Onderbouwing heroverweging sloop-nieuwbouw complex Nolensstraat Zuid

Stadgenoot concept 12 juni 2018

Doel document

- Dit document geeft een toelichting welke visie Stadgenoot heeft op de vernieuwing van het complex Nolensstraat Zuid en waarom de voorgenomen renovatie wordt heroverwogen.
- Dit document geeft tevens een inzicht in de uitgangspunten voor een eventueel nieuwbouwplan op deze locatie.

Inhoud / opbouw document

- Projectverleden / context
- Doelstelling vernieuwing voor Stadgenoot
- Visie Stadgenoot Nolensstraat
- Analyse Van Tijen
- Renovatieplan en evaluatie: heroverweging
- Nieuwbouw plan: vertrekpunten
- Conclusie

Projectverleden / context

Complexgegevens

- 147 drie- en vierkamerwoningen, portiekontsluiting, vijf bouwlagen.
- Drie haken, met plint van garageboxen en bergingen. Op de hoeken bedrijfsruimtes.
- Openbare, groene hoven met parkeerplekken.

Reeds 10-15 jaar planvorming

- Eerste plannen vernieuwing eerste helft jaren 2000.
- Sloop-nieuwbouw was uitgangspunt: grootste deel oorspronkelijke huurders reeds verhuisd: nu ca 15% oorspronkelijke huurders, overige huurders: jongerencontracten en campuscontracten (studenten).
- Geen waardering op historische waardenkaart in verband met sloopvoornemen.
- Planvorming rond 2011 stopgezet in verband met crisis.

Sinds 2016 opnieuw gestart met planvorming

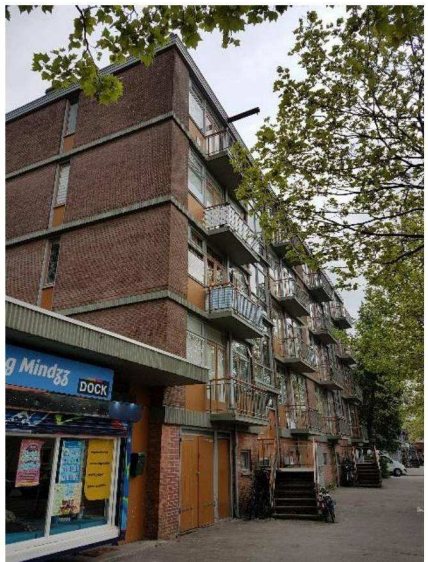
- Lange discussie over mogelijke sloop in verband met wens gemeente om middelbare school op deze plek te realiseren;
- Stadgenoot en stadsdeel komen eind 2017 overeen dat locatie behouden blijft voor woningen met renovatie als uitgangspunt.
- Stadgenoot en bewonerscommissie zijn sinds eind 2017 in gesprek: renovatieplannen en beperkingen daarvan zijn met bewonerscommissie besproken.
- Tijdsdruk in verband met voornemen om in september een voorkeursscenario aan bewonerscommissie voor te leggen (peildatum verhuizing gepland 1 jan 2019).

Doelstellingen vernieuwing

Stadgenoot wil het volgende bereiken met de vernieuwing

- Up to date woningen voor komende 40-50 jaar als sociale huurwoningen verhuren.
- De woningen zijn zo slim mogelijk voorbereid op doelstelling CO2 neutraal in 2050.
- Gemengdere buurt: ca 1/3^{e} (één haak) bestemd voor vrije sectorwoningen (koop of middensegment huur), uitstraling drie haken blijven alle drie gelijk.
- Als mogelijk verdichting, meer woningen realiseren. Bijdragen aan de groeiende vraag naar woningen in Amsterdam (bijvoorbeeld in plint of optoppen).
- Verbetering sociale veiligheid: transformatie plint van anonieme garageboxen naar woonruimtes en adressen aan de straat.







Visie locatie Nolensstraat Zuid

Aansluiten bij behoudende vernieuwing Geuzenveld

- Buurten rondom Lambertus Zijlplein zijn allen behoudend gerenoveerd en/of sloop-nieuwbouw: Bakemabuurt, Dudokhaken, Goeman-Borgesiusstraat, Bart van Hove complex. Herontwikkeling Nolensstraat Zuid volgt die behoudende trend.
- Te verbeteren zwakke elementen van huidige panden:
  - Uitkragende vloerdelen en balkons zorgen voor koudebruggen.
  - Entrees aan de hoven sober en onveilig.
  - Geen woonprogramma in de plint.
  - Weinig tot geen directe verbinding met groene hof, geen gebruiksfunctie.
  - Gehorige woningen.
  - Sobere daklijst (in vergelijking met overige Van Tijen ontwerpen zie analyse).
  - Algehele slechte technische staat (installaties, standleidingen, geveldelen).



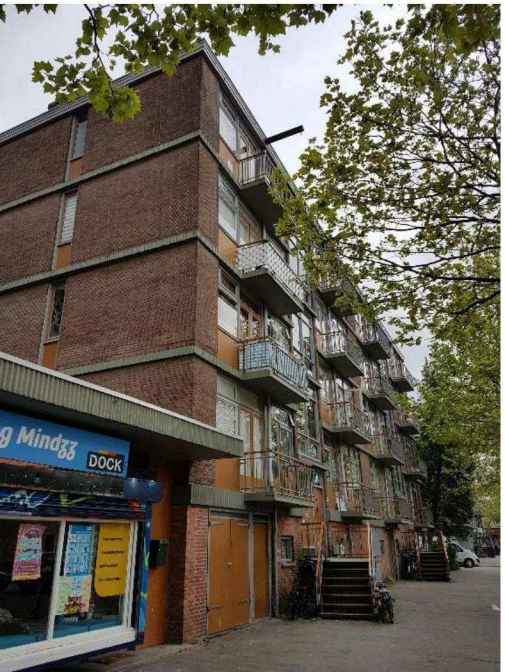




Analyse Van Tijen

Waardering stedenbouw en architectuur Van Tijen
(analyse DOOR Architecten)

- Open haken: door volumes los te bouwen ontstaat een combinatie van omsloten hoven met luchtige doorkijken vanaf de Nolensstraat;
- Heldere gevelopbouw en functionele doch verfijnde detaillering: horizontale uitstekende vloerdelen met cannelures en ritme van terugliggende geveldelen en afwisseling puien en metselwerk, dubbele kolommen, bedrijfsruimtes in architectonisch bijzonder uitgewerkte hoekvolumes.
- Zeer functionele en efficiënte plattegronden.







Renovatieplan en heroverweging (1)

Renovatieplan

- Schilrenovatie tot energielabel A/B met de volgende ingrepen: aanpak en/ of vervanging kozijnen, spouwisolatie, dak, cannelures, balkons en metselwerk.
- Vervanging standleidingen en het binnenpakket (keuken, toilet en badkamer inclusief binnenwanden /- hang- en sluitwerk.) Aansluiten op warmtenet.
- Transformatie garageboxen naar woningen, meer ogen op de straat en toevoeging grotere woningen (samenvoeging met woningen op eerste verdieping) en aanpassing donkere entrees van portieken.
- Transformatie de lastig verhuurbare BOG eenheden op de hoeken tot woning.

Aandachtspunten / bezwaren

- De plint blijkt lastig te transformeren (beperkte bouwhoogte, geen kruipruimte = moeilijk isoleren) en matige plattegronden met weinig woonruimte aan de straat door constructie en standleidingen.
- De schil krijgt een hogere isolatiewaarde, maar de koudebruggen zijn lastig op te lossen. Volledig “inpakken” is bouwtechnisch beter, maar is duur en gaat ten koste van architectonische kwaliteit.
- Geluidsisolatie tussen de woningen onderling is niet goed op te lossen.
- Woningen hebben zeer functionele indelingen, maar zijn verouderd. Wanneer woningen aan huidige eisen moeten voldoen, dan worden de plattegronden minder functioneel (extra meterkast, verlies ruimte door dik isolatiepakket aan binnenzijde).
- Onderzocht is de mogelijkheid om op te toppen, om extra woningen te realiseren. Kosten (in aanleg en in beheer: extra lift voor 12 woningen is noodzakelijk) en constructieve aandachtspunten en woningtypes (alleen kleine woningen worden toegevoegd) resulteren in een negatief advies op deze mogelijkheid.

Renovatieplan en heroverweging (2)

Financieel

- De stichtingskosten vallen een stuk hoger uit dan bij de start van dit project was voorzien. Redenen hiervoor zijn:
  - De technische staat blijkt slechter dan ingeschat (met name gevelherstel);
  - Aardgasvrij maken was oorspronkelijk niet meegenomen, maar is nu expliciet een wens;
  - Transformatie van de plint blijkt duurder dan verwacht;
- De bouwkosten van deze renovatie benaderen de kosten van nieuwbouw.

Heroverweging nieuwbouw

- De optelsom van ingrepen levert hoge investeringskosten, maar de kwaliteit van de woningen blijft relatief matig:
  - Transformatie begane grond levert matige woningplattegronden met lage verdiepingshoogte en met weinig woonruimte aan de straat, waardoor doel (sociale veiligheid) eigenlijk niet wordt gehaald.
  - Gekunstelde koudebrugoplossingen zijn kwetsbaar.
  - Geen liftontsluiting / betere toegankelijkheid.
  - Geluidskwaliteit blijft laag.
  - Geen woningtoevoeging.

Nieuwbouw verkenning: uitgangspunten

Stedenbouwkundige ensemble behouden

- Massa opbouw, transparantie, ritmiek en slankheid volumes behouden
- Wel extra verdiepingen, daarom aanpassen rooilijnen, zodat stedenbouwkundige verhoudingen AUP behouden.
- Groene hoven open en zichtbaarheid behouden, onderzoeken hoe beheer: mogelijk collectief, meer gebruikswaarde?
- Zorgvuldige overgang openbaar-privé: meer voordeuren en woonruimtes aan de straat en aandacht voor zone tussen stoep en gevel.

Inspiratie Van Tijen

Geen historiserende architectuur, maar gebruik van karakteristieke elementen en thematiek van Van Tijen;

- Ritmiek gevel: vloer uitkragingen, ritmiek van puien – metselwerk en ritmiek van verspringingen in de gevel (balkons / terugliggende gevels);
- Functionele detaillering met esthetische waarde, zoals dubbele kolommen, cannelures, lifthuis als bijzonder element;
- Typische Van Tijen-dakrand toevoegen, die in huidige gebouwen missen.

CONCLUSIE

Visie: behoud kwaliteiten en verbetering naar toekomstkwaliteiten

- Waardering huidige drie haken: architectonische uitstraling, efficiënte plattegronden, erfgoedwaarde. Opzet stedenbouwkundig ensemble (3 open haken met bijzondere en functionele geveldetaillering).
- Behoefte aan differentiatie (toevoeging gezinswoningen op maaiveld en ca 1/3 deelvrije sector programma.)
- Wens om de verdichten: meer woningen in de stad.
- Bijdragen aan / inspelen op CO2 neutraal in 2050.

Optelsom van renovatie-ingrepen levert geen acceptabele kwaliteit in relatie tot hoge investeringskosten

- Aanpak gevels met behoud architectonische uitstraling is duurder dan verwacht.
- Lage begane grond verdiepingshoogte in combinatie met noodzakelijke isolatie opgave geeft matige kwaliteit woonprogramma.
- Hogere duurzaamheidsambities (isolatie, installaties en aardgasvrij) verhogen de investeringskosten.
- Verdichten (optoppen) is lastig haalbaar en risicovol.
- Binnenpakketten naar verwachting 100% vernieuwen (keuken, badkamer, toilet, maar ook binnenwanden in verband met geluidstechniek en schilisolatie). Kwaliteit blijft altijd matig in relatie tot nieuwbouwkwaliteit.