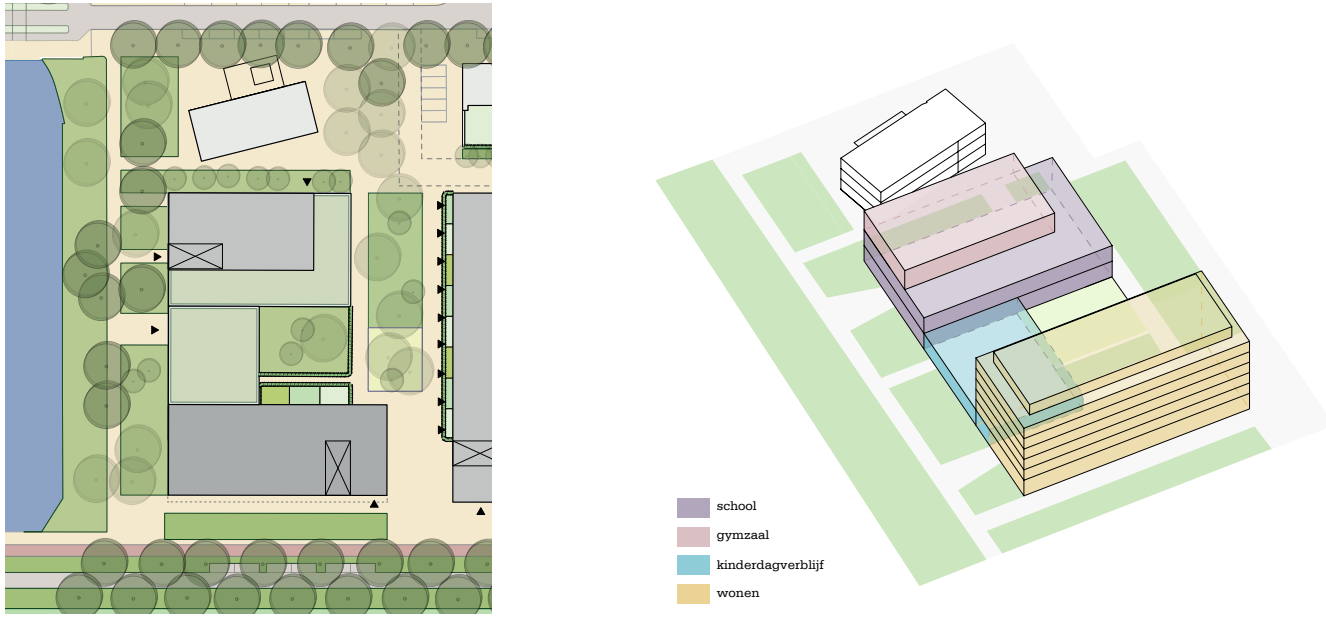
7.7 Nieuwe alles-in-één-school

De nieuwe school in de Van Deysselbuurt komt te liggen aan de westzijde van de buurt, tussen de Van Deysselstraat en de Burgemeester Röellstraat in. Met het verplaatsen van de school van de huidige afgelegen locatie in de noordwesthoek naar deze prominente plek in de buurt, wordt hiermee de westelijke entree naar de buurt gemarkeerd. Het hoofdvolume van de school wordt opgenomen in de 'bebouwingsstempel' van de zuidstrook, met woningen in de bebouwingswand aan de Burgemeester Röellstraat. Het stedenbouwkundig plan biedt de ruimte om een school in twee lagen te maken met een openbaar toegankelijke gymzaal op de derde laag. Er is ruimte voor het maken van uitsparingen in het schoolvolume ten behoeve van daglichttoetreding en een goede verdeling van het schoolprogramma. De buitenruimte van de school is voorzien aan de westzijde van de school tussen het water en de school in, aan deze westzijde is tevens de hoofdentree van de school voorzien. De kinderopvang zal worden opgenomen op de begane grond van het gebouw. De entree van de kinderopvang is eveneens voorzien aan de westzijde en de afgesloten buitenruimte kan opgenomen worden op de kavel, dan wel deels in het autovrije tussenstraatje.

In de vervolgfase wordt inpassing en ontwerp van de alles-in-één-school nader uitgewerkt met de partijen die verantwoordelijk zijn voor realisatie en exploitatie van school, kinderopvang en gymzaal.

7.8 Jongerencentrum/talentenhuis

Voor de ontwikkeling van een nieuw jongerencentrum/ talentenhuis wordt de inpassing op de hoek van de Burgemeester van Leeuwenlaan met de Burgemeester Röellstraat nader onderzocht. Met het oog op deze ontwikkeling heeft de gemeente een bestaand pand op deze locatie verworven. De realisatie van een jongerencentrum/talentenhuis in een van de meest kwetsbare buurten speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van de jeugd, en de omgeving. De Lodewijk van Deysselbuurt ligt geografisch strategisch om ook de jeugd uit andere ontwikkelbuurten te bereiken.



Plattegrond en axonometrie van een mogelijke uitwerking van de alles-in-één-school

7.9 Zuidoosthoek

In de zuidoosthoek van de buurt bevinden zich de kerk en de Dekamarkt. Deze locatie vergt extra ruimtelijk onderzoek. De gemeente is met de kerk in gesprek over opties voor renovatie of sloop-nieuwbouw op de locatie. Bij renovatie blijft de huidige bebouwing min of meer gelijk, alleen aan de oostzijde van de kerk wordt een klein bouwvolume nieuwbouw toegevoegd met maatschappelijke voorzieningen en woningen.

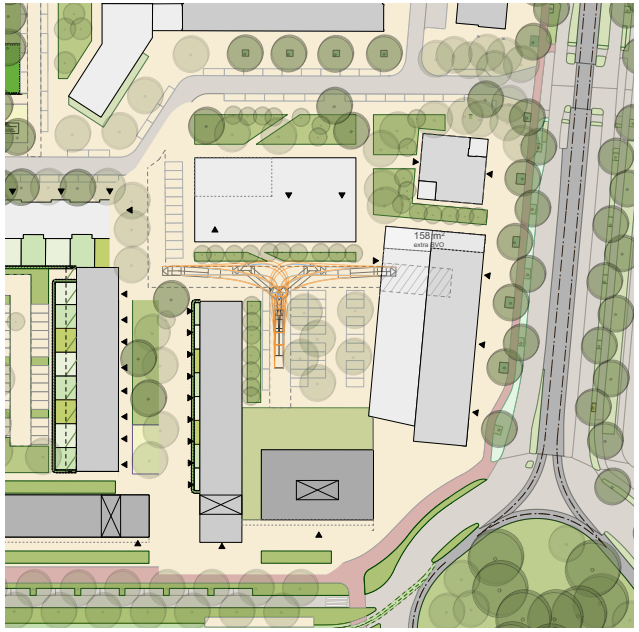
Bij nieuwbouw zijn er in de basis twee opties. De kerk kan terug komen als een vrijstaand gebouw in de groene zone ten zuiden van de Van Deysselstraat of als nieuwbouw aan deze groene zone in een geïntegreerd groter bouwvolume. De ontsluiting en het parkeren van de kerk blijven in alle opties min of meer hetzelfde.

De Dekamarkt heeft zijn ingang aan de noordzijde aan de Slotermeerlaan. De bevoorrading gebeurt via het huidige parkeerterrein achter de supermarkt. De extra woningen aan de kant van de Röellstraat – een woontoren en een middelhoogbouwblok – bieden de kans de huidige situatie aan de achterkant van de Dekamarkt te verbeteren. Er is hier sprake van een sociaal onveilige situatie, die gepaard gaat met overlast.
Het heeft voordelen om de bevoorrading van de Dekamarkt te verplaatsen naar de noordzijde of in ieder geval noordelijker dan hij nu is. Dit leidt er toe dat de bevoorradingsroute via het parkeerterrein korter kan worden, of zelfs los gekoppeld kan worden van het parkeerterrein door een doorsteek langs het bestaande kantoorgebouw van gemeente/Stadgenoot. Een uitbreiding van de Dekamarkt aan de westzijde wordt onderzocht.

In de nieuwe situatie krijgt het parkeerterrein twee delen. Het zuidelijke deel komt op eigen terrein te liggen ten bate van de nieuwe woningen op deze plek; hier kunnen de parkeerplaatsen voor de woningen komen. Het noordelijke deel blijft openbaar toegankelijk voor bezoekers van bewoners, de Dekamarkt en de kerk.







Drie varianten voor de uitwerking van de hoek Dekamarkt & kerkgebouw, variatie in bebouwing langs de Lodewijk van Deysselstraat, inclusief positie kerkgebouw en ontsluiting expeditie Dekamarkt.

7.10 Overgang openbaar - privé

De overgang tussen openbaar en privé en de relaties tussen de begane grond en de openbare ruimte zijn van groot belang voor de verbinding tussen bebouwing en openbare ruimte en het verlevendigen van de openbare ruimte. Dit geldt met name voor de middenstrook.

Het ontwerpen en toewijzen van persoonlijke ruimte als zone tussen de begane grond en de openbare ruimte is bedoeld om een zachte overgang te maken tussen openbaar en privé. Dit is dan ook bij uitstek de ruimte waar bewoners zich de openbare ruimte kunnen toe-eigenen, bijvoorbeeld met een bank of geveltuin. Hiermee kunnen ze bijdragen aan de levendigheid van de straat en de buurt.
De grote uitdaging bij het meer open maken van de begane grond met voordeuren en ramen is het voorkomen van nieuwe ‘gesloten plinten’, met scherpe grenzen tussen privé en openbaar door permanent dicht gemaakte ramen of hoog opgetrokken schuttingen. De kunst is om overgangszones tussen privé en openbaar te ontwerpen die wel privacy bieden, maar ook informele contacten mogelijk maken.

7.11 Burgemeester Röellstraat

In een volgende fase maakt de gemeente een inrichtingsplan voor de openbare ruimte samen met de buurt. In deze Investeringsnota staan al wel de inrichtingsprincipes voor de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat vanaf het Röellcircuit tot aan de Doctor H. Colijnstraat.

De Van Deysselbuurt is een van de drie Röellbuurten die via de Burgemeester Röellstraat verbonden is met de rest van de stad. Deze verkeersweg, vooral het gedeelte gelegen tussen de Cramergracht en de Burgemeester Colijnstraat, heeft een relatief breed profiel. Door versmalling van het straatprofiel ontstaat ruimte voor extra woningbouw en worden de verkeersveiligheid en doorstroming van verkeer verbeterd. Nieuwe bebouwing met voorkanten aan de Burgemeester Röellstraat transformeren deze lange straat van een verkeersweg tot een nieuw type stadslaan: een straat waaraan ruimte is voor de vraag naar extra woningen, bedrijven en voorzieningen. Daarnaast kunnen de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verbeterd worden. Bij de kruispunten is een verbetering van de verkeersveiligheid gewenst. Vooral de kruising met de Burgemeester van Leeuwenlaan verdient in dit verband de aandacht. De zichtlijnen zijn daar onvoldoende en het overzicht is beperkt, vooral voor fietsers.

Voor het ontwerp worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Realisatie van een aangename leefomgeving voor de huidige -en de toekomstige bewoners;
- Verbeteren van de sociale veiligheid door zicht vanuit de nieuwbouw;
- Verbeteren van de vervoerswaarde (reistijd, betrouwbaarheid en comfort) van de tram;
- Verbetering van de huidige haltes wat betreft toegankelijkheid, bereikbaarheid, sociale veiligheid en kwaliteit;
- Aanpassen van de tramhaltes aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (onder andere bouw extra woningen;
- Verbeteren van de langzaamverkeersroutes (voetgangers en fietsers);
- Verbeteren van de oversteekplaatsen;
- Voor het gedeelte langs de Van Deysselbuurt: creëren van langsparkeren en laad- en los voorzieningen.

Met het verwijderen van de huidige slinger in de tramlijn net naast de tramhalte Burgemeester van Leeuwenlaan ontstaat een doorgaand wegprofiel van het Röellcircuit tot de Doctor H. Colijnstraat. Het profiel is opgebouwd uit een brede groene middenberm met hierin de (deels verlegde) tramrails in gras. De tramzone wordt omzoomd door twee gemengde hagen. Hiernaast liggen de twee gescheiden rijbanen die door (deels verplante) laanbomen worden begeleid. De groene bermen krijgen een bloemrijke beplanting van vaste planten en zaaimengsels. Onderzocht moet worden of deze groene bermen tevens als opvang voor het regenwater kunnen worden ingericht. Hiermee ontstaat niet alleen het beeld van een groene stadslaan met een begeleidend bomendak, maar kan deze lange as ook betekenis krijgen als ecologische verbinding.



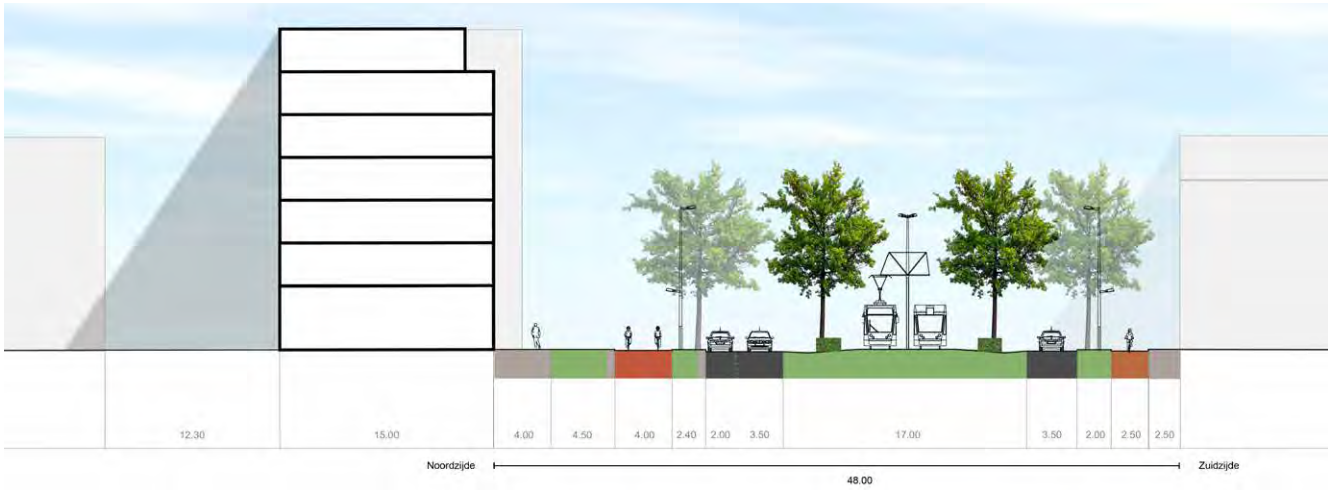
In de huidige situatie achterkanten eengezinswoningen van de Deysselbuurt aan de stadslaan Burgemeester Roellstraat.
Het straatprofiel is zeer breed opgezet met grasbermen en laanbomen.



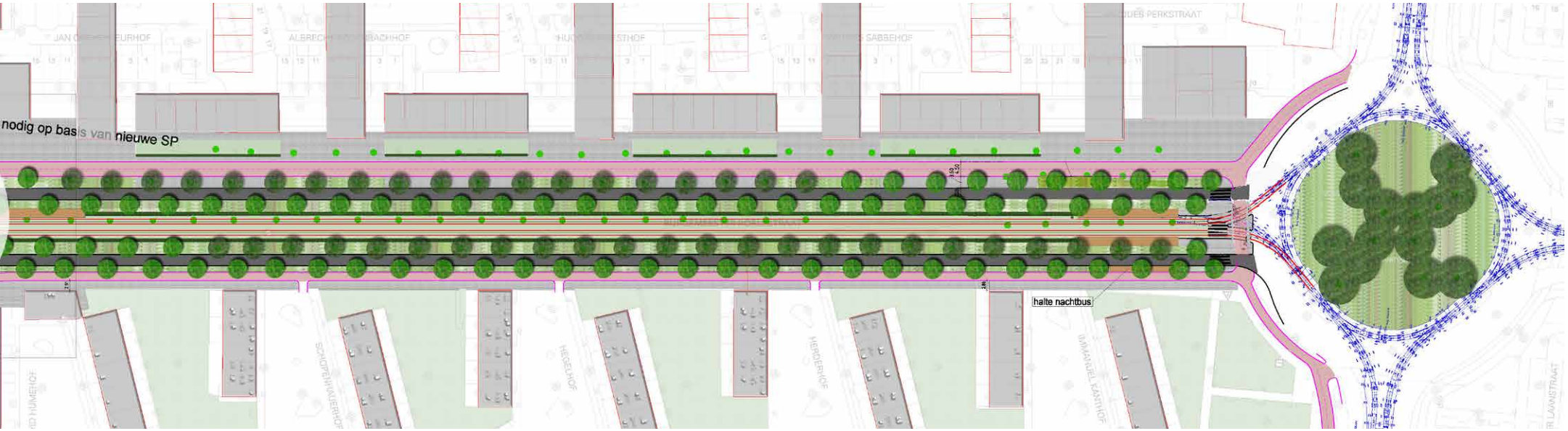
Huidige profiel Burgemeester Roellstraat met achterkanten van de woningen in de Deysselbuurt en zeer brede grasbermen



Schetsontwerp van de Burgemeester Roellstraat met het verlegde tramspoor(in rood aangegeven) en de nieuwe kruisingen van de Doctor H Colijnstraat en Burgemeester van Leeuwenlaan. De tramhaltes Doctor H. Colijnstraat en Slotermeerlaan zijn verplaatst in een parallelle opstelling zodat de sociale veiligheid is vergroot.



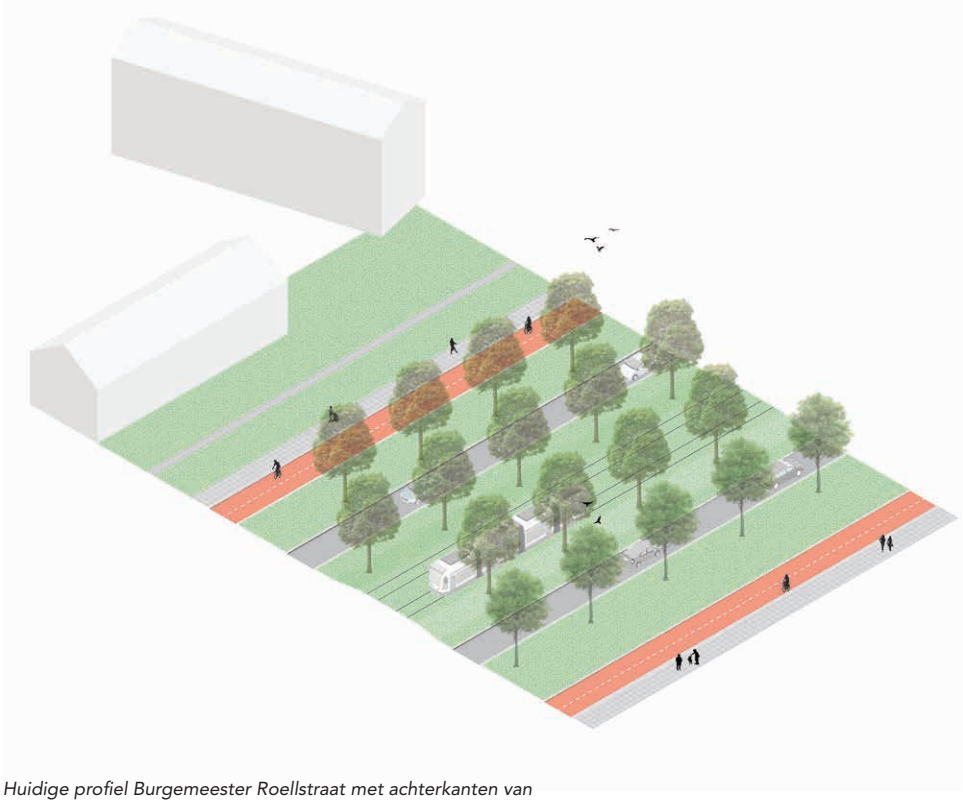
Profielontwerp Burgemeester Roellstraat met een compacter groen profiel en de nieuwbouw met voorkanten aan de nieuwe groene stadslaan



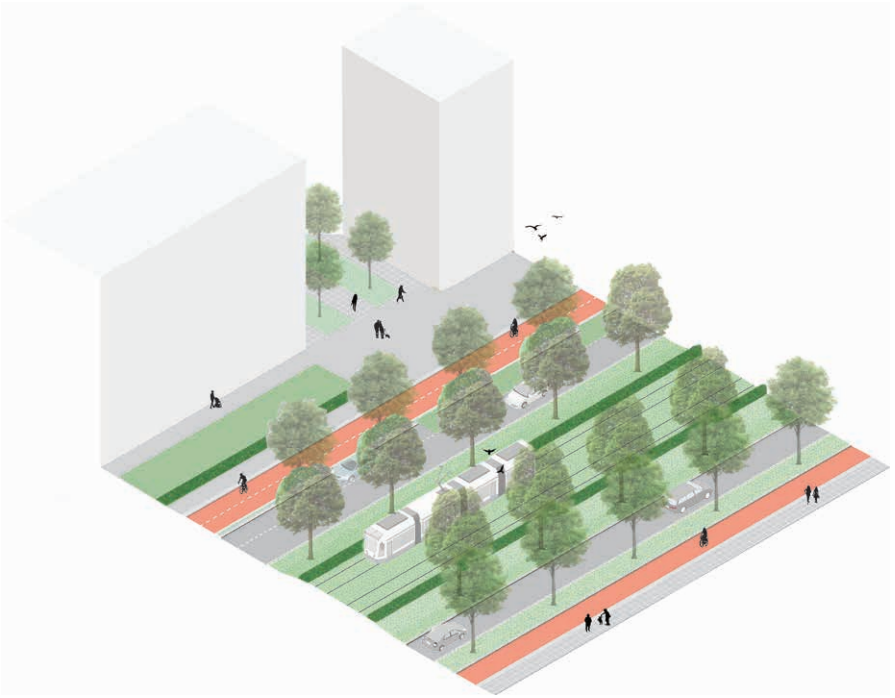
Voor de nieuwe voordeuren aan de Burgemeester Röellstraat is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen aan de rijweg. Over de volle lengte is aan beide zijden een eenrichtingsfietspad aan beide zijden van het profiel met tussen de Burgemeester van Leeuwenlaan en het Röellcircuit een tweerichtingsfietspad aan de noordzijde, net als in de huidige situatie.

Een brede stoep voor de nieuwbouw van de Deysselbuurt geeft ruimte voor nadere invulling afhankelijk van de functies op de begane grond. Bij woningen valt te denken aan een groene invulling met extra voorzieningen voor de opvang van regenwater. Bij plinten met voorzieningen komt flexibel in te richten, verharde ruimte.

Met de vernieuwing van de Burgemeester Röellstraat als stadslaan kan de Deysselbuurt aan deze rand een andere oriëntatie en betekenis krijgen. Hiermee samenhangend kan optimaal worden beantwoord aan de vraag naar extra woningen in de buurt. Het groene karakter van de buurt zelf wordt behouden en versterkt en de straten (de lange lijnen) worden verlevendigd.



Huidige profiel Burgemeester Roellstraat met achterkanten van de woningen van de Deysselbuurt en zeer brede grasbermen



Profielontwerp Burgemeester Roellstraat met een compacter groen profiel en de nieuwbouw met voorkanten aan de nieuwe groene stadslaan



Impressie van de Burgemeester Röellstraat gezien vanaf de overzijde bij de Burgemeester van Leeuwenlaan

7.12 Parkeren

De grootste concentratie van bewonersparkeren op eigen terrein kan in de zuidstrook plaatsvinden, hier komen ook de meeste extra woningen. In de openbare ruimte moet voldoende parkeercapaciteit blijven voor bezoekers en bewoners met een ontheffing voor de bestaande blauwe zone. De adressen van alle nieuwbouwwoningen worden uitgesloten van de mogelijkheid om hier een ontheffing voor aan te vragen. Uitzondering daarop zijn huidige bewoners, die doorverhuizen, of terugkeren, naar een nieuwbouwwoning binnen de buurt. Deze bewoners komen wel in aanmerking voor een ontheffing van de blauwe zone, mits er geen parkeerplaatsen zijn op eigen terrein. Voor de (bewoners van) woningen die worden gerenoveerd, verandert er niets: hiervoor blijft de mogelijkheid voor een ontheffing/parkeervergunning bestaan.

Het recht van behoud van de ontheffing/vergunning in nieuwbouw gaat niet over op volgende bewoners. Dit betekent dat in de tien jaar looptijd van de vernieuwing (en verdere toekomst) de parkeerdruk afneemt. Op die manier komt een autoluwe woonbuurt geleidelijk dichterbij

In de huidige situatie hebben ongeveer 175 van de 512 huishoudens in de te slopen woningen een ontheffing voor de blauwe zone. Wanneer we ervan uitgaan dat 70% van de huidige bewoners terugkeert naar de nieuwbouw, dan gaat het om 123 huishoudens. In de zuidzone (te duiden met een kaartje) wordt parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd die, met voorrang, beschikbaar wordt gesteld aan huidige bewoners die doorstromen naar de nieuwe sociale huurwoningen. In de zuidzone wordt 2/3 van het aantal sociale nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarmee kan in de zuidzone voor 2/3 van de doorstromers naar nieuwbouw een parkeerplaats op eigen terrein worden aangeboden. In de middenzone wordt geen parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat voor 1/3 van de huishoudens die doorstromen naar nieuwbouw in deze middenzone, parkeerplaatsen beschikbaar moeten worden gesteld in de openbare ruimte. Bij een maximale parkeerdruk van 90% (om zoekverkeer te beperken) komt dit neer op (123 * 1/3 / 90 procent =) 45 parkeerplaatsen.

Voor alle woningen die worden gerenoveerd of waar niks mee gebeurt, zijn ca 570 parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte. Hierbij is rekening gehouden dat het autobezit, en daarmee het aantal ontheffingen voor parkeren op straat, zal stijgen. Dit omdat een deel van de te renoveren woningen wordt omgezet naar middeldure huur of wordt verkocht.

Voor het bezoekersparkeren hanteren we de norm van 1 parkeerplaats per 10 nieuw te bouwen woningen. Als het Vernieuwingsplan volledig is gerealiseerd zullen er ca. 2044 woningen zijn in de Van Deysselbuurt. Voor bezoekers gaan we er vanuit dat er 205 parkeerplaatsen op straat nodig zijn. Omdat de parkeerplaatsen voor de woningen overdag gebruikt kunnen worden voor de werkruimtes en maatschappelijke voorzieningen (dubbelgebruik) zijn hier geen extra parkeerplaatsen voor nodig.

In totaal moeten er dus 820 parkeerplaatsen op straat beschikbaar zijn. Dit aantal is goed inpasbaar in het stedenbouwkundig plan, zoals aangegeven op de indicatieve kaart in de bijlage (telmodel). Nadere uitwerking en inpassing van exact aantal parkeerplaatsen vindt plaats bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte, in samenspraak met bewoners.

Bij dit aantal noodzakelijk beschikbare parkeerplaatsen zijn geen parkeerplaatsen voor zogenoemde vreemdparkeerders meegerekend. Het aantal geparkeerde auto's dat niet op naam van buurtbewoners geregistreerd staat is overdag substantieel groter in buurten als de Van Deysselbuurt, waar geen betaald parkeerregime geldt maar een blauwe zone. In de meeste omliggende buurten van de Lodewijk van Deysselbuurt wordt de komende jaren een parkeerregime voor overdag ingevoerd. In de Van Deysselbuurt gebeurt dit vooralsnog niet.

Om bij een aantal parkeerplaatsen van 820 de parkeerdruk op 90% te houden moeten er aanvullende maatregelen genomen worden om het aantal vreemdparkeerders terug te dringen.

Categorie	Aantal parkeerplaatsen op straat
Terugkeerders	45
Te handhaven en te renoveren woningen	570
Bezoekers	205
Totaal	**820**

7.13 Beeldkwaliteit

De Lodewijk van Deysselbuurt is een mooi voorbeeld van de buurtopzet volgens de tuinstadgedachte van het AUP. De verkavelingsstructuur van het AUP is dan ook de stedenbouwkundige taal waarbinnen we de vernieuwing laten plaatsvinden. Beeldkwaliteit is een wezenlijk onderdeel hiervan. Hierbij gaat het om de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing; zowel de nieuwbouw als de te handhaven bebouwing. En de ruimte ertussen; dat is meer dan alleen de openbare ruimte, maar betreft ook collectieve en privé-buitenruimte.

De beeldkwaliteit wordt in een later stadium samen met de buurt gedetailleerd uitgewerkt en vastgelegd in een nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan. In dit Beeldkwaliteitsplan worden onder meer de huidige kernwaarden en karakteristieken geduid; de architectonisch eenheden omschreven, en thematieken die de buurt kenmerken benoemd. Zodat bestaande kwaliteiten behouden blijven en er tegelijkertijd een moderne vertaalslag gemaakt kan worden ten dienste van de verbetering van de buurt.
De supervisor en welstand zullen dit Beeldkwaliteitsplan hierna gebruiken als aanvullend toetsingskader voor de bouwplannen, naast de algemene welstandseisen. De supervisor fungeert als voorportaal richting welstand. Het is verplicht om de verschillende ontwerpfases aan de supervisor voor te leggen.

8

Planning & proces



De Verfdoos, gezien vanaf de Slotermeerlaan

8. Planning & proces

Planning gebiedsontwikkeling Lodewijk van Deysselbuurt.

De planvorming voor de gebiedsontwikkeling van de Lodewijk van Deysselbuurt verloopt volgens het Amsterdamse Plan en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen (Plaberum). Voor u ligt de Investeringsnota; de volgende stap in de planvorming voor de Lodewijk van Deysselbuurt.

Proces

De Investeringsnota betreft een Stedenbouwkundig Plan en de financiering daarvan. Dit is tot stand gekomen in afstemming met corporatie Rochdale, eigenaar van vrijwel alle woningen en het bedrijfsonroerend goed in de buurt. Het Investeringsbesluit maakt mede de ambitie van corporatie Rochdale voor de vernieuwing van haar vastgoed mogelijk. Dat plan gaat uit van hoogwaardige renovatie van een deel van de woningen, en daarnaast van een substantiële sloop nieuwbouwopgave. Wanneer de Investeringsnota is vastgesteld hebben alle belanghebbenden zich uit kunnen spreken over het stedenbouwkundig plan voor de vernieuwing. Rochdale kan vervolgens verder met uitvoering van de Kaderafspraken ten behoeve van de sloop/nieuwbouw respectievelijk renovatie van de verschillende complexen. Dit proces beslaat een periode van circa 10 jaar. Afhankelijk van instemming van de gemeenteraad met deze Investeringsnota (volgens planning in 2021) kan Rochdale daadwerkelijk starten met de sloop-nieuwbouw van de eerste gebiedsdelen in het vierde kwartaal van 2022.

De voorbereiding van de renovatie van verschillende complexen is al gestart. De uitvoering is vanwege de bouwlogistiek en de beheersing van bouwoverlast echter onlosmakelijk verbonden met de sloop-nieuwbouw van ernaast gelegen complexen.

In de buurt werkt Rochdale van zuid naar noord, te beginnen met de laagbouw aan de Burgemeester Röellstraat. Het tempo van de herhuisvesting bepaalt de planning van de vernieuwing. Mede bepalend is ook de planning voor de herstructurering van de Burgemeester Röellstraat voor de fasering van de vernieuwing. Deze herstructurering moet de ruimte opleveren voor de bouw van extra woningen. Daarom maakt de herstructurering ook deel uit van deze Investeringsnota. Na gemeentelijke instemming hiermee kan de uitvoering starten in 2023.

Voor de overige kavels, die niet door Rochdale worden ontwikkeld werkt de gemeente de planvorming verder uit in tenders of met bestaande eigenaren.

Uitvoering

Naast gebouw- en openbare ruimte ontwerpen zullen Rochdale en gemeente in de vervolgfase samenwerken aan een kader voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC). In dat BLVC-kader wordt beschreven hoe de overlast op de omgeving kan worden beperkt en wie het aanspreekpunt is. De gecontracteerde aannemers zullen vervolgens per uit te voeren deelwerk(en) een BLVC-plan binnen dat kader moeten opstellen.

De volgende onderdelen zullen hier onderdeel van maken:

A. Toelichting project
B. Omgevingsscan
C. Risicoanalyse
D. Faseringsplan
E. Verkeersmaatregelenplan (eventueel samen te voegen met faseringsplan)
F. Leefbaarheid
G. Veiligheid
H. Communicatieplan

9

Organisatie

9. Organisatie

Opdrachtgevers

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap van het project Lodewijk van Deysselbuurt berust bij de wethouder Ruimtelijke Ordening namens het College van B&W. De portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening van stadsdeel Nieuw-West treedt daarbij op als verlengd gemeentelijk bestuur. Ambtelijk verantwoordelijk is in de huidige haalbaarheidsfase de directeur Grond en Ontwikkeling, en voor deze de ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling in stadsdeel Nieuw-West.

Ter ondersteuning van het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de gebiedsontwikkeling in de ontwikkelbuurten waar de Van Deysselbuurt onder valt, is een staf stedelijke ontwikkeling gevormd onder leiding van de wethouder Wonen en Ontwikkelbuurten.
Ter ondersteuning van het ambtelijk opdrachtgeverschap voor de gebiedsontwikkeling in de Van Deysselbuurt is een regieteam gevormd dat bestaat uit de ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling, de stadsdeel coördinerend portefeuillehouder Ontwikkelbuurten en de directeuren van de betrokken corporaties bij de gebiedsontwikkeling van de drie langs de Burgemeester Röellstraat gelegen ontwikkelbuurten.

Projectorganisatie

De ambtelijke projectorganisatie voor de Lodewijk van Deysselbuurt bestaat uit diverse disciplines vanuit de verschillende gemeentelijke directies en gebiedsteam van het stadsdeel. Het projectteam werkt vanuit het stadsdeel Nieuw-West – sinds maart 2020 virtueel.
Naast regulier betrokken expertise vanuit Ruimte en Duurzaamheid, Grond en Ontwikkeling, het Gebiedsteam, de Gebiedspool, het Projectmanagement en het Communicatiebureau, wordt ook op meer of minder reguliere basis de expertise van Wonen, Onderwijs Jeugd en Zorg, Ingenieursbureau, Verkeer & Openbare Ruimte, en Economische Zaken betrokken bij de planvorming voor de vernieuwing van de Van Deysselbuurt.

Daarnaast stemt het projectteam af met verschillende andere lopende opdrachten onder gemeentelijk opdrachtgeverschap.

Regulier overleg met initiatiefnemer Rochdale over de planvorming vindt plaats in het gezamenlijke planteam Lodewijk van Deysselbuurt. Daarin wordt Rochdale vertegenwoordigd door de algemeen projectleider, een projectleider Vastgoed, en een ontwikkelaar van bouwonderneming Heijmans.
Op minder regulier basis vindt er afstemming plaats tussen de gemeentelijk directie Ruimte en Duurzaamheid en het door Rochdale ingeschakelde stedenbouwkundig bureau Rijnboutt.

Andere opdrachtgevers binnen de gemeente voor de Van Deysselbuurt

Het gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de herinrichting van de Noordzone van de Van Deysselbuurt ligt bij de stadsdeel portefeuillehouder Openbare Ruimte. Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij V&OR.

Het gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgeverschap voor tijdelijke openbare ruimtemaatregelen in afwachting van de herstructurering van het hele gebied ligt bij de stadsdeel portefeuillehouder openbare ruimte. Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij V&OR.

Het coördinerend bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de Ontwikkelbuurten waar de Van Deysselbuurt onder valt ligt bij de wethouder Wonen en Ontwikkelbuurten. Het ambtelijk opdrachtgeverschap bij de directie Wonen.

Het gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgeverschap voor verbeteringen op de korte termijn in de Van Deysselbuurt ligt bij de stadsdeel coördinerend portefeuillehouder Ontwikkelbuurten. Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij de gebiedsmanager van het gebiedsteam Geuzenveld Slotermeer van het stadsdeel Nieuw-West.

Het opdrachtgeverschap voor de maatschappelijke voorzieningen ligt bij wethouder Kukenheim. Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij directie OJZ, verdeeld over de verschillende typen maatschappelijke voorzieningen (zorg, welzijn en onderwijs) en behalve de basisvoorzieningen.

Het gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de basisvoorzieningen en sociale programmering in de Van Deysselbuurt ligt bij de stadsdeel coördinerend portefeuillehouder Ontwikkelbuurten.
Het ambtelijk opdrachtgeverschap ligt bij opdrachtgever(s) uit het team Gebiedspool van stadsdeel Nieuw-West.

10

Ontwikkelstrategie / Financiën



Woningen en groenstrook aan de noordzone

10. Ontwikkelstrategie / Financiën

10.1 Ontwikkelstrategie

De gemeente en Rochdale hebben samen de regie over de planontwikkeling in de Van Deysselbuurt. De grond is eigendom van de gemeente en voor een groot deel sinds de jaren vijftig in erfpacht uitgegeven aan Rochdale. De corporatie heeft ruim 1100 woningen in het plangebied. Rochdale, de gemeente én de bewoners hebben daardoor gezamenlijk een belangrijke rol bij de herontwikkeling in het gebied.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied is de herprofilering inclusief versmalling van de Burgemeester Röellstraat waardoor er grond vrijkomt voor woningbouw. Hierdoor kunnen in de zuidrand extra woningen worden toegevoegd. Zonder deze herprofilering is de geplande gebiedsontwikkeling van de Van Deysselbuurt met bijbehorende ontwikkelstrategie niet haalbaar. Hieronder staan de uitgangspunten benoemd die volgens het huidige beleid van toepassing zijn.

Uitgangspunten bij sloop-nieuwbouw door corporaties (ACE)

De afspraken in het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) tussen de gemeente en woningcorporaties zijn uitgangspunt bij sloop-nieuwbouwprojecten van corporaties.

In 2016 zijn de spelregels van het ACE vereenvoudigd en hebben gemeente en corporaties deze werkwijze bevestigd. Voor de Van Deysselbuurt betekent dit dat Rochdale een groot deel van de buurt conform de spelregels van het ACE herontwikkelt. De kern van het ACE:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen.
- Corporatie bouwt minimaal 30 procent sociaal terug, gerelateerd aan bvo.
- Binnen een uitwerkingsplan is het mogelijk om, ten behoeve van de gewenste herontwikkeling, grond tussen gemeente en corporatie te ruilen.
- Er is sprake van een gezamenlijke aanpak, gemeente\ en corporatie bepalen samen de grenzen van het 'ACE-plangebied'.
- Bouw- en woonrijpmaakkosten zijn voor rekening van de corporatie.
- Inrichting openbare ruimte (buiten de perceelsgrenzen) is voor rekening van de gemeente.

Met het vereenvoudigde ACE wordt de bouw van extra woningen gestimuleerd en is het voor de corporatie relatief aantrekkelijk om sociale woningen terug te bouwen.

Nieuw uit te geven grond

Een deel van de herontwikkeling van de zuidrand valt onder reguliere gronduitgifte. Dit betekent dat de gemeente deze grond eerst bouwrijp maakt en vervolgens aan Rochdale uitgeeft tegen reguliere grondprijzen. De gemeente stelt na het investeringsbesluit samen met Rochdale een afsprakenbrief voor de vernieuwing van de Van Deysselbuurt op.

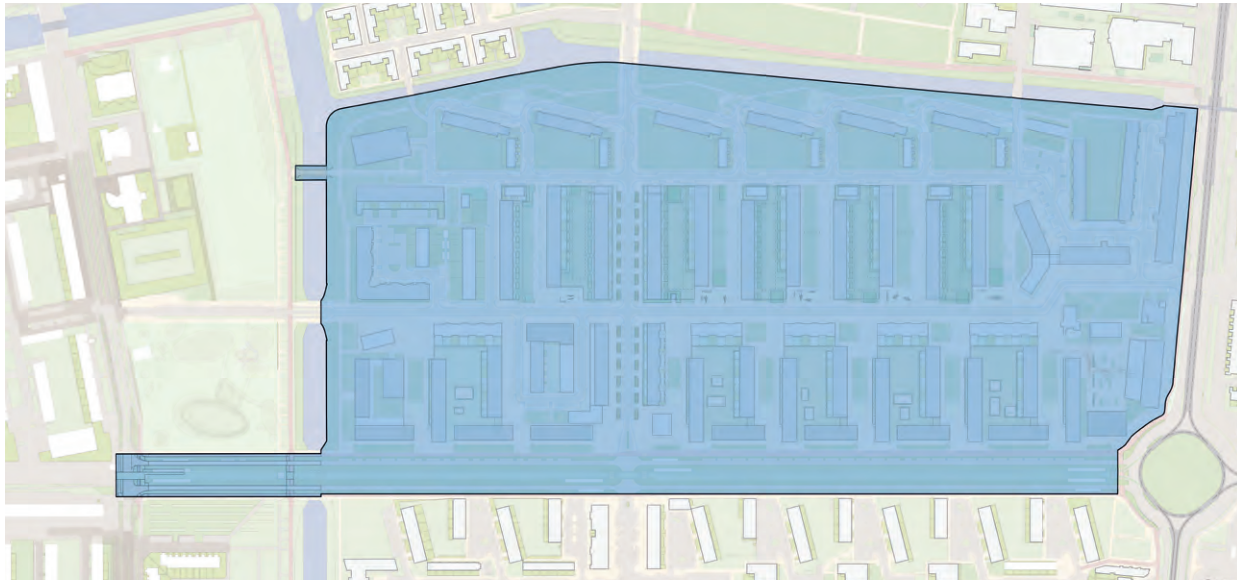
In de buurt is er ook sprake van solitaire ontwikkellocaties (locaties waar de corporaties niet hoeven te slopen). Deze locaties worden afhankelijk van het programma aanbesteed. De ruimtelijk opzet van de bebouwing is meegenomen in het stedenbouwkundig plan voor de buurt.

Ontwikkelingen bezit derden

In het gebied is sprake van (vastgoed)bezit van derden met (her)ontwikkelpotentie voor woningbouw.

Het gaat om:

- Voormalig KPN-gebouw. Het initiatief voor de herontwikkeling van het gebouw ligt bij de eigenaar van het gebouw. Het betreft geen erfpachtrecht maar eigen grond. Voor een ontwikkeling anders dan voor bedrijfsruimte is een bestemmingswijziging nodig. De huidige bedrijfsinvulling is een dicht gebouw gevuld met kabels en leidingen van KPN. Ingezet wordt op transformatie naar middeldure en vrije sectorwoningen. Bedrijfsruimten/kantoren worden voorzien voor de randen van de buurt en aan de Van Deysselstraat voor specifiek buurtgebonden bedrijvigheid. Dit biedt ruimte om het KPN-gebouw te herontwikkelen tot woningen. De prognose is dat de anterieure overeenkomst en indiening omgevingsvergunning plaatsvinden in 2021.
- DekaMarkt en bovenliggende woningen (VvE). De woningeigenaren in de VvE onderzoeken de mogelijkheden voor renovatie van het pand (eventueel inclusief optoppen). Met Dreef Beheer (de vastgoedbeheerder van DekaMarkt) wordt onderzocht hoe het achterliggende openbare gebied kan worden geherstructureerd, waardoor de logistiek van de supermarkt kan worden verbeterd (voor de veiligheid en leefbaarheid) en het vloeroppervlak mogelijk kan worden uitgebreid. Om DekaMarkt tegemoet te komen in de investering van het wijzigen van de indeling, kan er aan de westzijde op de begane grond oppervlakte worden toegevoegd.
- Aiki Budo. De eigenaar/gebruiker van de vechtsportwinkel is vanwege de geplande vernieuwing van de wijk en bijbehorende bouwactiviteiten rondom de winkel van plan te verhuizen naar een locatie buiten de buurt. De gemeente heeft het pand anticiperend aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling van benodigde maatschappelijke voorzieningen (jongerencentrum/ talentenhuis).



Plangebied



Grondexploitatiegebied

- Kerk Guning Batu. Deze locatie biedt mogelijkheden om woningbouw en maatschappelijke voorzieningen (inclusief kerkfunctie) te realiseren. De eigenaar/gebruiker, de synode Geredja Indjili Maluku, heeft geen actieve veranderplannen. De onderhoudskosten zijn wel een opgave voor de kerk en bij sommige gelegenheden is de kerk te klein. De kerk heeft een regionale functie en heeft aangegeven de optie om te verhuizen binnen de gemeenschap te willen verkennen, bijvoorbeeld naar een multifunctioneel gebouw in de buurt. De kerk heeft geen binding met de buurt, maar heeft wel goede relaties met de buurt. Het kerkgebouw heeft geen monumentale status.
- Schoollocatie. In de Van Moerkerkenstaat staat een schoolgebouw uit de jaren zeventig. Het ministerie van Onderwijs heeft in 2018 een aanvraag van een nieuw schoolbestuur gehonoreerd: Stichting Kunst en Onderwijs Centrum. OJZ heeft daarop het schoolbestuur het schoolgebouw in de Van Moerkerkenstraat toegewezen. OJZ is van plan om mee te werken aan het afstoten van deze schoollocatie mits er een alles-in-een school wordt gerealiseerd elders in de buurt. De ontwikkeling van een nieuwe basisschool die voldoet aan de huidige eisen is voorzien in de zuidwesthoek van het plangebied. In het stedenbouwkundig plan zijn voor de huidige schoollocatie een wooncoöperatie en vrijesectorwoningen geprogrammeerd. Deze zullen na 2023 via een tender worden aanbesteed.

Woningbouwprogramma

Uitgangspunt voor de vernieuwing van de Van Deysselbuurt, conform de principenota (2019), is dat het absolute aantal sociale huurwoningen in het gebied niet afneemt en dat het percentage vrijesectorwoningen maximaal 20 procent bedraagt. Dit wijkt af van de stedelijke 40/40/20 verdeling. Vanwege de beoogde bouw van extra woningen, de menging in het gebied en mogelijke herhuisvesting, zal naast de nieuwbouw van sociale woningen ook toevoeging van vrijesectorwoningen aan de orde zijn. Het ACE voorziet hier ook in.

In de programmaverdeling voor de buurt wordt meegenomen het huidige woningbezit van particulieren, de beoogde programmawijzigingen in het woningbezit van Rochdale, de nieuwbouw aan de Burgemeester Röellstraat, de beoogde herontwikkeling van het voormalige KPN-gebouw en de eventueel mogelijke nieuwbouw op de kerklocatie.

Ontwikkeling maatschappelijk vastgoed

Door de vernieuwingsaanpak is ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed voor de Van Deysselbuurt mogelijk door nieuwe ontwikkelingen en (her)huisvesting binnen het huidig bezit van Rochdale en gemeente (schoollocatie). Door de verdichting en gedeeltelijke herstructurering van de wijk is realisatie van circa 7500 m^2 maatschappelijk vastgoed ruimtelijk mogelijk.
Voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen waarvoor nut en noodzaak door de gemeente zijn vastgesteld bestaan er twee investeringslijnen:

1. Investering in het vastgoed. Dit betreft de (ver)bouw, aankoop of aanhuur (huurgarantie) van het vastgoed. De gemeente geeft een afnamegarantie, in dit geval aan de corporatie) .
2. Investering in de sociaal-maatschappelijke programmering van het vastgoed. Gemeente (stadsdeel) koopt programma in en regelt de financiële middelen voor het programma en de huisvestingslasten (waaronder de huur) van de ruimten.

Ad1.
Stadsdeel Nieuw-West motiveert in de Uitvoeringsagenda Maatschappelijke Voorzieningen Stadsdelen nut en noodzaak van de gewenste basisvoorzieningen zoals het in deze Investeringsnota genoemde buurtkamer (Social Garden), jongerencentrum/talentenhuis en studieruimten voor jongeren. Het projectteam Lodewijk van Deysselbuurt onderbouwt nut en noodzaak van de vervangende nieuwbouw schoolgebouw aan de Van Moerkerkenstraat vanuit het perspectief van gebiedsontwikkeling. Afdeling Maatschappelijke Voorzieningen, Directie Onderwijs, Jeugd en Zorg (OJZ), onderbouwt nut en noodzaak van de noodopvang gezinnen die opgenomen is in het Strategisch Huisvestingsplan. Ook de basisvoorzieningen uit de Uitvoeringsagenda Maatschappelijke Voorzieningen Stadsdelen worden door OJZ opgenomen in het Strategisch Huisvestingsplan. Op basis van de groei adviseert afdeling Maatschappelijke Voorzieningen over kansen voor reservering extra ruimte voor apotheek en eerstelijns zorg (privaat).

Investeringsbesluiten voor de daadwerkelijke realisatie van het maatschappelijk vastgoed waarvan nut en noodzaak bestuurlijk zijn vastgesteld worden opgenomen in de cyclus van het tweejaarlijkse Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) en de jaarlijkse voorjaarsnota. De financiering moet ruim twee jaar voor het gewenste realisatiejaar worden aangevraagd.

Ad 2.
Voor de Röellbuurten waaronder de Van Deysselbuurt hebben gemeente en de betrokken corporaties een Uitvoeringsagenda Sociaal opgesteld (2020). Hiermee worden de prioriteiten voor de sociale programmering bepaald. Deze staan genoemd in hoofdstuk 5.

10.2 Financiën

Voor de vernieuwing van de Van Deysselbuurt, inclusief de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat ter hoogte van de Van Deysselbuurt, heeft de gemeente een grondexploitatie opgesteld om de financiële gevolgen van het plan in beeld te brengen en het plan te toetsen op de financiële haalbaarheid. De grondexploitatie heeft een looptijd tot en met 2031 (10 jaar).

Ruimtegebruik

Het plangebied van de Van Deysselbuurt heeft een oppervlakte van 196.729 m^2 waarvan 73.544m^2 uitgeefbaar is. Het toekomstig uitgeefbaar terrein is groter dan de huidige situatie door versmalling van de Burgemeester Röellstraat en de ontwikkelmogelijkheden op de Jacq Perklocatie, naast (en mogelijk op) de kerklocatie.

Programma en opbrengsten

In het plangebied worden circa 1200 nieuwe woningen gerealiseerd. Van het nieuwbouwprogramma (daar waar sprake is van een nieuwe erfpachtuitgifte) is circa 60 procent sociale woningbouw, 17 procent middensegment (inclusief middeldure koop) en 23 procent vrije sector. Op basis van dit programma is een raming gemaakt voor de grondopbrengsten.
Het grootste deel van de opbrengsten van de herontwikkeling van Rochdale valt onder het ACE regime.

Rochdale herontwikkelt, door middel van sloop-nieuwbouw en ingrijpende renovatie, circa 1100 woningen. De overige woningen worden particulier ontwikkeld of door de gemeente aanbesteed. Hierbij geldt dat de sociale huurwoningen/middensegment woningen op de huidige schoollocatie worden ontwikkeld door een wooncoöperatie en de vrije sectorwoningen door middel van een CPO/MO constructie. De opbrengsten worden in de periode 2022-2031 gegenereerd, bij de uitgifte van de nieuwe erfpachtrechten.

Investeringen

De investeringen betreffen voor het grootste deel de kosten voor de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat, de vernieuwing van de openbare ruimte en proceskosten waarvan een substantieel deel voor inzet op participatie (Conform Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten en Principenota Geuzenveld Slotermeer). De investeringen starten in 2023 met de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat. Ten behoeve van de realisatie van benodigd maatschappelijk vastgoed heeft de gemeente eerder in 2021 een kredietbesluit genomen voor een anticiperende aankoop in de buurt.

Saldo grondexploitatie

De grondexploitatie heeft een negatief saldo (netto contante waarde per 01-01-2021). Het tekort wordt gedekt uit het vereveningsfonds.

De totale investering, de grondopbrengsten en het GREX-saldo zijn opgenomen in de financiële paragraaf (geheime bijlage).

Gemeente
Amsterdam