Adviesaanvraag stadsdelen

Invullen door RVE:

Onderwerp adviesaanvraag:	Concept Investeringsnota Couperusbuurt
Portefeuille:	Grond & Ontwikkeling
RVE:	
Datum behandeling staf WH	…
Datum adviesaanvraag:	12 maart 2024
Deadline ontvangst advies:	1 mei 2024
Advies mailen naar:	k.vissers@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Concept investeringsnota Couperusbuurt samenvatting concept investeringsnota Couperusbuurt resultaat buurttoets
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	ja

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Nieuw-West
Procesbegeleider:	Kees Vissers
Datum weekstart:	…
Datum stadsdeelcommissie:	…
Datum dagelijks bestuur:	…
Registratienr. (optioneel):	…

Adviesvraag college van burgemeester & wethouders:
Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

De Couperusbuurt in Slotermeer is een van de buurten waarvoor extra aandacht nodig is. De woningen in de Couperusbuurt zijn toe aan vernieuwing. De vernieuwing maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de Principenota Geuzenveld-Slotermeer (2019). Het doel van de vernieuwing is om de woon- en leefsituatie voor de bewoners in de buurt te verbeteren. Voor de woningvoorraad is het de opgave om deze met respect voor de cultuurhistorische waarde te vernieuwen, te komen tot een grotere differentiatie en waar mogelijk extra woningen toe te voegen. De vernieuwing van de Couperusbuurt maakt onderdeel uit van de transformatie van de Burgemeester Röellstraat tot stadslaan.

In de investeringsnota worden de uitgangspunten en randvoorwaarden vast gelegd voor de vernieuwing van de buurt inclusief een nieuw stedenbouwkundig plan voor de buurt. Het plan voor de vernieuwing is gemaakt in overleg met de corporatie Stadgenoot en bewoners uit de buurt.

Cultuurhistorie
De Couperusbuurt is onderdeel van de tuinstad Slotermeer (Algemeen Uitbreidingsplan Amsterdam (AUP)) en ligt binnen het door het Rijk aangewezen wederopbouwgebied dat waardevol is vanwege de cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt bij de vernieuwing is dan ook om de waardevolle kenmerken van het AUP te behouden. Voor de Couperusbuurt is als uitgangspunt gekozen om de woningen aan de noordkant van de buurt te renoveren en de woningen langs de Burgemeester Röellstraat en Burgemeester Rendorpstraat te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hiermee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gebied en komt tegemoet

aan de wens van een deel van de bewoners om te kiezen voor renovatie en aan de wens van een ander deel van de bewoners om juist voor nieuwbouw te kiezen.

Omgevingsvisie
In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is voor de Couperusbuurt als opgave gedefinieerd om het gebied te transformeren naar een gemengde stadsbuurt met een stedelijke dichtheid. De ruimte tussen de Röellstraat en de huidige bebouwing wordt hierbij gebruikt als verdichtingsruimte zodat de Burgemeester Röellstraat omgevormd wordt tot een groene stadslaan met aansluitende bebouwing. De resterende openbare ruimte dient zo groen mogelijk ingericht te worden.

woonprogramma

a. renovatiedeel

In het renoveren deel van de buurt worden circa 250 van de ca. 330 duplexwoningen gerenoveerd en blijven in de sociale huur. Circa 80 van de 330 duplexwoningen worden samengevoegd tot eengezinswoningen en worden verkocht. Dit aantal kan eventueel worden uitgebreid als er in de directe omgeving extra nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd.
Ook de woningen en bedrijfsruimten in het gemeentelijk monument Adriaan van Oordthof worden gerenoveerd.

b. Sloop/nieuwbouw

De ca. 370 duplexwoningen tussen de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Röellstraat, langs de Burgemeester Rendorpstraat en enkele woningen aan de Burgemeester Eliasstraat worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen circa 800 – 850 nieuwe woningen, waarvan circa 450 sociale huur, 188 middensegment en 203 vrije sector. De aantallen zijn indicatief en worden precies bepaald bij de architectonische uitwerking in de volgende fase. De differentiatie is hiermee ongeveer 53% sociaal, 23%middensegment en 24% vrije sector. De percentages wijken af van 40-40-20 omdat het tevens de opgave is om het aantal sociale huurwoningen gelijk te houden.

Daar waar in de huidige situatie de woningen allemaal klein zijn (35-40 m2), komt er in de nieuwbouw een mix van woningen, zodat er zowel ruimte komt voor 1- en 2-persoons huishoudens als voor kleine en grotere gezinnen.

De reguliere huurders (d.w.z. huurders met een reguliere huurovereenkomst) krijgen de mogelijkheid om naar wens terug te keren naar een gerenoveerde woning of een nieuwbouwwoning.

stedenbouw
In de investeringsnota wordt voorgesteld om in de zone tussen Louis Couperusstraat en Burgemeester Röellstraat en langs de Burgemeester Rendorpstraat extra woningen te realiseren. Hierbij is de bebouwing langs de Burgemeester Röellstraat tussen de 3 – 7 lagen hoog en langs de Burgemeester Rendorpstraat en Couperusstraat 5 lagen hoog.

Openbare ruimte
Als onderdeel van de vernieuwing zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht. Ook wordt de Burgemeester Röellstraat opnieuw ingericht waarbij het profiel wordt versmald waardoor er extra woningbouw mogelijk wordt in de aanliggende buurten.

Buurttoets
In het voorjaar 2023 is een buurttoets uitgevoerd om een beeld te krijgen van het draagvlak in de buurt voor de voorgenomen vernieuwing. De overall respons was ca. 25%. Dankzij extra belronden is de respons onder de reguliere huurders (van wie de

woning wordt gesloopt of gerenoveerd) 46%. Uit de Buurttoets blijkt dat 56% van alle respondenten (reguliere huurders, 5-jaar contractanten en omwonenden) positief is over vernieuwingsplannen in de Couperusbuurt en 20% is negatief over de plannen. Van de reguliere huurders in het plangebied is 51% positief, 30% is negatief. Voor deze groep reguliere huurders is de impact het grootst. Meer specifiek lijkt het erop dat met name ouderen negatiever zijn over de plannen, onder andere omdat men geneigd is aan het huidige laagbouwkarakter van de buurt en vanwege de vrees dat de huurprijs van de woningen zal stijgen.

Suggestie dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie: *Het dagelijks bestuur kan hier aan de stadsdeelcommissie suggesties doen t.a.v. het advies*
…

Advies stadsdeelcommissie: *Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur*
…

Advies dagelijks bestuur: *Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders*
…