Gemeente Amsterdam



Principenota Geuzenveld-Slotermeer

Ruimtelijke en programmatische richtlijnen voor vernieuwing

Januari 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
2. De buurten, hun bewoners en de stad 9
3. De ambitie voor de buurten, versterking Geuzenveld-Slotermeer 19
4. Deelprojecten 41
5. Sociaal programma 47
6. Krachtenveld en risicoanalyse 51
7. Ontwikkelstrategie en proces 53
8. Participatie en communicatie 57
9. Financiën 61
10. Vervolgproces & organisatie 63
11. Voorgesteld besluit 65

Amsterdam, januari 2019
Versie januari 2019
Kernteam Ontwikkelbuurten Nieuw-West



Burgemeester Röellstraat, huidige situatie


Principenota Geuzenveld Slotermeer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en urgentie gezamenlijke opgave

Het gaat goed met Amsterdam. De stad staat er mooi bij en groeit binnen haar grenzen naar een stad met meer mensen, meer wijken, meer banen en meer welvaart. Echter, niet iedereen profiteert van deze groei. Er zijn gebieden in de stad waar je op straat of achter de voordeur niet ziet dat het beter gaat. Geuzenveld–Slotermeer is zo'n gebied. Volgens de WIA score heeft Geuzenveld-Slotermeer enkele van de laagst gewaardeerde Amsterdamse buurten Met name –delen van – de Couperusbuurt, de Dichtersbuurt en de Lodewijk van Deysselbuurt scoren matig tot slecht. Dit is ook te begrijpen. De aanpak van deze buurten in dit gebied is na de crisis op een lager tempo en kleiner schaalniveau door gegaan. In een groot deel van Geuzenveld-Slotermeer is de vernieuwing stil komen te liggen. Deze stilstand heeft het vertrouwen van bewoners in de corporaties en de gemeente geen goed gedaan.

Corporaties en gemeente willen nu met een gezamenlijk aanpak voor Geuzenveld–Slotermeer weer de handen ineen slaan om gezamenlijk met bewoners, instellingen en ondernemers een inclusieve buurtverbetering vorm te geven. Om zo met de verbetering van de betrokken buurten het grotere gebied Geuzenveld-Slotermeer weer tot een ongedeelde vitale wijk van de stad te maken.

Gezamenlijke ambitie

Investeren doen gemeente en corporaties in de eerste plaats voor de bewoners van Geuzenveld-Slotermeer. Een deel van hen verkeert al lang in onzekerheid en heeft perspectief nodig op een betere, betaalbare en passende woning; soms groot en soms klein, van senioren- tot starterswoning. Dit geldt voor sociale huurders en voor bewoners binnen de wijk die een stap willen maken in hun wooncarrière, naar een markthuurwoning of koopwoning. Hierbij zit betaalbaarheid niet alleen in de huurprijs, maar ook in de energierekening. Gezamenlijk willen de gemeente en corporaties een grote stap zetten in de energietransitie met als doel CO2 neutraal te worden. De gebouwde omgeving aardgasvrij maken is daarbij een belangrijke stap. Daarnaast is het met de gezamenlijke aanpak mogelijk nieuwe bewoners in te laten stromen. Door samen slim te ontwerpen ontstaat ruimte om aanvullend te kunnen bouwen en zo meer (toekomstige) Amsterdammers een thuis te bieden in Geuzenveld-Slotermeer.

Deze gezamenlijke aanpak is niet alleen gericht op verbetering van het wonen maar ook op de verbetering van het imago van het gebied, de ruimtelijke structuur, het voorzieningenniveau en de verbindingen met de stad. Het gebied heeft een rustig maar ook wat achteraf gelegen tuinstadkarakter gehad. Met alle grootstedelijke ontwikkelingen rondom, zoals de uitrol van het centrum, de ontwikkeling Sloterdijk en Ringspoorzone, de afwaardering van de Haarlemmerweg en de ontwikkeling van Havenstad, verandert de positie van de wijk in de stad. Het groene tuinstad karakter blijft een kwaliteit, maar het gebied kan beter verbonden worden met de omgeving.

De gezamenlijke inzet is om een aantal essentiële infrastructurele ingrepen te realiseren (zoals de herinrichting van de Burgemeester Röellstraat en het verbeteren van de verbinding met Sloterdijk-Centrum), zodat het gebied goed verbonden wordt en functioneel integreert met het stedelijk weefsel van de rest van de stad. Met de keuze van de ontwikkeling naar een verdichte Burgemeester Röellstraat ontstaat een ruimtelijke as – die goed past in de structuur van het gebied – en als ruggengraat dient van de meerjarige verbetering van het gebied en haar aanpalende buurten. De nieuwe "Röelll-as" biedt zo ruimte voor meer nieuwe woningen, bedrijfsruimtes en (maatschappelijke) voorzieningen.

De fysieke verbetering zal hand in hand gaan met het versterken van de sociale (en sociaaleconomische) aanpak in het gebied. Het verbeteren van huis en buurt is immers het moment om met huidige bewoners in gesprek te komen over de toekomst. Een wijk in transitie brengt bewoners in beweging, met daarbij de kans om de participatie en sociale cohesie te versterken

Gezamenlijk hebben de corporaties en de gemeente in het kader van de bestuursopdracht Ontwikkelbuurten en de gebiedsuitwerking Geuzenveld-Slotermeer, uit het programma

Ruimte voor de Stad, verkend waar de gedeelde ambities liggen voor het gebied. De corporaties willen in samen substantieel investeren in de (ver)nieuwbouw en verduurzaming van woningen in het gebied. Door sloop en nieuwbouw of door renovatie. Gezamenlijk zien gemeente en corporaties kansen voor meer ruimtelijke kwaliteit, om meer woningen toe te voegen en meer diversiteit te realiseren in eigendomsverhouding en prijs. Daarmee zijn de contouren van deze gezamenlijke aanpak en samenhang geschetst. De uiteindelijke is afhankelijk van het te doorlopen participatieproces en het doorlopen van de kaderafspraken.

Gezamenlijk willen gemeente en corporaties deze gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Geuzenveld-Slotermeer verder uitwerken. Met deze principenota als eerste bestuurlijk product zetten gemeente en corporaties zo de eerste stap om de gezamenlijke aanpak verder te concretiseren.

De uitgangspunten van de aanpak:

Een aanpak vóór bewoners is er een met bewoners
Voor de huidige bewoners wordt de verbetering vormgegeven. Zij moeten zich voldoende betrokken voelen bij dit proces van verbetering, de voorgestelde ingrepen en de te maken keuzen. Draagvlak onder de bewoners is essentieel. Hiervoor zullen we samen met de corporaties met de bewoners in gesprek gaan in verschillende participatietrajecten om deze betrokkenheid te bewerkstelligen. Daarbij waarborgen de kaderafspraken het individueel bewonersbelang. Ook andere belanghebbenden van het gebied (schoolbesturen, ondernemers, maatschappelijke instellingen) hebben hier een essentiële rol in.
De vestiging van New West Metropolis aan de Sloterplas, de bottom-up beweging "Ruimte voor Initiatief" en andere vormen van vernieuwende democratisering werkwijzen zijninitiatieven waarop aangesloten wordt.

Verbetering van het perspectief voor huidige bewoners staat centraal
Als het belang van de bewoners voorop staat, dan moet aan de voorkant duidelijk zijn waar zij aan toe zijn. De corporaties en gemeente beschouwen het geven van deze duidelijkheden als gezamenlijke opgave. Dit betreft duidelijkheid over herhuisvesting, huurniveaus en betaalbaarheid.

Lokaal werk maken met de aanpak
Met de fysieke vernieuwing kan lokale werkgelegenheid gecreëerd worden. Waar mogelijk zullen werkervaringsplekken, lokale aanbesteding beheer taken etc. gekoppeld worden aan de investeringsaanpak.

1.2 Ruimtelijke ambitie

Door in het gebied Geuzenveld-Slotermeer delen van de bebouwing en de openbare ruimte te vernieuwen, wordt het gebied voor huidige en nieuwe bewoners versterkt en verankerd in de stad. Vertrekpunt voor de vernieuwing is de kwaliteit en identiteit van deze tuinsteden. Weeffouten en knelpunten worden zoveel mogelijk van hieruit opgelost.
De ambitie van de stad voor Geuzenveld-Slotermeer wordt gerealiseerd door: verbetering en op peil houden van de sociale huurvoorraad, kwaliteitsverbetering en verduurzaming.
De kwaliteitsverbetering valt in dit gebied uitéén in vergroting van de differentiatie van de woningvoorraad, economische versterking, voldoende maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, verbetering van de sociale veiligheid, verbetering van de openbare ruimte (stadslanen, pleinen en parken) en het aanpassen van de stedenbouwkundige structuur ter facilitering van de integrale opgave.

Geuzenveld en Slotermeer kenmerken zich door een relatief grote concentratie sociaal-economisch zwakke groepen. Problemen als werkloosheid, laag inkomen, laag opleidingsniveau, laaggeletterdheid, obesitas en psychische gezondheidsproblemen, gevoel van onveiligheid hopen zich in bepaalde buurten op. Sociale problematiek lost men niet op met alleen fysieke vernieuwing op buurt- en wijkniveau, maar de verbetering van woningen, vergroten van de woningdifferentiatie en het op peil brengen van het voorzieningenniveau biedt kansen voor de huidige bewoners.

Met het toevoegen van meer woningen aan de Burgemeester Röelstraat en mogelijk ook in afstemming met corporaties en bewoners in de aanpalende buurten zijn er kansen om een

aanzienlijk aantal extra woningen te realiseren. Hierdoor kan het aantal sociale huurwoningen gelijk blijven en ook de woningvoorraad gedifferentieerd worden om het gebied ook aantrekkelijker te maken voor de opkomende lokale middenklasse. Voor hen wordt daarmee een wooncarrière in eigen wijk mogelijk gemaakt.
De huidige druk op de stad maakt dat Geuzenveld en Slotermeer steeds gewildere wijken worden voor mensen van buiten Geuzenveld-Slotermeer. Hiermee kan het gebied ook ruimte bieden aan de stedelijke vraag naar woonruimte.
Meer woningen kunnen toevoegen aan het gebied is een voorwaarde om dit perspectief op vooruitgang te bieden. Relatief lage woningprijzen, een groene woonomgeving en de centrale ligging in de regio zijn de belangrijke troeven die hierbij verzilverd kunnen worden. Tegelijkertijd heeft de toenemende populariteit bij mensen van buiten het risico dat bestaande bewoners kunnen worden verdrongen. Bij de verbetering staat daarom de positie van de bestaande bewoners centraal.

In het gebied kan op verschillende manieren meer ruimte gevonden om meer woningen toe te voegen. Bij de vernieuwing moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden waarvoor de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West Richtlijnen aangeeft. Deze richtlijnen sluiten herontwikkeling niet uit.

De Burgemeester Röellstraat biedt veel ruimte voor het toevoegen van woningen. Hier wordt ingezet op het maken van een stedelijke stadslaan, die qua sfeer, betekenis in de buurt, ruimtelijk en programmatisch, op vanzelfsprekende wijze overloopt in de Jan van Galenstraat. In de achtergelegen bebouwing kan de huidige groene en informele kwaliteit behouden blijven en juist versterkt worden door het nieuwe levendige milieu ‘om de hoek’. Op deze plekken moet een afweging worden gemaakt tussen de verdichtingsmogelijkheden van sloop-nieuwbouw aan de ene kant en het behoud van de bestaande kwaliteiten aan de andere kant.

Met de herontwikkeling van dit gebied wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van de buurten voor de huidige bewoners, de opgave van het college om meer woningen te realiseren binnen haar gemeentegrenzen en de opgave vanuit de Structuurvisie om de stad binnen en buiten de ring met elkaar te versmelten.





Tevredenheid woonomgeving Slotermeer Zuid*

Rapportcijfers	2017	t.o.v. 2015	Amsterdam
Buurttevredenheid	6,3	↓ 0,5	7,5
Eigen corporatiewoning	7,0	↑ 1,0	7,3
Woningen in de buurt	5,6	=	7,0
Inrichting woonomgeving	6,1	=	7,0
Aanbod winkels (dagelijkse boodschappen)	7,2	↑ 0,3	7,6
Aanbod speelvoorzieningen	6,3	=	6,7
Aanbod horeca	5,7	↓ 0,3	7,1
Buurt kindvriendelijk	5,1	niet beschikbaar	6,7
Buurt geschikt oud te worden	5,8	niet beschikbaar	7,0
Betrokkenheid buurtbewoners	5,0	↓ 0,5	6,3
Thuis voelen	6,5	↓ 0,4	7,8
Buurtontwikkeling	6,2	↑ 0,7	7,1

** Dichters- en Couperusbuurt vormen samen de buurt Slotermeer Zuid (F77a), het laagste schaalniveau waarop WIA tevredenheidscijfers beschikbaar zijn.*
*** Stijging of daling alleen bij een groter verschil van 0,3 of groter*

Bevolkingskenmerken Couperusbuurt

Totale bevolking: 1.646

Leeftijd		
0-17 jarigen	19%	17%
18-64 jarigen	69%	68%
65-79 jarigen	9%	12%
80+ jarigen	3%	3%
Huishoudens		
Eenpersoons	65%	53%
Eenoudersgezin	7%	9%
Stel met kinderen	13%	16%
Stel zonder kinderen	14%	21%
(Migratie)achtergrond		
Niet-westers	57%	35%
Westers	12%	18%
Nederlands	31%	47%
Werk en inkomen		
Bijstand (15-65 jaar)	ca. 17 %	6%

Woningvoorraad Couperusbuurt

Totale woningvoorraad: 906

Eigendomsverhouding		
Corporatiewoningen	86%	43%
Koopwoningen	11%	57%
Particuliere huur	<1%	
Woonoppervlak		
<40m2	26%	10%
40-80m2	71%	55%
80>m2	3%	35%

2. De buurten, hun bewoners en de stad

De drie buurten: Lodewijk van Deysselbuurt, Louis Couperusbuurt en Dichtersbuurt grenzen direct aan de Burgemeester Röellstraat en staan op de nominatie om verbeterd te worden. De voorstellen uit deze principenota hebben op deze buurten de meeste impact. In dit hoofdstuk worden daarom deze drie buurten uitgelicht.
Deze schets bestaat uit een overzicht van cijfers en indicatoren per buurt en uit de wensen en zorgen van de bewoners. De wensen en zorgen van de bewoners zijn opgehaald in drie "kick-off"-inloopbijeenkomsten georganiseerd per buurt. Bewoners en ondernemers konden hier terecht met hun vragen en werden gevraagd om actief input te geven op de ideeën en hun wensen en zorgen voor de buurt en het vervolg proces te delen.

2.1 Louis Couperusbuurt

De belangrijkste opbrengst van de "kick-off"-bijeenkomst wordt hieronder per thema weergegeven. Ook de corporatie Stadgenoot heeft bij hun bewoners opgehaald wat ze van buurt en woning vonden, ook deze opbrengsten zijn bij de belangrijkste conclusies meegenomen.

Voor de Louis Couperusbuurt kan geconcludeerd worden dat men over het algemeen positief ten opzichte van fysieke vernieuwing met mogelijk meer woningen voor andere doelgroepen staat. Een deel van de bewoners heeft hierbij een voorkeur voor renovatie, een ander deel kiest voor sloop/nieuwbouw. Er wordt waarde gehecht aan het groene rustige karakter. Verkeersveiligheid en parkeeroverlast zijn onderwerpen die bij de vernieuwing ook aandacht verdienen. Generiek maken bewoners zich zorgen over de betaalbaarheid van nieuwbouw (huur en aardgasvrij). Er is weinig vertrouwen in de professionals en men heeft behoefte aan snel duidelijkheid.

Woningen
Snel duidelijkheid over sloop of renovatie is gewenst. De meningen hierover zijn verdeeld. Grofweg: gezinnen en jongere huishoudens zien wel wat in sloop-nieuwbouw en willen grotere woningen. De senioren huishoudens zien meer in behoud en wil liever wil renoveren i.p.v. sloop-nieuwbouw.
"Groter huis, ik woon nu met 3 kleine kinderen op 32 m2"
"Ik wil terugkomen in mijn eigen huis na renovatie, maar weet nog steeds niet of dat kan"
"Er is niet gesloopt, maar ook niet opgeknapt"
"Grotere en beter woningen"
"Het is hier niet fijn, als het zou kunnen zou ik meteen verhuizen"
"Kan ik hier blijven wonen?"
"Ik wil graag een nieuwbouw senioren complex"

Huidige situatie buurt
Onderhoud van de buurt kan beter. Men mist een aantal voorzieningen zoals: goede en grotere speelplek in de buurt, dans/muziekschool, voetbalkooi, theehuis en hulp op de hoek voor ouderen.
"Jammer dat buurtveiligheidsteam is verdwenen"
"Groen moet blijven"
"Overlast jongeren"
"Veiligheid is een zorg door drugsoverlast"
"Beter schoonhouden van de buurt"
"Meer fietsrekken"

Verdichting Burgemeester Röellstraat:
Over het algemeen staat men hier positief tegenover. Vooral omdat dit kan betekenen dat er meer diversiteit komt in woningen, bewoners en voorzieningen.
"Prima, graag een andere bewoners samenstelling en koop/ middeldure huur, zodat er meer verschillende voorzieningen komen"
"Er is woningnood, natuurlijk moeten we de hoogte in"

Proces
Er is een gebrek aan vertrouwen in gemeente en corporatie. Veel mensen vinden dat het te lang duurt. We gaan nu weer opnieuw ophalen van wat bewoners vinden en willen, dat is al vaker gebeurd.
"We willen graag weten wat er gaat gebeuren, duurt te lang"
"We lopen al 20 jaar in een rondje er moet nu een concreet plan komen"





Tevredenheid woonomgeving Lodewijk van Deysselbuurt*

Rapportcijfers	2017	t.o.v. 2015**	Amsterdam
Buurttevredenheid	5,6	↓ 0,6	7,5
Eigen corporatiewoning	5,0	↓ 0,9	7,3
Inrichting woonomgeving	4,9	↓ 0,7	7,0
Aanbod winkels *(dagelijkse boodschappen)*	8,1	↑ 0,5	7,6
Aanbod speelvoorzieningen	5,2	↓ 1,8	6,7
Aanbod horeca	7,0	↑ 0,4	7,1
Parkeervoorzieningen	4,7	↓ 0,8	6,2
Verkeersdrukte	5,8	↓ 0,8	6,9
Buurt kindvriendelijk	5,2	*niet beschikbaar*	6,7
Buurt geschikt oud te worden	5,6	*niet beschikbaar*	7,0
Betrokkenheid buurtbewoners	5,2	↓ 0,3	6,3
Thuis voelen	6,3	↓ 0,5	7,8
Buurtontwikkeling	5,5	=	7,1

** Buurt volgens OIS-indeling (Buurt 5 Noord, F77d)*
*** Stijging of daling alleen bij een groter verschil van 0,3 of groter*

Bevolkingskenmerken Lodewijk van Deysselbuurt

Totale bevolking: 3.779

Leeftijd		
0-17 jarigen	28%	17%
18-64 jarigen	62%	68%
65-79 jarigen	8%	12%
80+ jarigen	2%	3%
Huishoudens		
Eenpersoons	40%	53%
Eenoudersgezin	15%	9%
Stel met kinderen	30%	16%
Stel zonder kinderen	14%	21%
(Migratie)achtergrond		
Niet-westers	82%	35%
Westers	6%	18%
Nederlands	12%	47%
Werk en inkomen (15-65 jaar)		
Geregistreerde werkloosheid	19%	11%
Bijstand	13%	6%

Woningvoorraad Lodewijk van Deysselbuurt

Totale woningvoorraad: 1.410

Eigendomsverhouding		
Corporatiewoningen	90%	43%
Koopwoningen	7%	30%
Particuliere huur	3%	27%
Woonoppervlak		
<40m2	1%	10%
40-80m2	83%	55%
80>m2	15%	35%

2.2 Lodewijk van Deysselbuurt

Ook in de Lodewijk van Deysselbuurt staan bewoners positief tegenover differentiatie in woningaanbod en voorzieningen, maar ook hier maken bewoners zich zorgen over de betaalbaarheid van nieuwbouw (huur en aardgasvrij).

In deze buurt is door corporatie al veel gedeeld met de bewoners wat betreft de vernieuwing. De opbrengst van deze eerdere trajecten is meegenomen naar de kick-off. Op de kick-off bijeenkomst van de Lodewijk van Deysselbuurt was een lagere opkomst dan bij de andere bijeenkomsten. Dit kan liggen aan participatiemoeheid maar ook aan het gebrek aan duidelijkheid in combinatie met gewekte verwachtingen in het verleden. Dit maakt dat de behoefte aan concrete plannen hier nog sterker aanwezig is.

Diversiteit
Bewoners geven aan dat meer bouwen aan verschillende soorten woningen zorgt voor een diversiteit aan bewoners.

"Graag een mix aan woningen zodat ook een mix aan bewoners komt"
"Gevarieerd woningaanbod"
"Bouw de woon/werk woningen om naar bijvoorbeeld kluswoningen"
"Zorg voor plek waar jeugd kan verblijven"

Buurt
Bij het vragen naar de zorgen en wensen van de bewoners bleek dat de openbare ruimte en de verkeersveiligheid aandacht behoeft.

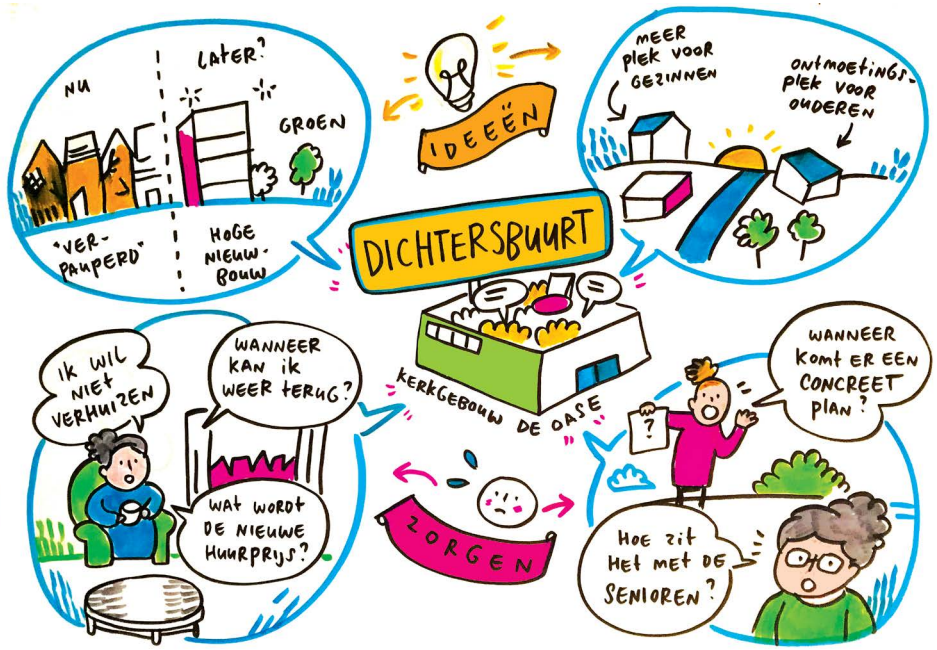
"We hebben last van afval op straat en ratten, muizen in de huizen"
"Doe wat aan het zwerfafval"
"Behouden van de karakter van de wijk, groen en rust"
"Te weinig speelplekken voor kinderen"
"Van Deysselstraat verkeersveiliger"

Burgemeester Röellstraat
Over het algemeen ziet men het bouwen van de extra woningen als een kans om de buurt te verrijken met meer voorzieningen en grotere woningen.

"Ondergrondse parkeergarage"
"Grote woningen met balkon"
"Behoud open karakter plinten dus
"Minder auto's op straat"
"Geen horeca"
"Op de hoeken meer verlichting"

Aardgasvrij
"Goed idee maar wat gaat het kosten?"
"Komen er zonnepanelen?"
"Warmtenet is logisch maar niet fijn dat er minder ruimte in huis overblijft"





Tevredenheid woonomgeving Slotermeer Zuid*

Rapportcijfers	2017	t.o.v. 2015	Amsterdam
Buurttevredenheid	6,3	↓ 0,5	7,5
Eigen corporatiewoning	7,0	↑ 1,0	7,3
Woningen in de buurt	5,6	=	7,0
Inrichting woonomgeving	6,1	=	7,0
Aanbod winkels (dagelijkse boodschappen)	7,2	↑ 0,3	7,6
Aanbod speelvoorzieningen	6,3	=	6,7
Aanbod horeca	5,7	↓ 0,3	7,1
Buurt kindvriendelijk	5,1	*niet beschikbaar*	6,7
Buurt geschikt oud te worden	5,8	*niet beschikbaar*	7,0
Betrokkenheid buurtbewoners	5,0	↓ 0,5	6,3
Thuis voelen	6,5	↓ 0,4	7,8
Buurtontwikkeling	6,2	↑ 0,7	7,1

** Dichters- en Couperusbuurt vormen samen de buurt Slotermeer Zuid (F77a), het laagste schaalniveau waarop WIA tevredenheidscijfers beschikbaar zijn.*
*** Stijging of daling alleen bij een groter verschil van 0,3 of groter*

Bevolkingskenmerken Dichtersbuurt

Totale bevolking: 884

Leeftijd		
0-17 jarigen	14%	17%
18-64 jarigen	68%	68%
65-79 jarigen	15%	12%
80+ jarigen	4%	3%
Huishoudens		
Eenpersoons	70%	53%
Eenoudersgezin	5%	9%
Stel met kinderen	13%	16%
Stel zonder kinderen	10%	21%
(Migratie)achtergrond		
Niet-westers	71%	35%
Westers	11%	18%
Nederlands	17%	47%
Werk en inkomen		
Bijstand (15-65 jaar)	ca. 20 %	6%

Woningvoorraad Dichtersbuurt

Totale woningvoorraad: 515

Eigendomsverhouding		
Corporatiewoningen	95%	43%
Koopwoning/particuliere huur	5%	57%
Woonoppervlak		
<40m2	82%	10%
60-80m2	17%	27%
Overig	<1%	63%

2.3 Dichtersbuurt

Op deze bijeenkomst was er sprake van de hoogste opkomst. De buurt wordt gewaardeerd, maar over het algemeen vindt men dat de kwaliteit van de woning slecht is. De waardering van de woning hangt erg af van de gezinssamenstelling, één- en tweepersoons huishoudens zijn over het algemeen tevreden over de grootte, ruimte en ligging van hun woning. Meer-persoons huishoudens niet. Over het idee van sloop-nieuwbouw zijn de meningen verdeeld. Er is een aantal bewoners duidelijk voor of tegen, anderen zijn genuanceerder. Eén van de grootste zorgen is betaalbaarheid van mogelijke nieuwbouw. Daarnaast vragen bewoners, zeker de wat oudere bewoners, op wat voor termijn dit gaat plaats vinden. Er is grote behoefte aan duidelijkheid.

Buurt

Veel mensen, vooral de ouderen, gaven aan de huidige buurt goed te waarderen: veel groen, rustig, dorpsgevoel en ook redelijk veel onderling contact.

"De mensen maken de buurt, met vernieuwen verdwijnt het sociale netwerk"
"Goede ligging van de buurt, je bent zo met OV in de stad"

Bewoners van de buurt

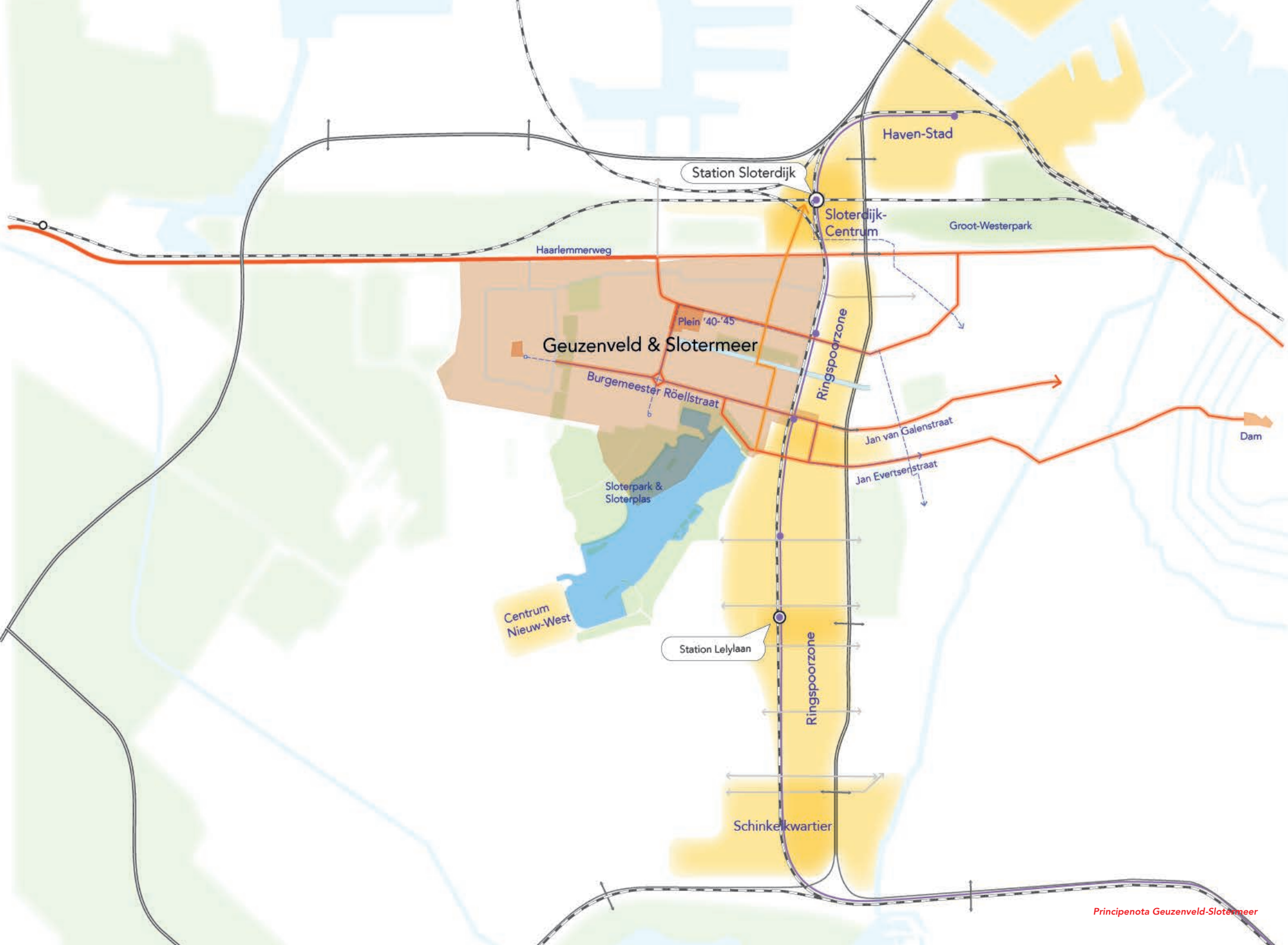
Zeker in het begin van de bijeenkomst waren er veel bewoners die overlast ervaren van mensen met een rugzakje, mensen met psychiatrisch verleden, fysieke bedreigingen en dergelijke. De begeleiding van deze mensen is te weinig en staat te ver af.

"Bewoners met psychische problemen en je hoort alles van elkaar"
"Buurt is niet meer rustig, veel andere bewoners"

Woningen

De beoordeling van de woning is sterk afhankelijk van de gezinssamenstelling: gezinnen en jongeren die aan gezinsuitbreding- of vorming denken, vinden de woning vooral te klein. Eén- en tweepersoons huishouden zijn op zich tevreden over de (grootte van de) woning en waarderen vooral ook de ligging en de buurt. De kwaliteit van de woning laat volgens de bewoners te wensen over: niet geïsoleerd, zeer gehorig, uiterst klein. Daarnaast maken de bewoners zich zorgen over de toekomstige huur van hun woning. Nieuwbouw is altijd duurder en is het dan nog wel betaalbaar?

"Hoe hoog wordt de huur na de renovatie of sloop-nieuwbouw? Ben bang dat ik dit niet kan betalen"
"Ik heb geen probleem met vernieuwing als ik terug kan keren tegen dezelfde huurprijs"
"Huizen slopen goed, maar wanneer? Ik ben 87 jaar. Ga ik dit nog meemaken?"
"Het is waanzin dat woningen gesloopt moeten worden, ik woon hier goed"
"Keuken is te klein, de douche lijkt net een kast en de koelkast staat in de slaapkamer"


Haven-Stad
Station Sloterdijk
Sloterdijk-
Centrum
Groot-Westerpark
Haarlemmerweg
Plein '40-'45
Geuzenveld & Slotermeer
Ringspoorzone
Burgemeester Röellstraat
Jan van Galenstraat
Dam
Jan Evertsenstraat
Sloterpark &
Sloterplas
Centrum
Nieuw-West
Station Lelylaan
Ringspoorzone
Schinkelkwartier

Toekomst van de buurt
De meningen over sloop – nieuwbouw zijn verdeeld. Eenduidigheid van voor of tegen is niet te geven. Bij renovatie wordt het de oppervlakte van de huizen niet vergroot en dat maakt dat een deel van de bewoners daarom toch liever sloop-nieuwbouw ziet. Als er voor sloop-nieuwbouw wordt gekozen is er begrip om dan ook aan de Burgemeester Röellstraat en aan de Slotermeerlaan extra woningen te bouwen. Mits het groene karakter behouden blijft.

"Buurt is goed, woningen niet."
"De buurt is verpauperd, nieuwbouw zou beter zijn, meer menging."
"Ik wil de garantie dat ik in deze buurt kan terugkeren."

Vernieuwing Röellstraat
Over het algemeen heeft men daar geen bezwaar tegen. Het begrip "stadslaan" zegt mensen niet zoveel, ziet men over het algemeen ook niet voor ogen. Voor de bewoners zijn de winkels in de Slotermeerlaan en Plein '40-'45 dichtbij.

"Bij deze ontwerpen, voel ik meer dat ik in een stad woon."
"Pieter Calandlaan is ook een goed voorbeeld."
"Mooi dat groen op de Röellstraat!"

2.4 Conclusies participatiebijeenkomsten
Generiek staan de bewoners in alle betrokken buurten positief tegenover fysieke vernieuwing van woning en buurt, hetzij door sloop/nieuwbouw, hetzij door renovatie. Men staat niet afwijzend tegenover meer en ander soorten woningen en/of transformatie tot stadslaan van de Burgemeester Röellstraat. Voor het vervolgproces maakt men zich vooral zorgen over de betaalbaarheid van het wonen (de huur en energierekening). Daarnaast is er overall een gebrek aan vertrouwen in de professionals en de voortgang van vernieuwing. Het groene rustige karakter van de buurten wordt als waardevol beschouwd en het verzoek is dit in de vernieuwing terug te laten komen. En tenslotte heeft men vooral behoefte aan duidelijkheid (over de toekomst van hun woning).

Bewoners hebben zich gedurende deze bijeenkomsten ook kunnen aanmelden om mee te denken en doen in de fysieke vernieuwing. In het hoofdstuk Participatie en communicatie vervolg wordt hier verder op ingegaan.

2.5 Positie in de stad als geheel
Amsterdam is populair en groeit momenteel elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. De druk op de ruimte in Amsterdam is hoog. Lange tijd zijn de buurten buiten de ring in de luwte gebleven, maar langzamerhand maken steeds meer mensen de 'sprong over de ring'. In de omgeving van Geuzenveld-Slotermeer wordt deze dynamiek steeds duidelijker merkbaar. Ten noorden van Slotermeer ondergaat Sloterdijk-Centrum een proces van transformatie en wordt Havenstad ontwikkeld. De straks afgewaardeerde Haarlemmerweg geeft Geuzenveld-Slotermeer meer kansen als het gaat om haar inbedding en verbinding met de omgeving. Ten oosten zijn er grote veranderingen gaande en worden er volop plannen gemaakt voor de Ringzone West. Direct grenzend aan het gebied liggen de Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan, twee projecten die hun voltooiing naderen. De Jan Evertsenstraat (versnellingslocatie) wordt omgevormd tot een aantrekkelijke stadsstraat tussen de Dam en Sloterplas. De Sloterplas zelf en het omringende park krijgen een impuls, zodat deze plek meer betekenis krijgt op stedelijk en regionaal niveau.

2.6 Beschrijving gebied
Geuzenveld-Slotermeer ligt in het westen van Amsterdam. Het gebied telt 44.500 inwoners. Beide tuinsteden zijn gebouwd in de jaren '50 op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam (AUP) uit 1934. Kenmerkend voor de tuinsteden is de scheiding van verkeerssoorten, functiescheiding en een open verkaveling. De hoofdstructuur bestaat uit een hiërarchisch, samenhangend stelsel van wegen, water en groen. Het gebied maakt deel uit van het Rijkswederopbouwgebied "Westelijke Tuinsteden", een gebied van nationaal belang. De gemeente Amsterdam heeft hiervoor met de Rijksdienst Cultureel Erfgoed afgesproken zich in te zetten voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden. Het is met name de samenhangende, hiërarchische structuur van groen, wegen, water en bebouwing, de relatief grote omvang van het gebied alsook de betekenis van de planvorming binnen de architectuurgeschiedenis die dit gebied uniek maakt. Bij vernieuwing betekent dit dat de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West (vastgesteld in 2013) als leidraad voor stedenbouwkundige plannen wordt gehanteerd. De spelregels in de nota zijn nadrukkelijk niet bedoeld om ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan maar ze zijn een eenvoudig toepasbaar middel waarmee het belang van cultuurhistorie op eenduidige



wijze in verschillende planprocessen kan worden meegenomen.

Wat betreft de wegenstructuur valt op dat Geuzenveld en Slotermeer wezenlijk van elkaar verschillen. Slotermeer wordt gekenmerkt door een grid van lange lijnen. Het heeft een logische wegenstructuur. In Geuzenveld is door de stedelijke vernieuwing de ontsluitingsstructuur ingrijpend gewijzigd. Geuzenveld heeft een concentrische opbouw met een interne 'ring' die gericht is op de auto. Enkele essentiële schakels in het netwerk voor voetgangers en fietsers ontbreken of zijn moeilijk herkenbaar.

Typerend voor tuinsteden als Geuzenveld en Slotermeer is het principe van functiescheiding. Dat wil echter niet zeggen dat de wijken enkel uit woningen bestaan. Iedere wijk kent een eigen wijkwinkelcentrum; Plein ´40-´45 (voor Slotermeer) en het Lambertus Zijlplein (voor Geuzenveld). Plein ´40-´45 heeft aansluitend twee aanlooproutes, de stadslanen Slotermeerlaan en Burgemeester de Vlugtlaan. Het ontbreken van wijkoverschrijdende functies leidt er echter toe dat weinig Amsterdammers van buiten het gebied bekend zijn met Geuzenveld en Slotermeer. Het gebrek aan functiemenging is in de loop der jaren verder toegenomen door het verdwijnen van veel functies als gevolg van schaalvergroting (detailhandel), door afname van het gemiddeld inkomensniveau en vanwege de toename van de mobiliteit waardoor het overwegende rustige, soms wat geïsoleerde woonwijken geworden zijn.

Het grootste deel van de woningen in het gebied is gebouwd in de jaren '50 en '60. De bouwtechnische kwaliteit is in veel gevallen laag. Daardoor liggen de energielabels tussen de C en G wat leidt tot een relatief hoge energierekening. Er is momenteel een verreikend warmtenet aanwezig dat het gebied aan bijna alle kanten omsluit. Een gering percentage van de woningen in het gebied is al aangesloten op dit net.

Door de veranderde positie van de buurten op de Amsterdamse woningmarkt zijn er steeds meer bewoners gekomen die sociaal-economsich achterblijven. Een groeiend deel van de bevolking behoort echter tot de opkomende middenklasse. Het zijn succesvolle kinderen van migranten en autochtonen (de zogenaamde hybride stedeling), maar ook mensen die van buiten Nieuw-West (terug) komen. Daarnaast zoeken steeds meer nieuwe stedelingen en studenten een woonplek in het gebied.

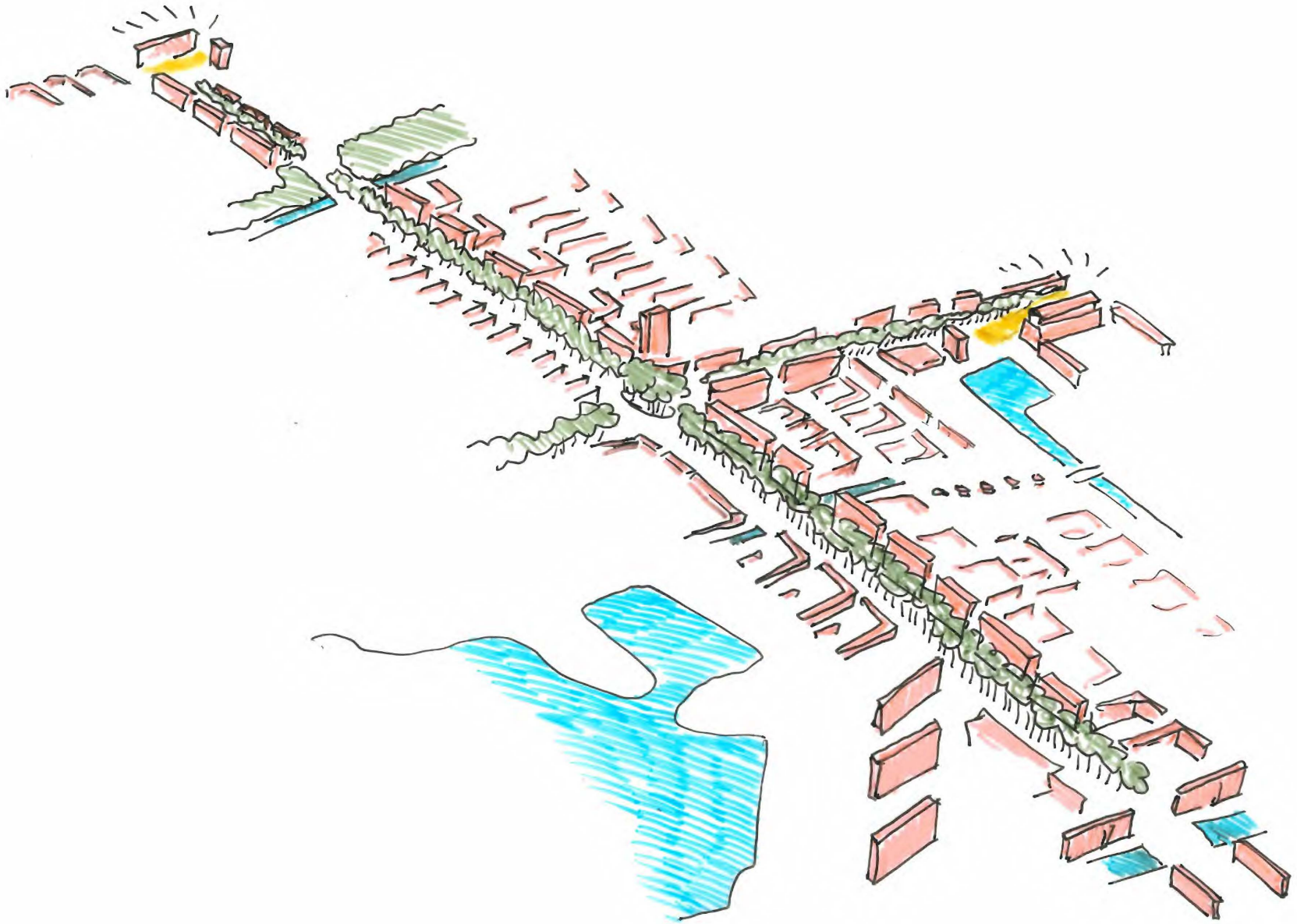
2.7 Relevant beleid en uitgangspunten voor de vernieuwing

a. Vastgesteld beleid en beleidskaders

- Structuurvisie Amsteram 2040, economisch sterk en duurzaam
- Koers 2025
- Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West
- Welstandsnota, de Schoonheid van Amsterdam, 2016
- Samenwerkingsafspraken 2015-2019 Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de gemeente Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam
- Woonagenda 2025
- Economie van Morgen
- Bewegende stad
- Agenda Duurzaamheid
- Kaderafspraken gemeente, corporaties en huurders
- Maatschappelijke voorzieningenplan: reservering voor extra basisscholen
- Luchthavenindelingsbesluit (LIB)
- Gemeenteraadsbesluit 'Naar een stad zonder aardgas dec 2016'
- Coalitieakkoord 2018-2021

b. Programmatische uitgangspunten

- De verbetering vindt plaats vanuit het perspectief van de zittende bewoners (wooncarrière, betaalbaarheid en herhuisvesting / terugkeer garantie staat centraal).
- Het aantal sociale huurwoningen 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.



3. De ambitie voor de buurten, versterking Geuzenveld-Slotermeer

3.1 Opgave voor het gebied

Over het algemeen staan de bewoners in alle betrokken buurten positief tegenover fysieke vernieuwing van woning en buurt, hetzij door sloop/nieuwbouw, hetzij door renovatie. Uit de participatie komt naar voren dat bewoners meer differentiatie van woningen willen en aanvullende voorzieningen gewenst zijn. Deze opbrengsten uit de opgave van de betrokken buurten bieden zo ook kansen voor de overall verbetering van het grotere gebied Geuzenveld-Slotermeer via een verdichting/stadslaan ontwikkeling van de Burgemeester Röellstraat.
Met het vernieuwen van delen van de bebouwing in de buurten, in ieder geval grenzend aan de straat, en de openbare ruimte kunnen nieuwe voorzieningen aan het grotere gebied worden toegevoegd.
Het gebied wordt zo beter in de stad verankerd door nieuwe verbindingen aan te leggen en bestaande verbindingen te verbeteren. Zo wordt voor een grotere schaal dan de buurt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd voor de sociale voorraad, het toevoegen van woningen en voorzieningen en de verduurzaming.

Geuzenveld en Slotermeer kenmerken zich door een relatief grote concentratie sociaal-economisch zwakke groepen. Problemen als werkloosheid, laag inkomen, laag opleidingsniveau, laaggeletterdheid, obesitas, psychische gezondheidsproblemen, gevoel van onveiligheid komen in bepaalde buurten in onaanvaardbaar hoge concentraties voor. Sociale problematiek lost men niet op met alleen fysieke vernieuwing maar de verbetering van woningen, vergroten van de woningdifferentiatie en het op peil brengen van het voorzieningenniveau biedt wel kansen voor de huidige bewoners. Door extra woningen aan het gebied toe te voegen blijft het aantal sociale woningen gelijk en wordt het gebied aantrekkelijk voor de opkomende lokale middenklasse. Het maakt een wooncarrière in eigen wijk mogelijk.

De huidige druk op de stad maakt dat Geuzenveld en Slotermeer steeds gewildere wijken worden voor mensen van buiten Geuzenveld-Slotermeer. Hiermee kan het gebied ook ruimte bieden aan de stedelijke vraag naar woonruimte.

Het kunnen toevoegen van meer woningen in het gebied geeft perspectief op vooruitgang . Relatief lage woningprijzen, een groene woonomgeving en de centrale ligging in de regio zijn belangrijke troeven. Tegelijkertijd heeft de toenemende populariteit bij mensen van buiten het risico dat bestaande bewoners kunnen worden verdrongen. Bij de verbetering van de buurten staat daarom de positie van de huidige bewoners centraal.
Ten behoeve van het verbeteren van de buurt wordt in het gebied op verschillende manieren ruimte gezocht voor het toevoegen van meer woningen. Hetzij door de ruimte voor verdichting die er is aan dde Burgemeester Röellstraat, hetzij - in geval van sloop-nieuwbouw in de buurten- door meer bouwlagen te realiseren.
Voor bovenstaande moet er rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarden waarvoor de Nota Cultuurhistorie Amsterdam Nieuw-West richtlijnen aangeeft. Deze richtlijnen sluiten herontwikkeling niet uit.

Zoals gezegd biedt de Burgemeester Röellstraat veel ruimte voor het toevoegen van woningen. Hier wordt ingezet op het maken van een stedelijke stadslaan, die qua sfeer, betekenis in de buurt, ruimtelijk en programmatisch, op vanzelfsprekende wijze overloopt in de Jan van Galenstraat. In de achtergelegen bebouwing kan de huidige groene en informele kwaliteit behouden blijven en juist versterkt worden door het nieuwe levendige milieu ‘om de hoek’. Op deze plekken moet een afweging worden gemaakt tussen de verdichtingsmogelijkheden van sloop-nieuwbouw aan de ene kant en het behoud van de bestaande kwaliteiten aan de andere kant. Een combinatie van behoud en sloop-nieuwbouw kan aantrekkelijke gelaagde buurten opleveren.

Met de herontwikkeling van dit gebied zal een bijdrage worden geleverd aan de opgave tot

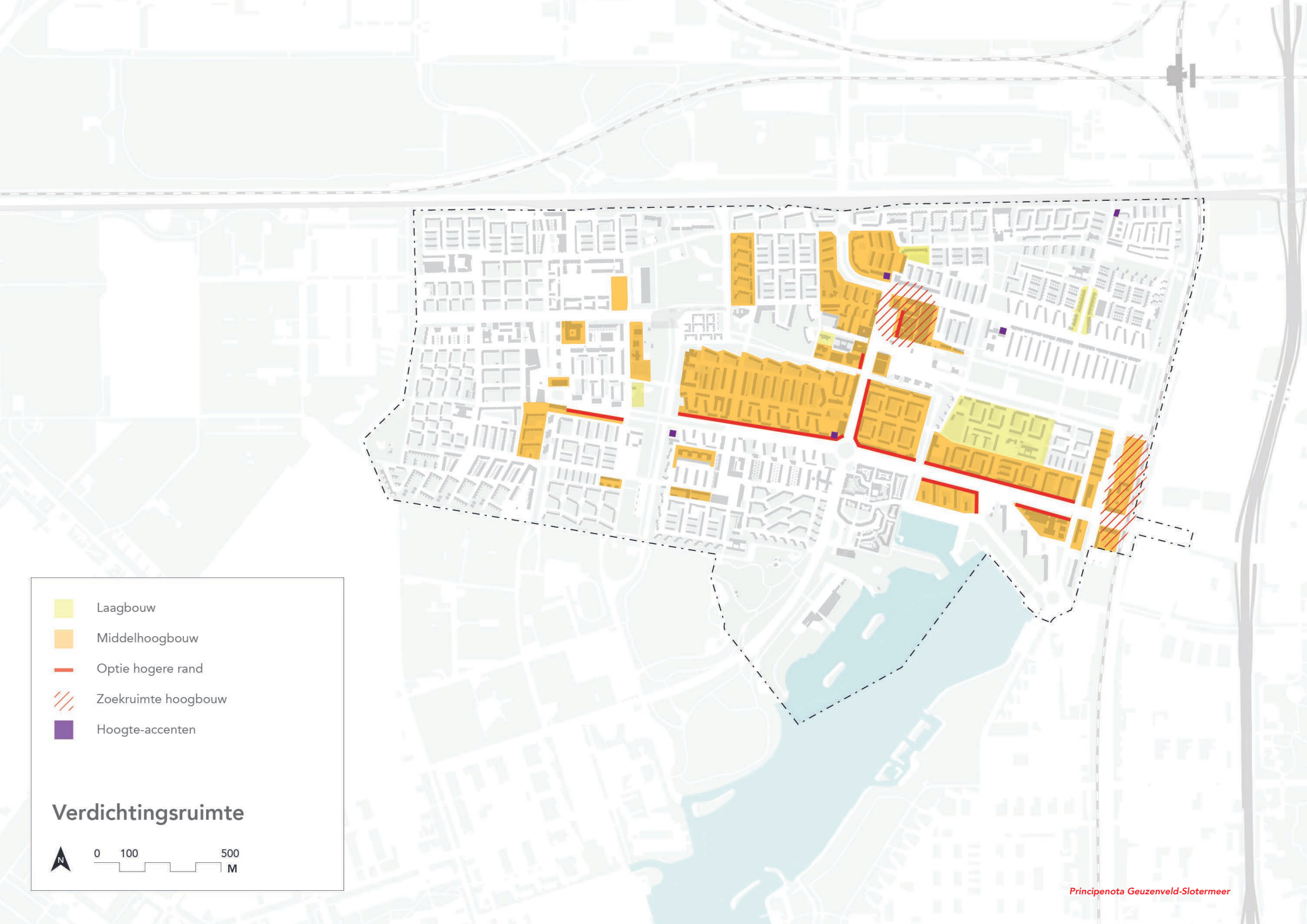

BAKEMA BUURT.NL
3-KAMER APPARTEMENTEN
CA. 58 M²
KANT-EN-KLAAR
€ 189.000 K.K.

kwaliteitsverbetering van Geuzenveld-Slotermeer.

3.2 Ruimtelijk en programmatisch kader voor de diverse maatschappelijke opgaven

De vernieuwing heeft een aantal algemene aandachtspunten:

- Aardgasvrij. Aardgas draagt bij aan de klimaatverandering. Om te zorgen voor een toekomstgerichte, leefbare en gezonde stad voor toekomstige generaties moet Amsterdam in 2040 aardgasvrij zijn. Met een grootschalige vernieuwing kan er een grote bijdrage geleverd worden op het gebied van aardgasvrij Amsterdam. Bij verdere planvorming wordt zo hoog mogelijk ingezet om de klimaatdoelstellingen te bereiken.
- Parkeren. Het uitgangspunt is de 'Nota parkeernormen auto'. Bij de herinrichting moet er rekening gehouden worden dat er voor de bestaande situatie geen normen zijn opgenomen. Hierdoor is gebiedsgericht beleid vanuit V&OR met betrekking tot parkeervergunningen nodig.
- Kabels en Leidingen. Bij verplaatsing van de noordelijke rooilijn van de Burgemeester Röellstraat moeten kabels en leidingen verplaatst worden, onder andere om stadswarmte aan te kunnen leggen. Het verleggen van kabels en leidingen brengt kosten met zich mee. Daarnaast moet het afgerond zijn, voordat er gestart wordt met de nieuwbouw. Als het warmtenet een belangrijk alternatief is voor aardgas, dan heeft dit vergaande gevolgen voor de ondergrondse ordening en daarmee ook voor het ontwerp bovengronds.
- Ecologische kwaliteit. De kwaliteit van aanwezige bomen en (ecologische) waterstructuur moet nog onderzocht worden.
- Integrale veiligheid. De zuidkant van de Burgemeester van Tienhovengracht is een waterkering, wat bouwtechnische consequenties heeft voor sloop-nieuwbouw.


Laagbouw
Middelhoogbouw
Optie hogere rand
Zoekruimte hoogbouw
Hoogte-accenten
Verdichtingsruimte
N
0
100
500
M

3.3 Verdichtingsruimte

Geuzenveld-Slotermeer biedt veel mogelijkheden tot verdichting. Door sloop-nieuwbouw in combinatie met de versmalling en omvorming van de Burgemeester Röellstraat tot stadslaan is dit een belangrijke locatie waar meer woningen toegevoegd kunnen worden. Door de versmalling en omvorming van de straat ontstaat er aan de noordzijde ruimte voor verdichting. Hierbij worden de huidige tuinschuttingen (de achterkant) vervangen door een levendige stadslaan met woningen en voorzieningen. Ook op andere locaties in Geuzenveld-Slotermeer worden hogere bouwvolumes toegestaan, waardoor meer woningen kunnen worden toegevoegd. Uitgangspunt hierbij is dat er op buurtniveau overwegende één bouwhoogte wordt gerealiseerd. Dit levert een rustig beeld op en sluit aan op het huidige karakter van de buurten.

Bandbreedtes van verdichting

De onderstaande hoogtes zijn richtlijnen voor de overwegende bouwhoogtes. Deze richtlijnen gelden in het geval van vernieuwing. Ze willen dus niet zeggen dat er op de aangegeven locaties zeker vernieuwd wordt. Op projectniveau moet uitgezocht worden welke hoogtes gewenst zijn in relatie tot de directe omgevng, de cultuurhistorische waarde en de bezonningssituatie en welke plekken aanleiding geven voor het afwijken van de overwegende hoogte.

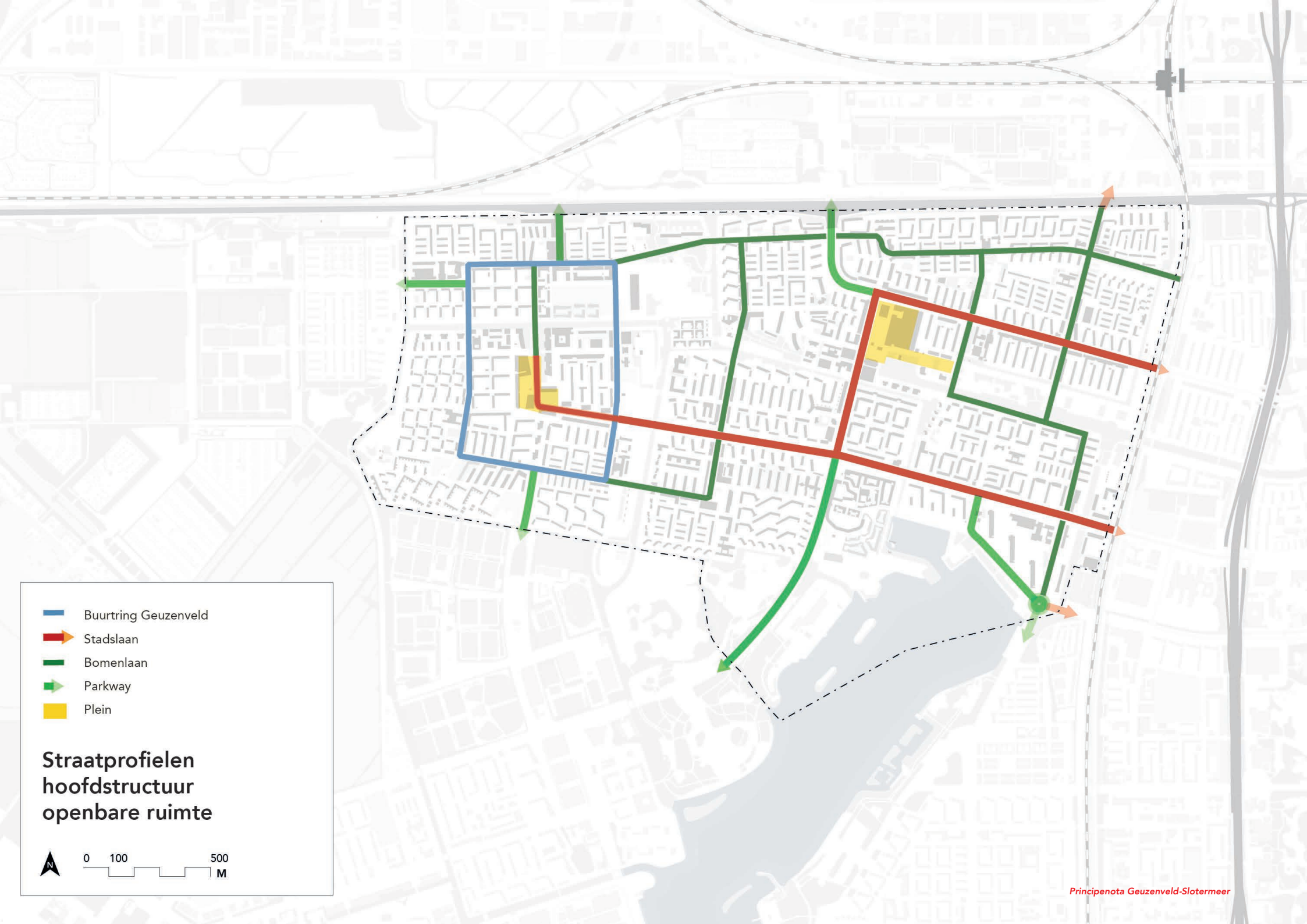
In het Geuzenveld-Slotermeer liggen cultuurhistorisch gezien waardevolle buurten (bijvoorbeeld de Couperusbuurt). In de meest hoogwaardige delen wordt de stedenbouwkundige kwaliteit beschermd door in mindere mate te verdichten. Er is hier ruimte voor verdichting in een bandbreedte van 2 tot 5 lagen. De uiteindelijk toegestane hoogte volgt uit een brede belangenafweging, uitgaande van bestaand beleid, die in de projectnota wordt gemaakt.

In de buurten rondom de Burgemeester Röellstraat en rondom Plein ’40-’45 wordt het mogelijk om meer woningen toe te voegen door middelhoogbouw mogelijk te maken. Dit houdt in dat er 5 tot 6 bouwlagen wordt toegestaan. De exacte hoogtes worden per projectgebied onderzocht, waarbij rekening gehouden wordt met bezonning van de openbare ruimte en de hoven en de inpassing in de directe omgeving en het draagvlak onder bewoners voor sloop/nieuwbouw of renovatie.

Langs de Burgemeester Röellstraat en aan de parken kunnen hogere randen (6 tot 8 lagen) ten opzichte van de achterliggende buurten mogelijk zijn.

Een aantal hoogbouwlocaties wordt ingezet als oriëntatiepunten en ter markering van belangrijke kruisingen of plekken.

Rondom Plein ’40-’45 en de metrohalte Jan van Galenstraat wordt op projectniveau bekeken of en zo ja, op welke manier, er hoogbouw ingezet kan worden om weer woningen te realiseren.


Buurtring Geuzenveld
Stadslaan
Bomenlaan
Parkway
Plein
Straatprofielen hoofdstructuur openbare ruimte
N
0
100
500
M

3.4 Hoofdwegenstructuur

Samen met het groen-blauwe raamwerk vormen de hoofdwegen de hoofdstructuur van de openbare ruimte. Om de hoofdwegenstructuur te ordenen zijn vier profieltypen gedefinieerd. De continuïteit en samenhang van profielen en begeleidende beplantingen maakt doorgaande routes en stedenbouwkundige lijnen herkenbaar en zorgt voor een groene omgeving.
De lange lijnen uit het verkeersnetwerk kenmerken zich door een continue vormgegeven wegprofiel. Per segment kan de inrichting verschillen, maar altijd wordt gezocht naar een aantal vaste elementen.

Voor de straten uit het hoofdnetwerk openbare ruimte zijn vier typen gedefinieerd: 1. De buurtring, 2. Stadsstraten/lanen, 3. Bomenlanen en 4. Parkways. Daarnaast maken de pleinen onderdeel uit van het hoofdnetwerk openbare ruimte.
Per type zal bij herinrichting aan een aantal randvoorwaarden moeten worden voldaan.

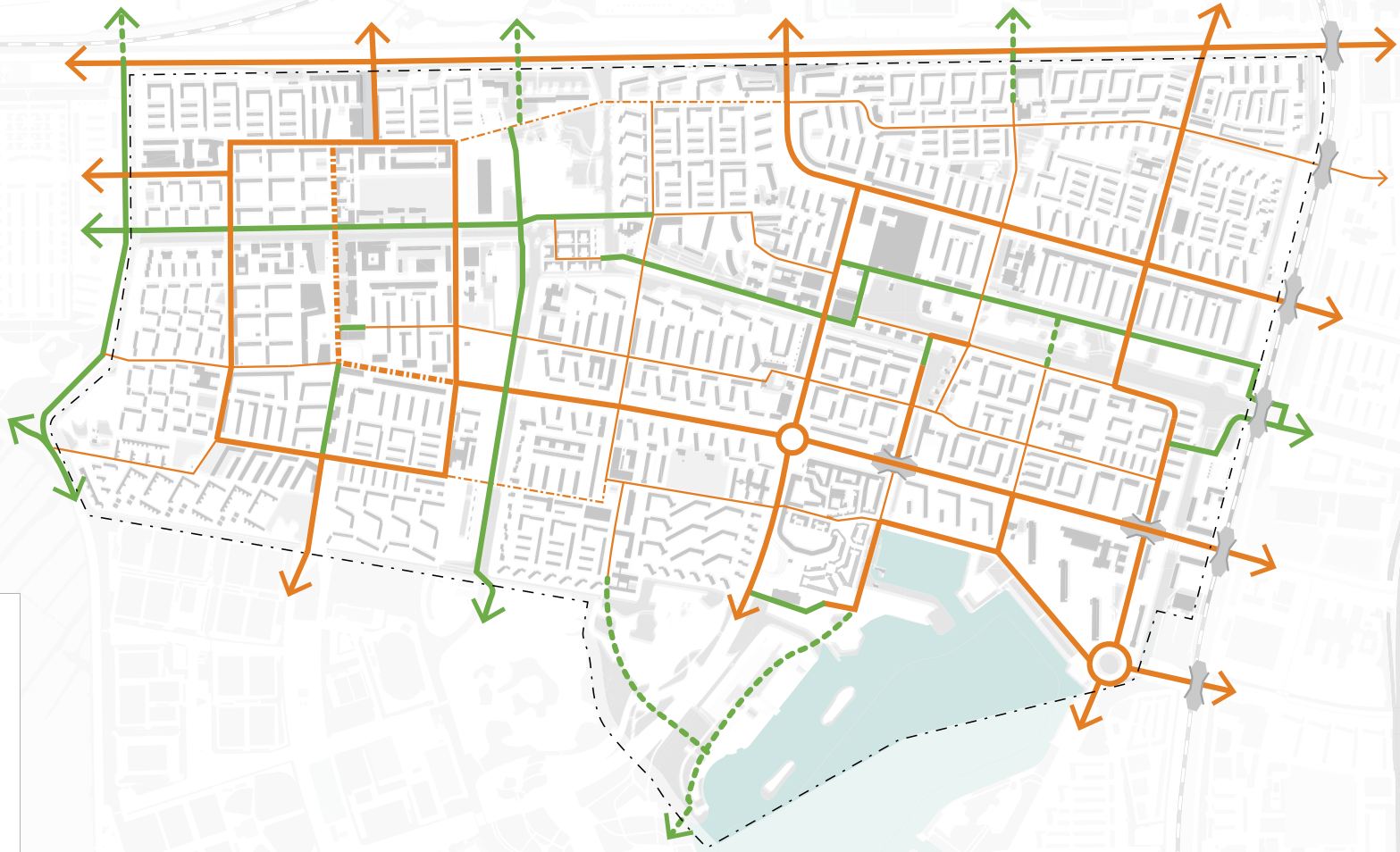
De randvoorwaarden per type:

- De buurtring: middenberm van klinkers, vrijliggende fietspaden, aan weerszijden een bomenrij, voordeuren (geen achterkanten) aan de straat, niet haaksparkeren.
- Stadslanen/lanen: combinatie gemotoriseerd verkeer, OV en langzaam verkeer, voldoende ruimte voor de voetganger (stoep minimaal 3 meter) en de fiets (vrij liggende fietspaden), verblijfskwaliteit mede door het gebruik van bomen, plinthoogte minimaal 3,5 meter, voordeuren en entrees (geen achterkanten) aan de straat, mogelijkheden voor laden en lossen, geen haaksparkeren.
- Bomenlanen: Nadruk op het groene karakter door middel van bomenrijen, fietser op de rijbaan, geen haaksparkeren, auto te gast.
- Parkways: Combinatie verschillende verkeerssoorten met ieder een eigen (voldoende) ruimte binnen het wegprofiel, kenmerkend is een groene uitstraling met grasbermen en (meestal) bomen (rijen of gestrooid) waardoor de relatie met de groene omgeving wordt gelegd.
- Pleinen: hiervoor wordt een samenhangende inrichting gerealiseerd. Toe-eigening van de ruimte door specifieke doelgroepen is niet toegestaan.

In het geval van toekomstige herprofilering of in het geval van regulier onderhoud of bij herprofilering in het kader van projechten zal met deze randvoorwaarden moeten worden gewerkt.

Verkeerssituatie

De straatprofielen worden binnen de voorgestelde types verder uitgewerkt. De Netwerkstudie Nieuw-West waarin voorgestelde ingrepen nader worden onderzocht (op onder andere bereikbaarheid, verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid) is hiervoor belangrijke input.



Fietspad naast rijbaan

Fietsroute op rijbaan

Fietspad in autovrij gebied

Mogelijk aan te passen fietspad naast rijbaan

Mogelijke nieuwe fietsroute op rijbaan

Mogelijke nieuwe fietsroute in autovrij gebied

Fietsnetwerk

0 100 500 M

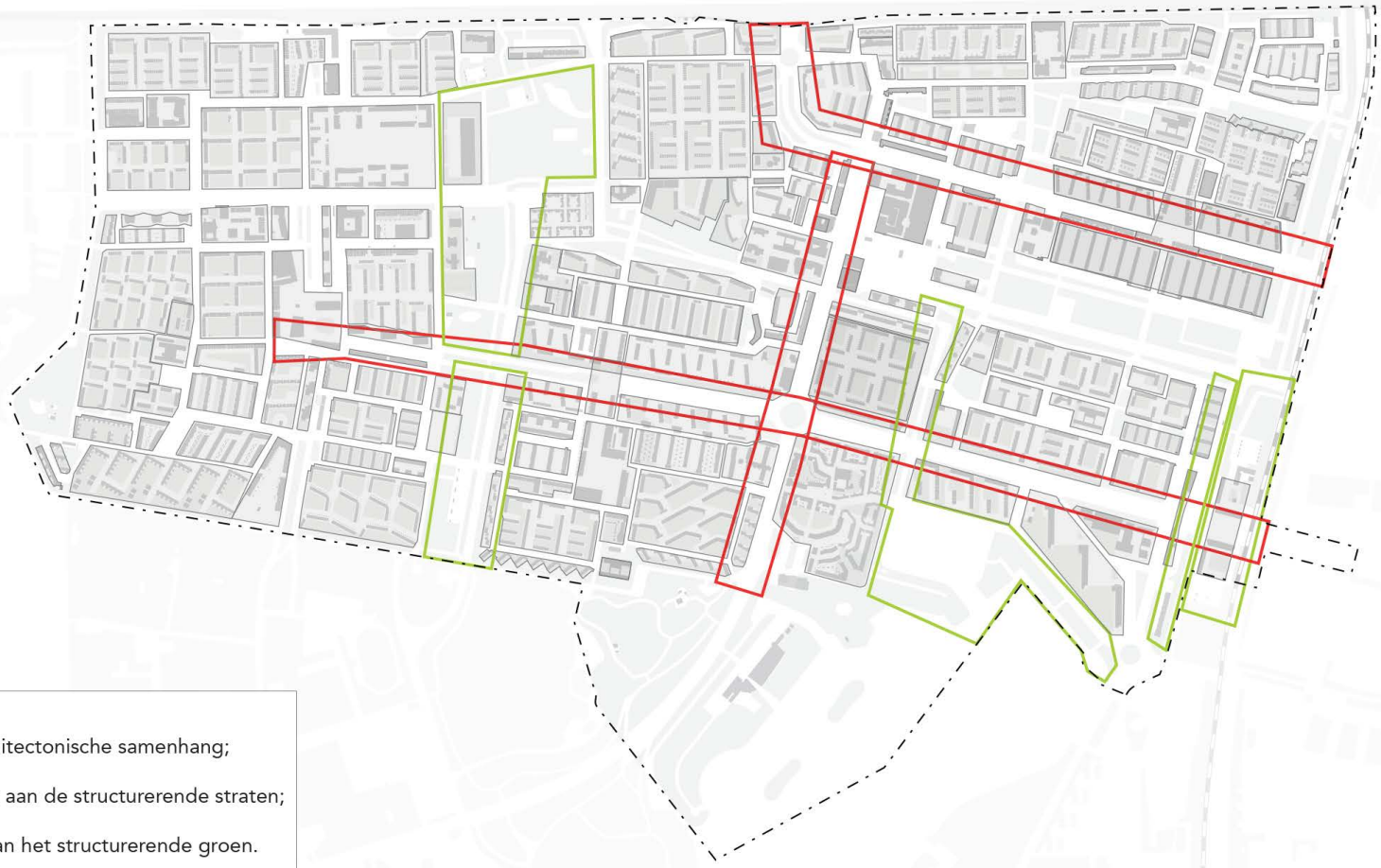
3.5 Fietsnetwerk

Het fietsnetwerk van Geuzenveld-Slotermeer is uitgebreid, maar zal versterkt kunnen worden door ontbrekende schakels op te lossen, auto-luwe routes toe te voegen en door sterk op de auto georiënteerde straten te transformeren naar multi-modale straten. Uitgangspunt voor het fietsroutenetwerk is dat de routes zo veel mogelijk als vloeiende lijnen zijn vormgegeven. Het fietsnetwerk maakt onderscheid tussen drie typen fietsroutes met specifieke randvoorwaarden.

- Fietsroute naast rijbaan: doorgaande nachtroutes, veilige kruisingen met autoroutes
- Fiets op rijbaan: auto te gast, haaksparkeren niet toegestaan
- Fietspad in autovrij gebied: groene, rustige uitstraling, veilige kruisingen met autoroutes
- Mogelijke fietsroute naast rijbaan: doorgaande nachtroutes fiets, veilige kruisingen met autoroutes
- Mogelijk fiets op rijbaan: auto te gast, haaksparkeren niet toegestaan
- Mogelijk fietspad in autovrij gebied: groene, rustige uitstraling, veilige kruisingen met autoroutes

Bij herprofilering in het geval van regulier onderhoud of bij herprofilering in het kader van projecten zal met deze randvoorwaarden gewerkt moeten worden

Deze voorstellen voor het fietsnetwerk hebben consequenties voor het autonetwerk. Begin 2017 is een quick scan gedaan naar de verkeerseffecten binnen gebieden uit Koers 2025 aan de westkant van de stad. Hieruit blijkt dat er geen extreme knelpunten op kruispuntniveau of intensiteiten die niet af te wikkelen zijn op wegvakken. Wel zijn er veel aandachtspunten om nader te onderzoeken in vervolgstudies, waaronder het tegengaan van sluipverkeer en de doorstroming van belangrijke ontsluitingsroutes en effecten van mogelijke nieuwe aansluitingen op de S-wegen.
Bovendien is het effect van een aantal verkeersingrepen samen en de verder in de toekomst (2030, 2040) liggende ontwikkelingen nog onvoldoende onderzocht. Die vervolgvragen worden door V&OR onderzocht in een netwerkstudie in opdracht van G&O, V&OR en R&D.
Uitkomsten van een en ander zullen in de volgende fase van de planvorming meegenomen worden.



Schaalniveau van stedenbouwkundige en architectonische samenhang;

Bovendien samenhang van de ontwikkelingen aan de structurerende straten;

Bovendien samenhang van de ontwikkeling aan het structurerende groen.

Ensembles

N

0 100 500

M

3.6 Ensembles, lanen en parken

Geuzenveld en Slotermeer zijn onderdeel van het AUP met een kenmerkend, samenhangend, hiërarchisch systeem van wegen, water, groen en bebouwing. Dit vraagt om een specifieke aanpak bij herontwikkeling. De buurten kenmerken zich door ruimtelijk samenhang op en tussen verschillende schaalniveaus, van wijk tot woning en van park tot tuin. Wat bebouwing betreft gaat het hier om het zogenaamde ensemble. Ensembles bestaan uit herhaaldelijke bebouwing die als samenhangend geheel beschouwd dienen te worden bij herontwikkeling. Daarnaast moet er aan planvorming worden gewerkt, langs de lange lijnen van het raamwerk, de straten en de groene assen. De ruimtelijke samenhang langs deze lange lijnen moet gevonden worden in de structuur van bebouwing (verkaveling/ensemble), rooilijnen, bouwhoogtes, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

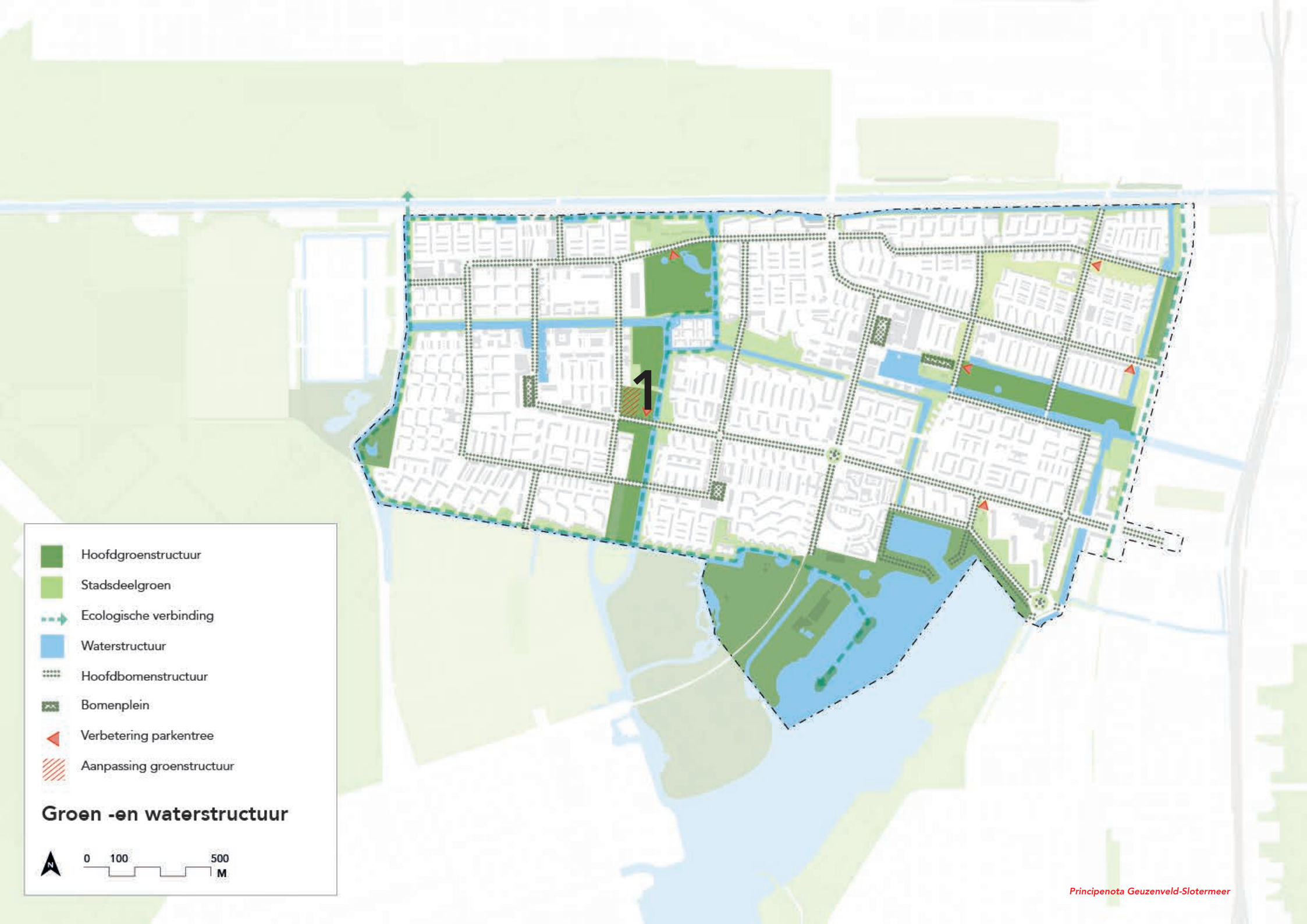

2
3
1
Vaste rooilijn
Uiterste rooilijn
1 Rooilijn tbv ruimtelijke samenhang, en inpassing tram
2 Rooilijn tbv ruimtelijke samenhang en eventueel op termijn inpassing auto
3 Rooilijn tbv ruimtelijke samenhang en eventueel op termijn inpassing tram
Rooilijnen
N
0 100 500
M

3.7 Rooilijnen

In het gebied is een aantal cruciale rooilijnen vastgelegd, die in het geval van herontwikkeling van de Burgemeester Röellstraat wel kaderstellend zijn. Dit is namelijk noodzakelijk om de samenhang te bewaken tussen de afzonderlijke projecten en zo ruimte te reserveren voor eventuele toekomstige ov-lijnen.

Er zijn twee typen rooilijnen vastgelegd op drie plekken:

1. Een vaste rooilijn langs de Burgemeester Röellstraat. Om de samenhang in alle afzonderlijke projecten te bewaken is bepaald dat de gevels van elk segment van de Burgemeester Röellstraat in één rooilijn liggen. De rooilijnen liggen zo, dat de verdichtingsruimte geoptimaliseerd is en het profiel tegelijkertijd voldoende ruimte biedt om op verschillende manieren te worden ingevuld. Bij de mogelijke invullingen van het profiel zijn de bruggen maatgevend. De rooilijn en de inrichting van het profiel wordt exact vastgelegd in de uitwerking voor de Burgemeester Röellstraat.
2. Een uiterste rooilijn vanaf het Lambertus Zijlplein naar het noorden om de ruimtelijke samenhang te waarborgen en ruimte te reserveren om op termijn eventueel de auto te kunnen inpassen.
3. Een uiterste rooilijn vanaf het Lambertus Zijlplein naar het zuiden om de ruimtelijke samenhang te waarborgen en ruimte te reserveren om op termijn eventueel en tramlijn richting Osdorp te kunnen inpassen.

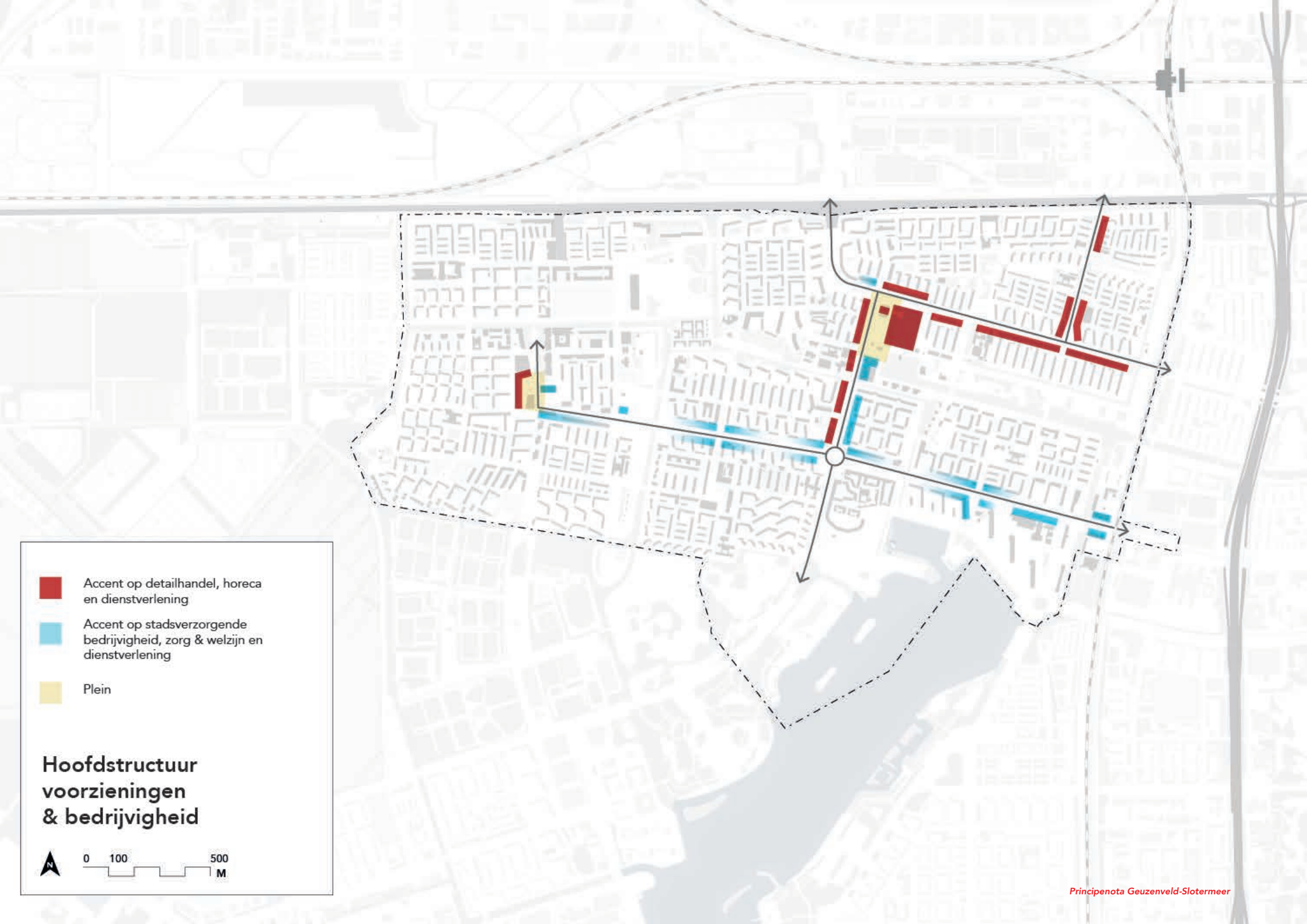

1
Hoofdgroenstructuur
Stadsdeelgroen
Ecologische verbinding
Waterstructuur
Hoofdbomenstructuur
Bomenplein
Verbetering parkentree
Aanpassing groenstructuur
Groen -en waterstructuur
N
0
100
500
M

3.8 Groen- en waterstructuur

Het zogenaamde groen-blauwe raamwerk bestaat uit waterwegen en groenstructuren met een buurtoverstijgende functie. Samen met de hoofdwegen vormen zij de hoofdstructuur van de openbare ruimte. Wat de waterstructuur betreft gaat het om de Sloterplas, grachten en enkele singels. Bij groen gaat het om delen van de Hoofdgroenstructuur en groen dat gezien kan worden als stadsdeelgroenstructuur. Deze structuren worden zo veel mogelijk gehandhaafd en versterkt (bijvoorbeeld door op een aantal plekken parkentree's te maken). Er wordt voorgesteld om de verbetering van het Eendrachtpark en de Noordkant van het Sloterpark op te pakken in twee groenprojecten.

Voor een locatie wordt overwogen ze ten behoeve van maatschappelijk programma aan het groene raamwerk te onttrekken. Het gaat om de volgende locatie:

1. Locatie VO-school Geuzenveld (Hoofdgroenstructuur)


Accent op detailhandel, horeca en dienstverlening
Accent op stadsverzorgende bedrijvigheid, zorg & welzijn en dienstverlening
Plein
Hoofdstructuur voorzieningen & bedrijvigheid
N
0
100
500
M

3.9 Commercieel programma en economische opwaardering

Op de pleinen in Geuzenveld-Slotermeer en op de Burgemeester de Vlugtlaan blijft het accent op detailhandel en horeca behouden. In de plinten aan de Burgemeester Röellstraat, de Slotermeerlaan en de Burgemeester Rendorpstraat wordt het accent gelegd op geïntegreerde zorgfuncties en (lokale) bedrijvigheid. Om dit te stimuleren is een plinthoogte van minimaal 3,5 meter en flexibiliteit in gebruik verplicht. De exacte hoogte kan per project afwijken en door flexibiliteit moet er zowel wonen als werken mogelijk zijn.
Zoals beschreven in het visiedocument 'Ruimte voor de economie van Morgen', lenen juist naoorlogse wijken zich goed voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan een sociale betekenis hebben door de kansen die het biedt op werk en economische zelfstandigheid in de lokale economie. Samen met de corporaties wordt ook onderzocht wat in de (nabije) toekomst de rol van het Bedrijfsonroerend Goed binnen de buurten, zoals de Van Deysselstraat en de Burgemeester van Leeuwenlaan, kan zijn.


Sporthal
Speeltuin
Strand - uitbreiding
Ligplaatsen kleine passagiersvaart
Verbetering waterkwaliteit
Cultuurboulevard/cultuurplein
Reservering /uitbreiding middelbare school
Reservering basisschool
Maatschappelijke en recreatieve voorzieningen
N
0
100
500
M

3.10 Maatschappelijk programma, kunst en cultuur

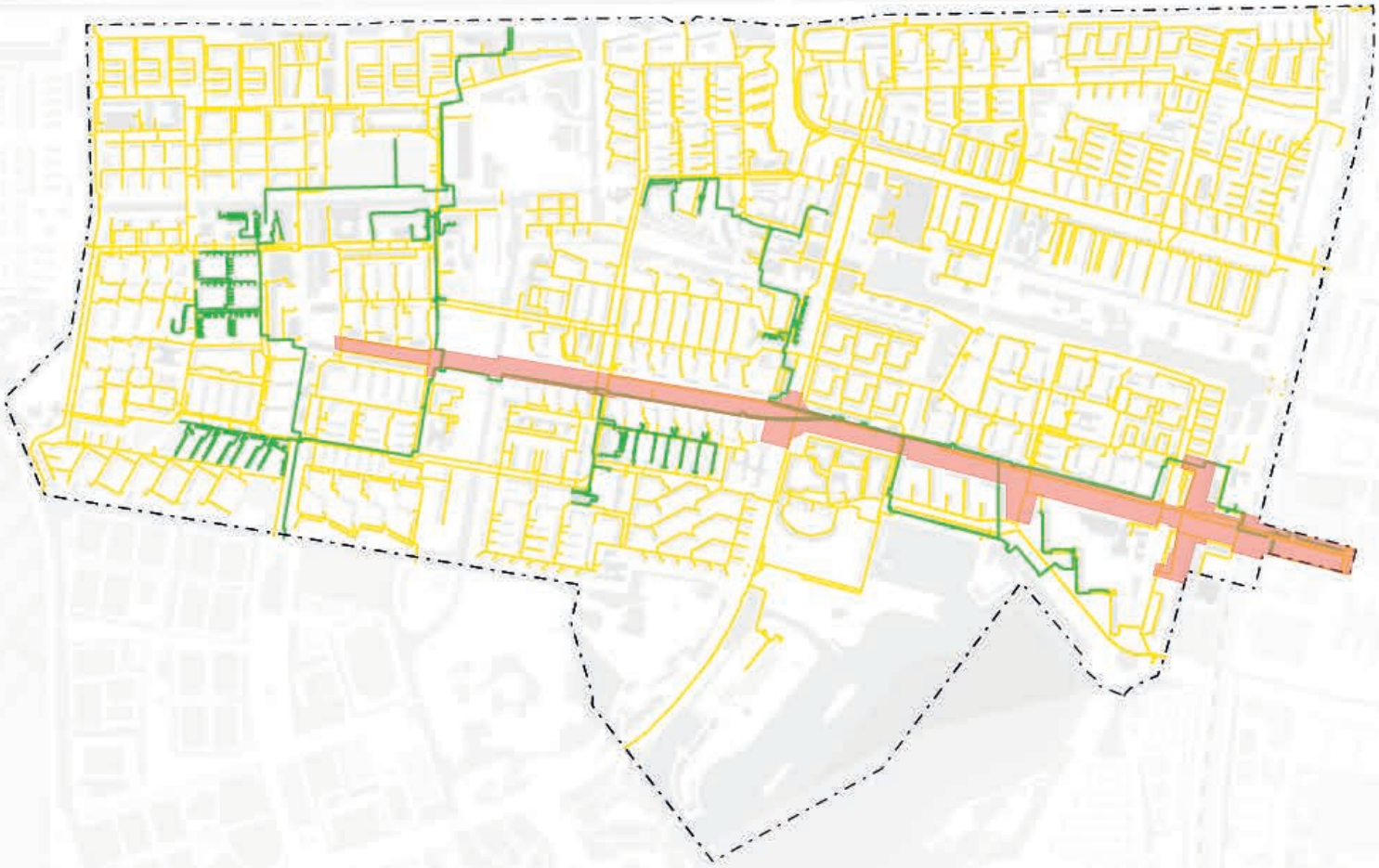
In het kader van de ‘Referentienorm 2018’ en de ‘Actualisatie Plan Maatschappelijke Voorzieningen Nieuw-West’ (november 2017) is aan de hand van het Amsterdamse Voorzieningenmodel de behoefte aan voorzieningen berekend. Daarnaast is er gekeken naar de overcapaciteit in de huidige voorraad maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Door beide berekeningen tegenover elkaar te zetten, is de netto behoefte aan voorzieningen berekend.

Het is moeilijk vast te stellen hoeveel ruimte er gereserveerd moet worden voor maatschappelijke voorzieningen. Dit is aan verandering onderhevig en is onder andere afhankelijk van het aantal woningen, ontwikkelingen rond het aantal gezinnen in de stad, de gemiddelde woninggrootte van de gerealiseerde woningen en ontwikkelingen rond bestaande voorzieningen in het gebied. Dit zorgt ervoor dat een nieuwe inventarisatie na verloop van tijd aanleiding kan zijn om het voorzieningenmodel opnieuw door te rekenen. Hierdoor kan er meer of minder ruimte gereserveerd worden voor maatschappelijke voorzieningen in het gebied.

Voor maatschappelijk vastgoed, met name onderwijs, wordt ruimte gereserveerd. Dit wordt als programmatische randvoorwaarde meegenomen bij de herontwikkeling. Voorzieningen die breder toegankelijk zijn dan alleen voor buurtbewoners worden zoveel mogelijk aan de stadsstraten gehuisvest. Buurtfuncties, welke vaak een rustigere locatie behoeven, worden langs de informele fietsroutes gelegen.

In het oog springend is de reservering voor een voortgezet onderwijsinstelling; een technasium, op minimaal havoniveau, bij de entree van Geuzenveld. Daarnaast worden er locaties gereserveerd die in de toekomst mogelijk ingezet worden voor basisonderwijs.
Ook de vraag naar scholing en meer specifiek opleidingsniveau, is aan verandering onderhevig. Vanuit de gemeente wordt het uitgangspunt gehanteerd dat onderwijsgebouwen die sinds kort niet meer worden gebruikt door een onderwijsinstelling, maar volgens de huidige richtlijnen wel een goede positie hebben in de wijk, in de strategische voorraad blijven.

De Noordzijde van de Sloterplas en Plein ’40-’45 worden verder ontwikkeld als culturele plekken, die betekenis hebben voor de stad als geheel en daarbuiten. Het oorspronkelijke strandbad aan de Sloterplas wordt in ere hersteld, waardoor er voortgeborduurd wordt op het succes van het recent uitgebreide Sloterstrand.



Projectgrens Burgemeester Röellstraat

Gasnet 2013

Stadsverwarming 2013

Aardgasvrij

N

0 100 500 M

3.11 Energietransitie en duurzaamheidsprogramma

Met de verbetering van Geuzenveld-Slotermeer wordt er een grote stap gezet in de verduurzaming van het gebied. Alle voorgestelde projectlocaties vallen in het stadswarmte concessiegebied 'Nieuw-West'. Voor alle nieuwe woningen geldt dat ze aardgasvrij opgeleverd moeten worden. Verder wordt er ingezet op een zo laag mogelijke CO footprint van de nieuw te bouwen woningen. Voor bestaande bouw wordt er in de ontwikkelbuurten, zoals de Lodewijk van Deysselbuurt, ingezet op aardgasvrij. In de project- en investeringsnota's van alle deelprojecten zal een plan van aanpak opgenomen worden om aardgasvrij te bouwen/renoveren. Hiervoor worden workshops georganiseerd om tot een integraal buurtplan te komen en zijn er participatiebijeenkomsten.

Er moet een integrale aanpak komen voor de vernieuwing van de openbare ruimte, de bebouwing en het aardgasvrij maken van het gebied. Daarnaast zijn ook rainproof en vergroening opgaven die gerealiseerd moeten worden. De inpassing van de ruimtelijke consequenties van de energietransitie – bv. toename aan trafo's – vraagt een zorgvuldige inpassing in de openbare ruimte.

Er zijn drie uitgangspunten voor aardgasvrij Amsterdam:

- Betaalbaarheid voor bewoners
- Open netten voor aanbieders
- Duurzaamheid van bronnen

Flexibiliteit

De nieuwbouw aan de Burgemeester Röellstraat is duurzaam door zijn aanpasbaarheid. De ruimtes op de begane grond, moeten geschikt zijn voor zowel woon- als niet-woonfunctie. Dit betekent dat het casco van de gebouwen niet star is en mocht de vraag in de toekomst veranderen, dan kunnen deze ruimtes gemakkelijk aangepast worden.

Watercompensatie

Er is nu relatief veel onverharde grond in het gebied. Bij verdichting ontstaat er mogelijk meer verharding. Dit is een aandachtspunt in de volgende fases. In Geuzenveld-Slotermeer is een aantal locaties waar knelpunten worden voorzien:

- Geuzenveld Zuid
- Een deel van het Noorderhof
- De Dichtersbuurt
- De Ruys de Beerenbrouckstraat en omgeving
- De omgeving van de Jan de Louterstraat
- De Van Gilsestraat en omgeving
- De kruising van de Burgemeester de Vlugtlaan en de Burgemeester Fockstraat en omgeving.

Lopende projecten
(geen aanvullend plaberum product)

A. Eendrachtsparkbuurt, tweede fase
B. Bakemabuurt
I. Confuciusbuurt
K. Aireystrook
L. Dobbebuurt

Nieuwe projecten (dekkingsbron n.t.b.)

C. van Swietenhof
D. Struijckenkade
E. Diderotcomplex e.o.
F. Savornin Lohmanstraat-Oost
G. Jan de Louter
H. Van Nieuwenhuijsenbuurt
J. Het Munduscollege
M. Sluisje Burgemeester Cramergracht

GREX i.r.t. Burgemeester Röellstraat

N. Lambertus Zijlplein e.o.
O. Lodewijk van Deysselbuurt
P. Dichtersbuurt
Q. Couperusbuurt

GREX Burgemeester Röellstraat (R)

GREX Plein '40-'45 (S)

Groenproject

T. Eendrachtsparkstrook
U. Noordkant Sloterpark

Overzicht projecten oktober 2018

N

0 100 500
M



Principenota Geuzenveld-Slotermeer

4. Deelprojecten

4.1 Vijf typen projecten

Het gebied waarover een principebesluit wordt genomen valt uiteen in vijf typen deelprojecten:

1. Projecten met een op zichzelf staande financiering, of lopend, of nieuw.
2. Projecten waarvan de GREX samenhangt met de vernieuwing van de Burgemeester Röellstraat (eerste verkenningen gestart naar aanleiding van dit principebesluit).
3. Infrastructureel/openbare ruimte project: Burgemeester Röellstraat, met een eigen financiering (eerste verkenningen gestart naar aanleiding van dit principebesluit en de Investeringsagenda Nieuw-West)
4. Versterking van het plein: Plein '40-'45, Openbare ruimte, programmering en toevoeging gebouwd volume (eerste verkenningen met bewoners en ondernemers zijn gestart)
5. Groenprojecten: Eendrachtsparkstrook en Noordkant Sloterpark, herinrichting en eventuele toevoeging van programma. Financiering nog niet bekend.

4.2 Projecten met een op zichzelf staande financiering

Deze projecten hebben of krijgen een eigen financiering (meestal een GREX) die niet bijdraagt aan de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat en daarmee onafhankelijk van andere projecten in het gebied is. Sommige van deze projecten lopen al, sommige moeten nog worden nog opgestart.

A. Eendrachtsparkbuurt, laatste fase (lopend)
Als gevolg van de economische crisis is het project Eendrachtsparkbuurt (Stadgenoot) stil komen te liggen. Het grootste deel van de buurt is conform een plan van de Spaanse stedenbouwkundige Joan Busquets gerealiseerd. Beeldbepalend is het zogenaamde parkrandgebouw van MVRDV architecten. De opgave is dermate gewijzigd dat het oude plan niet meer voldoet. Voor de laatste fase van het plan moeten nieuwe uitgangspunten worden geformuleerd. Specifiek punt van aandacht is het bieden van een oplossing voor het parkeren.
Het project valt binnen de GREX van de Eendrachtsparkbuurt.

B. Bakemabuurt (lopend)
Het project Bakemabuurt (Stadgenoot) heeft na de crisis in gewijzigde vorm een succesvolle doorstart gemaakt. Van sloop-nieuwbouw is het project omgevormd naar een combinatie van sloop-nieuwbouw en hoogwaardige renovatie. De oorspronkelijke kwaliteiten zijn als uitgangspunt genomen voor de ontwikkeling. Het project blijkt populair bij jonge middeninkomen gezinnen van buiten de wijk. Er is een tender uitgezet voor de locatie Bakema Park Zuid. Het project heeft een eigen GREX.

C. Van Swietenhof (nieuw)
Het Van Swietenhof (Eigen Haard) bestaat uit een winkelblok met bovenwoningen en drie blokjes met kleinschalige bedrijfsruimte. Hier wordt aan sloop-nieuwbouw door Eigen Haard. Voor het project wordt geen GREX opgesteld. Deze locatie geldt als mogelijke herhuisvestingslocatie voor het gebied Lambertus Zijlplein e.o.

D. Struijckenkade (nieuw)
Onderzocht wordt (door eigenaren Stadgenoot en Rochdale en de bewoners) of de bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw of dat er gerenoveerd gaat worden. Hiervoor wordt een gecombineerde project- en investeringsnota opgesteld.

E. Diderotcomplex en omgeving (nieuw)
Een voormalig onderhoudscomplex van woningcorporaties wordt her ontwikkeld door Stadgenoot. In overleg met de bewoners wordt onderzocht naar de mogelijkheden van dit complex. Bij de keuze voor sloop-nieuwbouw kan deze locatie als een bescheiden verdichtingslocatie gelden. Voor het project wordt een investeringsnota opgesteld met een eigen GREX. De herinrichting openbare ruimte (groot onderhoud) wordt op de planontwikkeling afgestemd.

F . Savornin Lohmmanstraat-Oost
Onderzocht wordt (door eigenaar Stadgenoot) in samenspraak met bewoners of de bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw of dat er gerenoveerd gaat worden.

G. Jan de Louter (nieuw)
In het gebied tussen de Jan de Louterstraat en de Slotermeerlaan/Burgemeester de Vlugtlaan gaat Eigen Haard een deel van de woningen renoveren en een deel vervangen door nieuwbouw. Voor de woningen in het noordelijk deel is Eigen Haard in overleg met de bewoners over de gewenste ingreep (renovatie of sloop/nieuwbouw).

H. Van Nieuwenhuysenbuurt (nieuw)
De Alliantie en Eigen Haard zijn in overleg met bewoners en de gemeente gestart met de planontwikkeling voor de Nieuwenhuysenbuurt. Voor dit project wordt een stedenbouwkundig plan en investeringsbesluit opgesteld.

I. Confusiusbuurt
De vernieuwing (voormalig bezit van Ymere, nu deels nog sociale huur) in deze buurt is grotendeels afgerond. Op dit moment wordt de openbare ruimte van het Confusiusplein heringericht.

J. Het Munduscollege (nieuw)
De school wil graag uitbreiden op haar eigen locatie. De vergroting kan gebruikt worden om de straatwand aan de Burgemeester Röellstraat te versterken en hier een bescheiden aantal woningen toe te voegen.
Om de mogelijkheid van uitbreiding en woningbouw te onderzoeken is een projectnota nodig.

K. Aireystrook (lopend)
De Aireystrook (Eigen Haard) ligt midden in Beschermd Gemeentelijk Stadsgezicht Van Eesteren ten noorden van de Burgemeester de Vlugtlaan. Het gaat om portieketageflast in strokenbouw die gerealiseerd zijn met het Engelse prefab bouwsysteem "Airey". Vanwege de monumentale waarde worden de woningen gefaseerd hoogwaardig gerenoveerd.

L. Dobbebuurt (lopend)
De woningen in de Dobbebuurt zijn merendeels in eigendom van Rochdale, de Alliantie en Eigen Haard. Een deel van de woningen is particulier bezit. De Alliantie is bezig met de renovatie van ruim 100 woningen en Rochdale bereidt een grote renovatie voor van zijn bezit in het oostelijk deel van de buurt. De openbare ruimte is onlangs heringericht.

M. Sluisje Burgemeester Cramergracht (nieuw)
Langs het spoor is ruimte voor verdichting. Gezien de complexiteit van de locatie is er nader onderzoek nodig naar de mogelijkheden voor en de wenselijkheid van een ontwikkeling door middel van een principenota.

4.3 Vernieuwingsprojecten in relatie tot Burgemeester Röellstraat

Langs de mogelijk ontwikkelen stadslaan Burgemeester Röellstraat liggen de woonbuurten waar de vernieuwing weer van start gaat. Als gevolg van de economische crisis stagneerde veel projecten hier rond 2010. Dit heeft geleid tot teleurstelling bij bewoners, daarentegen waren er ook bewoners die blij waren met het uitstel. Hoewel sociale programma's grotendeels zijn voortgezet is de sociaal-economische problematiek in veel buurten nog steeds aan de orde. Fysieke en sociale vernieuwing zullen complementair aan elkaar moeten worden ingezet ter verbetering van de buurten en de kansen en levenskwaliteit van de bewoners.

N. Lambertus Zijlplein en omgeving
Het centrale plein van Geuzenveld is het kleine zusje van Plein '40-'45. Alle voorzieningen voor dagelijkse boodschappen zijn hier aanwezig naast een Huis van de Wijk en een bibliotheek. Het heeft minder potentie uit te groeien tot een brandpunt van stedelijk leven dan Plein '40-'45, maar ook dit winkelplein behoeft verbetering. Rondom het plein liggen enkele bouwlocaties die het sluitstuk zullen vormen van de stedelijke vernieuwing in Geuzenveld. Oude plannen voldoen niet meer aan de huidige context en beleidsdoelen. Het doel is om deze laatste ontwikkelingen meer spin-off te laten genereren dan de vernieuwingsprojecten tot nu hebben bewerkstelligd. Naast renovatie en herprogrammering van bebouwing rondom het plein zelf gaat het om de deelprojecten: Nolenstraat Zuid (sloop-woningbouw in onderzoek), Ruychaverflat (woningbouw met gemengd programma in de plint, hier is een projectnota nodig) en de oprichting van een VO-school, mogelijk een Technasium.

O. Lodewijk van Deysselbuurt
De stedelijke vernieuwing van de Lodewijk van Deysselbuurt (grotendeels bezit van Rochdale) is

vanwege de economische crisis niet van de grond gekomen. In de buurt zijn een aantal plekken en gebouwen met een zekere charme aanwezig. De buurt heeft echter een lage leefbaarheidsscore, wat onder andere samenhangt met een slecht functionerende openbare ruimte en de matige tot slechte kwaliteit van de woningen. Inmiddels is er voorzichtig gestart met de noodzakelijke verbetering van de buurt (noordzijde). Er wordt samen met de bewoners onderzocht welke complexen gerenoveerd worden of dat sloop nieuwbouw een optie is . De zuidzijde maakt onderdeel uit van de verdichtingslocaties langs de Burgemeester Röellstraat. De planvorming van dit project is relatief verder dan die van de andere projecten langs de Röellstraat. Definitieve keuzes dienden echter nog te worden gemaakt in de nog op te stellen projectnota.

P. De Dichtersbuurt
De duplexwoningen in deze buurt zijn in bezit van Eigen Haard en zijn in het vernieuwingsplan Slotermeer Zuid aangewezen voor sloop/ nieuwbouw. De buurt heeft de potentie nieuwe groepen als stedelijk georiënteerde gezinnen en sociale stijgers vanuit Nieuw-West aan te trekken door de nabijheid van Plein '40-'45 en de Sloterplas. De randen van de buurt (aan de Slotermeerlaan en de Burgemeester Röellsstraat) kunnen verdicht worden. Het binnengebied kan zijn luwere karakter behouden. De bebouwing aan de noordrand blijft zeker gehandhaafd.
In overleg met de bewoners worden de keuzes voor de wijk (renovatie of sloop nieuwbouw) uitgewerkt in de volgende fase uitgewerkt. Er wordt een projectnota voor dit gebied opgesteld.

Q. Couperusbuurt
De duplexwoningen in deze buurt zijn in het bezit van Stadgenoot. Met name langs de Burgemeester Röellstraat is er ruimte voor verdichting, door de mogelijkheid van het verschuiven van de rooilijn. In deze buurt is het de opgave om samen met de bewoners een goede balans te vinden tussen cultuurhistorische waarde en verdichtingsmogelijkheden. In de volgende fase (projectfase) wordt dit samen met Stadgenoot en de bewoners nader onderzocht.
De appartementencomplexen van Stadgenoot aan de Herman Robbersstraat en Nico van Suchtelenhof zijn recent gerenoveerd.

4.4 Herprofilering Burgemeester Röellstraat (R)

De herprofilering van de Burgemeester Röellstraat is randvoorwaardelijk voor een kwalitatieve verdichting van het gebied. De andere kant op dragen de vernieuwing van het Lambertus Zijlplein en omgeving, de Lodewijk van Deysselbuurt, de Dichtersbuurt, de Couperusbuurt, de uitbreiding van het Munduscollege en mogelijk – op de langere termijn – de Kop Sloterplas bij aan de transformatie van de Burgemeester Röellstraat tot een stadslaan met een buurt- en wijkoverstijgende betekenis. Deze gebieden zorgen voor het programma die de straat levendig maakt.

In het nieuwe profiel van de Burgemeester Röellstraat krijgen alle modaliteiten voldoende, prettige ruimte, maakt de groene inrichting met bomenrijen het tot een mooie en prettige straat, geeft de stoep ruimte om te verblijven en hebben de bebouwing en entrees een directe relatie met de openbare ruimte. Er komen meer "ogen op straat" waardoor het gevoel van sociale veiligheid zal toenemen.
Om de verdichting mogelijk te maken wordt de rooilijn van de bebouwing aan de noordkant naar voren (zuidwaards) geschoven.
In het middendeel van het tracé (tussen Herbert Spencerhof en Röellcircuit) moet ruimte worden gemaakt door de trambaan naar het zuiden te verleggen. In het oostelijk deel (tussen Röellcircuit en Burgemeester van de Pollstraat) moet de stadswarmteleiding (die aan de noordkant van het profiel onder de grond ligt) verplaatst worden.
De Burgemeester Röellstraat is plusnet auto en hoofdnet tram. Het exacte profiel en de kruispunten zullen in de projectfase ontworpen worden. Hierbij wordt onderzocht hoe verkeersveiligheid verbeterd kan worden, de doorstroming gegarandeerd kan worden, of extra kruispunten en oversteken mogelijk zijn en of er ventwegen gewenst of nodig zijn.
Bij verdichting rondom de Burgemeester Röellstraat neemt logischerwijs ook het verkeer toe en heeft dus ook gevolgen voor gebruik van het wegennet. Uit een eerste globaal onderzoek blijkt het wegennet voldoende capaciteit te hebben voor de verdichtingsopgave. In de volgende fase wordt dit nader uitgewerkt.
Voor de Burgemeester Röellstraat wordt een GREX opgesteld.

4.5 Versterking Plein ‘40-‘45 (S)

Plein ‘40-‘45 is het hart van de tuinstad Slotermeer maar heeft ook een centrumfunctie voor Geuzenveld. Het is dé ontmoetingsplek voor een grote groep bewoners. Het bestaat grofweg uit een overdekt winkelcentrum, een winkelconcentratie aan aanlooproute Burgemeester de Vlugtlaan, een dagelijkse markt en een horecastrip aan de Slotermeerlaan. Daarnaast bevinden zich rondom het plein enkele hotels, het Huis van de Wijk Slotermeer, een bibliotheek en het kantoor van Stadsdeel Nieuw-West, het Tuinstadhuis. De horeca heeft zich de laatste jaren sterk uitgebreid waardoor het plein naast boodschappenfunctie steeds meer een brandpunt van stedelijk leven aan het worden is. Naast de markt en het winkelcentrum vormt Islamitische supermarkt Tanger een regionale trekker. Ondanks deze voorzieningen functioneert het plein niet optimaal. Behalve de bibliotheek ontbreekt cultuur in het aanbod rondom het plein. De openbare ruimte van het plein is sleets en ook de branchering behoeft verbetering. De ambitie is om het plein meer een trefpunt van stedelijk leven te laten zijn waarbij het mediterrane thema verder versterkt kan worden. Het stadsdeel heeft een kwartiermaker aangesteld die verkennend voorwerk heeft verricht. Hij verzamelt een door ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners gedragen toekomstbeeld en adviseert de gemeente over het vervolgtraject. Het project behelst een bescheiden toevoeging van woningen, verbreding en upgrading van de programmering en verbetering van de uitstraling, onder andere door herinrichting van de openbare ruimte. Er is inmiddels gestart met een participatietraject Toekomst Plein ‘40-‘45.

Om de mogelijkheid van de upgrade van het plein nader te onderzoeken wordt projectnota opgesteld.

4.6 Groenprojecten

Zowel voor de huidige bevolking, als om het gebied aantrekkelijker te maken voor nieuwke bewoners, is een impuls in de parken in Geuzenveld-Slotermeer een voorwaarde. Ook zullen deze parken vanwege verdichting in de stad steeds een belangrijkere rol gaan spelen als recreatieplek voor mensen van buiten het gebied. Deze tendens is al zichtbaar bij de Sloterplas. Naast vergroten van de recreatieve waarden spelen ook thema’s als ecologie (ruimte voor plant en dier), natuureducatie, gezondheid en beweging, sport en rainproof een belangrijke rol in de programmering en inrichting van de parken.

T. Eendrachtsparkstrook

De Eendrachtspark heeft voornamelijk een belangrijke functie voor Geuzenveld en Slotermeer maar wordt tevens verbeterd als recreatieve en ecologische verbinding tussen De Bretten en het Sloterpark. De aanwezigheid van enkele basisscholen en de beoogde oprichting van een school voor voortgezet onderwijs met sporthal aan de rand van het park geeft aanleiding tot een parkontwikkeling met een accent op natuureducatie, schooltuinieren, bewegen en sport. In een projectnota zal tevens worden onderzocht of woningbouw aan oostzijde van de parkstrook (zuidelijk deel) wenselijk is.

U. Noordkant Sloterpark

Voor de noordkant van het Sloterpark wordt ingezet om uit te groeien tot een brandpunt van (water)sport, recreatie en cultuur (zowel op lokaal als op regionaal/nationaal niveau). Concreet wordt hierbij gedacht aan het herinrichten en openbaar maken van het naoorlogse stadstrand Sloterplas als aanvulling op het onlangs geopende Sloterstrand. Hierdoor kan het rondje Sloterplas worden verbeterd en wordt ook de Wijsgerenbuurt directer (voor fietsers en voetgangers) verbonden met de Sloterplas. Verbreding van het cultureel aanbod is gestart met de opening van het Van Eesterenmuseum en een tijdelijke vestiging van Pakhuis De Zwijger, New Metropolis. Onderzocht wordt of deze initiatieven kunnen worden versterkt door bijvoorbeeld de vestiging van een tweede museum. De bijzonderheid van de plek verdient dan wel en initiatief van (inter)nationaal niveau. Plannen voor de Noordoever worden ingepast in de status van het gebied als Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht, Wederopbouwgebied en als onderdeel van het Sloterpark als geheel.

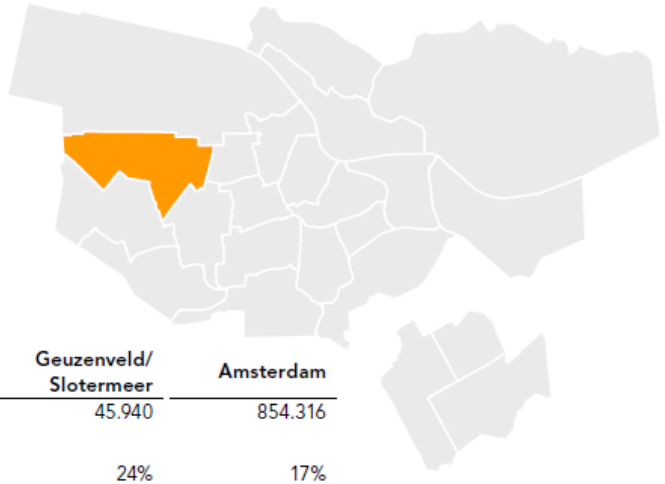
Bron: Sterk en Zwak in Amsterdam. Een analyse van 11 leefdomeinen in 22 Amsterdamse gebieden
Claudia Verhagen en Marcel Buster - Afdeling Epidemiologie, Gezondheidsbevordering en Zorginnovatie (EGZ)
GGD Amsterdam, Gemeente Amsterdam, 2018 - egz@ggd.amsterdam.nl - Vormgeving: Studio Serton

GGD Amsterdam

06 Geuzenveld/Slotermeer Stadsdeel Nieuw-West

1. Financiën
2. Werk en Opleiding
3. Huisvesting
4. Huiselijk Geweld
5. Geestelijke Gezondheid
6. Lichamelijke Gezondheid
7. Middelengebruik
8. Leefbaarheid
9. Sociaal Netwerk
10. Maatschappelijke Participatie
11. Criminaliteit en Veiligheid

Domein	Indicator	Geuzenveld/ Slotermeer	Amsterdam	Jaar
1	bijstand (15-64 jr) (%)	9	7	2017
	minimahuishouden (%)	28	20	2014
	Vroeg Erop Af (n/1000 inw. 18+)	22	15	2016
2	startkwalificatie (18 tot 23 jr) (%)	52	64	2017
	werkloosheid (15-74 jr) (%)	13	7	2016
	werkenden (15-74 jr) (%)	60	68	2016
	bijstand (WWB trede 1/2) (15-64 jr) (%)	7,4	5	2017
3	tevredenheid woning (19+) (%)	73	90	2016
	geluidshinder buren (19-64 jr) (%)	18	11	2016
	onderhoud woningen in buurt (rapportcijfer)	6	7	2015
	huisuitzettingen (n/1000 woningen)	2,0	1,3	2015-'16
4	slachtoffer huiselijk geweld, ooit (19-64 jr) (%)	9	10	2016
	meldingen HGKM, HH totaal (n/1000 HH)	17	12	2017
	meldingen HGKM, HH met kinderen (n/1000 HH)	41	38	2017
	risicofactorenindex kindermishandeling	141	100	2016
5	ernstige psychische klachten (19+) (%)	13	8	2016
	lage eigen regie (19+) (%)	13	10	2016
	psychische zorg nodig en niet ontvangen (19+) (%)	6	4	2016
	Ernstige Psych. Aandoen. (18-65 jr) (EPA) (%)	1,4	1,3	2015
	gedwongen opname (IBS) (18+) (n/10000 inw.)	8	7	2014-'17
6	belemmerd door chronische aandoening (19+) (%)	44	37	2016
	overgewicht (incl.obesitas) (19+) (%)	52	40	2016
	goede ervaren gezondheid (19+) (%)	69	76	2016
	voldoet aan de beweegnorm (19+) (%)	55	65	2016
	medische zorg nodig en niet ontvangen (19+) (%)	14	11	2016
	arbeidsongeschikt (15-AOW) (%)	8	6	dec 2016
7	zwaar of overmatig alcohol drinken (19+) (%)	8	17	2016
	roken (19+) (%)	23	27	2016
	cannabisgebruik (19-64 jr) (%)	7	11	2016
	overlast door drugs (19+) (%)	11	6	2017
	overlast door alcohol (19+) (%)	8	6	2017
	methadonbehandeling (19+) (n/1000 inw)	0,04	1,1	2017
8	tevredenheid woonomgeving (19+) (%)	74	88	2016
	overlast algemeen (15+) (%)	25	14	2017
	overlast, vervuiling (15+) (rapportcijfer)	6	6	2015
	verloederingsscore (0-100) (15+)	35	28	2017



	Geuzenveld/ Slotermeer	Amsterdam
Inwoners	45.940	854.316
leeftijd		
< 18 jr	24%	17%
18-64 jr	65%	70%
65+ jr	11%	12%
opleidingsniveau		
laag	44%	26%
midden	38%	34%
hoog	18%	40%
woningen	19.105	427.858
% corporatie	67%	43%
huishoudens	21.304	462.584
% met kinderen	35%	25%

Domein	Indicator	Geuzenveld/ Slotermeer	Amsterdam	jaar
9	sociale cohesie (15+) (%)	38	45	2017
	ernstig eenzaam (19+) (%)	16	13	2016
	spanningenindex (100=referentie) (15+)	122	101	2016
10	vrijwilliger (18+) (%)	29	35	2016
	lid vereniging (18+) (%)	35	50	2016
	inzet buurt / stad (18+) (%)	24	24	2016
	informele hulp (18+) (%)	43	41	2016
11	slachtofferschap (15+) (%)	46	48	2017
	criminaliteitsindex (100=referentie)	104	90	2017
	overlastindex (100=referentie)	117	120	2017
	onveiligheidsbelevingsindex (100=referentie)	139	94	2017
	jeugdige verdachten (12-24 jr) (%)	3,6	2,8	2016

5. Sociaal programma

5.1 Relatie fysiek en sociaal in het planvormingsproces

Deze principenota is opgesteld in de Plaberum systematiek van gemeente Amsterdam, een fysiek product voor planontwikkeling. De fysieke vernieuwing wordt gedaan vanuit het verbeteren van het perspectief van de zittende bewoners van Geuzenveld-Slotermeer. Dit kan natuurlijk niet zonder ook een sociale inzet op een perspectief verbetering voor de zittende bewoners.
Alle buurten in Geuzenveld-Slotermeer zijn aangewezen als zogenaamde ontwikkelbuurt waar het college extra middelen en aandacht voor heeft. Daarom wordt in deze principenota ook kort de sociale opgave en de (fysieke) relatie met de sociale inzet toegelicht.

Deze sociale inzet, "programmering" en aansturing vindt zijn beslag in de cyclus van de gebiedsplannen, de gebiedsagenda en in de doorontwikkeling van het sociaal domein. In deze doorontwikkeling worden de basisvoorzieningen versterkt, de individuele hulpverlening van de wijkteams verbeterd en de sociale infrastructuur van de buurten versterkt. De benodigde ruimtes voor deze ontwikkeling zijn in het Strategische huisvestingsplan opgenomen (MIPSA Nieuw-West).

Gekoppeld aan de ruimtelijke vernieuwing wordt in opdracht van het stadsdeel en het sociaal domein deze sociale wijk/welzijn aanpak ontwikkeld en waar mogelijk gekoppeld aan de fysieke verbetering van buurt en wijk. Sociale interventies en focus, gebiedscyclus en de fysieke planvorming gaan zo hand in hand en dragen zorg voor een inclusieve en integrale vernieuwing van al de betrokken buurten van het grotere gebied. Met het accent op de thema's van de college zoals kansengelijkheid, talentontwikkeling en open en tolerantie stad.

5.2 De sociale opgave in het gebied

Algemeen
Niet alleen de uitgelichte buurten Lodewijk van Deyssel, Couperusbuurt en Dichtersbuurt scoren op een aantal sociale indicatoren slecht. Alle Geuzenveld-Slotermeer buurten scoren het laagst van alle ontwikkelbuurten in de stad voor wat betreft de meeste sociaal economische indicatoren (absoluut en relatief).
Veel bewoners van Geuzenveld-Slotermeer hebben een kwetsbare sociaaleconomische positie. Het aantal minimahuishoudens is al decennia hoger dan gemiddeld in Amsterdam en het gemiddeld besteedbaar inkomen is lager dan in de rest van Amsterdam. De sociaal economische situatie van veel bewoners blijft hardnekkig zwak. Er is vaak sprake van meervoudige problematiek (zoals op het gebied van armoede, schulden, participatie, welzijn en gezondheid). De energierekening is een groot onderdeel van de maandelijkse kosten van bewoners
Er wonen relatief veel kwetsbare groepen in dit gebied en de instroom hiervan blijft ook zorgwekkend hoog. Sociale uitsluiting, wat betekent dat inwoners door omstandigheden als weinig financiële middelen of gebrek aan zorg niet volledig kunnen deelnemen aan de samenleving, komt twee keer zo zoveel voor als gemiddeld. De laaggeletterdheid is extreem hoog (40% t.o.v. 16% voor heel Amsterdam). Deze taalachterstanden hebben ook weer verband met werkloosheid, gevoel van sociale uitsluiting en het missen van regie op eigen leven. Dit alles maakt dat voldoende passende maatschappelijke voorziening (zorg en welzijn) in het gebied aanwezig moeten zijn.

Momenteel is dit niet altijd het geval bij de huidige voorzieningen. Zo is de afstand tot voorzieningen soms te groot wat zorgt voor een te grotere drempel tot hulpverlening.
De werkelijke behoefte en de benodigde (fysieke) ruimte van maatschappelijke voorzieningen dient daarom bij de fysieke vernieuwing goed te worden afgestemd. Met de beoogde gebiedsontwikkeling komen er immers nog meer bewoners in het gebied. Dit maakt de druk op de maatschappelijke voorzieningen groter.

Samenleven
Bewoners ervaren relatief veel spanningen, een kwart ervaart discriminatie en de omgang met elkaar is niet altijd goed. De druk op de leefbaarheid en de sociale veiligheid groeit. Veel bewoners voelen zich niet veilig in het gebied. De subjectieve en ervaren veiligheid blijft achter bij de objectieve veiligheid en de overlast. Dit betekent dat zowel de criminaliteit en overlast terug moet worden gedrongen als dat er moet worden gekeken naar het verbeteren van de subjectieve veiligheid

en weer actief moet worden ingezet op community building, verbinding en ontmoeting

De gezondheid van de bewoners van dit gebied is minder goed dan gemiddeld. Eenzaamheid en overgewicht zijn een groot probleem. Vaak is er een relatie tussen de gezondheidsproblemen en een ongezonde leefstijl, armoede, eenzaamheid en een taalachterstand. Een combinatie waarin een intensieve geïntegreerde aanpak vanuit sociaal noodzakelijk blijft.

In de (fysieke vernieuwing) vragen bovenstaande noties ook extra aandacht; hoe betrekken we juist deze groep in de participatie processen? Waar kunnen we ontmoetingsruimtes, buurtkamers en wijkondernemingen realiseren die tot meer ontmoeting, beweging en verbinding leiden.

Jeugd
Een belangrijke prioriteit - genoemd in gebiedsplan 2018 - is "Jong in Geuzenveld-Slotermeer".
Er wonen veel jongeren in dit gebied: 24% van de bevolking is onder de 18 jaar. Ongeveer een kwart van deze jongeren groeit op in een minimum huishouden en in relatieve armoede. Leerlingen presenteren onder het Amsterdams gemiddelde. Doordat veel jongeren vroeg school verlaten zonder goede startkwalificatie zijn er ook relatief veel jongeren werkeloos (30% tegenover 24% voor heel Amsterdam).

Het versterken van de randvoorwaarden voor het vergroten van de kansen en de talentontwikkeling van de jeugd is daarom de belangrijkste opgave.

Dat begint bij (waar nodig) ondersteuning van de ouders en de verschillende volwassenen betrokken bij het opgroeien en de ontwikkeling van jonge kinderen. En dat is maatwerk per buurt, welk sociaal en professioneel netwerk zich daar voor kan inzetten. En zet zich voort bij de professionele opvoeders op scholen en Ouder- en Kindteams. Er blijft behoefte aan goede voorbeelden rolmodellen; gemotiveerde en betrokken leerkrachten in gezonde en veilige schoolgebouwen.

Ook het jongerenwerk is erg belangrijk. Enerzijds geven bewoners aan dat ze overlast ervaren van jongeren, anderzijds geven jongeren aan dat het aanbod van voorzieningen en activiteiten in de buurt voor hun niet voldoende is. Er is behoefte aan een goed jongerencentrum dat voldoende ruimte en faciliteiten heeft.

5.3 Sociale impact en bijvangst fysieke verbetering

Met de fysieke verbetering wordt op grote schaal (het gebied Geuzenveld-Slotermeer) en kleinere schaal (de diverse buurten) sociale impact gemaakt. In het vervolgproces wordt onderzocht hoe deze grote en meer kleinschalige ingrepen de meest effectieve sociale impact hebben.

Voorbeelden van te onderzoeken fysieke ingrepen per buurt

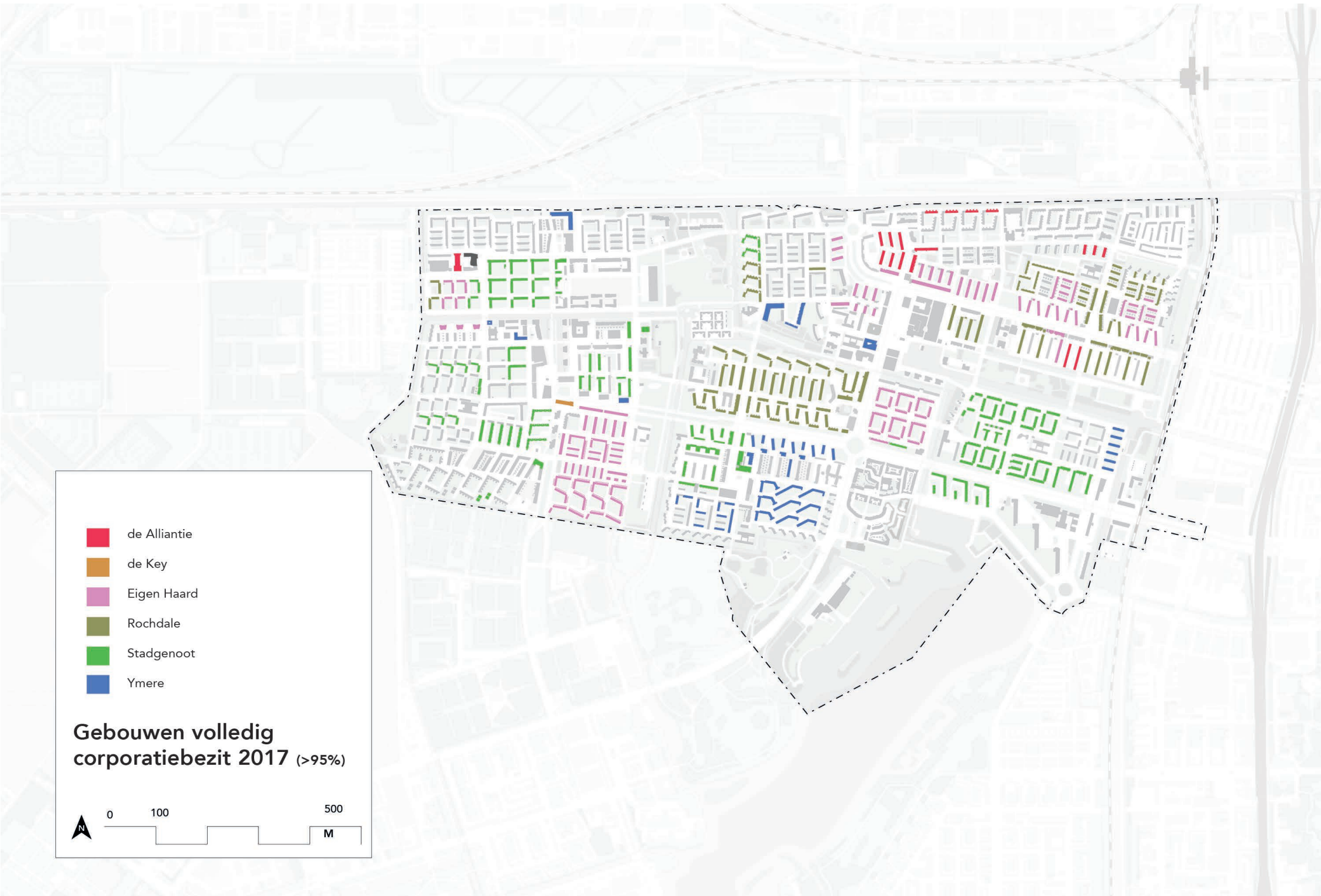
- Het sociaal huisvestingsplan: Welke fysieke sociaal maatschappelijk voorzieningen moeten in de diverse (vernieuwde) buurten een plek krijgen en met welke programmering? Waar moeten we ruimte reserveren voor nieuwe initiatieven?
- De randvoorwaarden voor ruimtelijke inrichting van nieuwe buurten: Welke voorwaarden kunnen we creëren om ervoor te zorgen dat de buurt beter gaat functioneren? Denk hierbij aan ruimte voor ontmoeten en het meenemen van veiligheid bij deze inrichting.
- Vormgeving van gebouwde omgeving: hoe draagt dit bij aan het beter functioneren van de buurt, denk aan het benutten van plinten en de relatie van het maaiveld en de openbare ruimte.

Sociale kansen voorkomend uit grote fysieke ingrepen voor het totale plangebied zijn de corporatie en gemeente van plan om met de grotere fysieke ingrepen overall de kansen van de zittende bewoners te verbeteren:

1. Variatie in woningvoorraad: dit zorgt ervoor dat het aandeel kwetsbare en daadkrachtige huishoudens meer in balans is en dat een wooncarrière en sociale stijging in de wijk kunnen blijven wonen (rolmodellen).
2. Kansen voor de zittende bewoners door de verbinding met Sloterdijken en de verbinding stad met stadslaan Burgemeester Röellstraat. Aan deze assen worden voorzieningen en bedrijfsruimtes voor de zittende bewoners geprogrammeerd wat werkruimtes en lokale werkgelegenheid genereert
3. Economische ontwikkeling; revitalisering

van Plein 40-45 en de omgeving (zodat het plein meer bij de stad hoort en meer dynamiek, omzet genereert).

4. Fysieke verbetering brengt bewoners in beweging. Op allerlei niveaus zullen in werkvormen weer participatie processen, democratisering kansen voordoen wat versterkend werkt voor de sociale cohesie en communtiy building.
5. En tenslotte als bijvangst op de sociale impact van vernieuwing: door de bouwende partijen wordt waar mogelijke actief lokale werkgelegenheid, werkervaringsplekken, onderwijsdoeleinden en maatschappelijk in besteding (social return voor de zittende bewoners) gerealiseerd.
6. Corporaties en gemeente hebben ook het voornemens om gezamenlijk zogenaamde buurtinloop punten te exploiteren waar bewoners terecht kunnen met vragen en noden omtrent de wijk, buurt en hun persoonlijke situatie als ‘vindplaats’ voor de fysieke en sociale opgaven van de buurt.


de Alliantie
de Key
Eigen Haard
Rochdale
Stadgenoot
Ymere
Gebouwen volledig corporatiebezit 2017 (>95%)
N
0
100
500
M

6. Krachtenveld en risicoanalyse

Krachtenveld
Het grootste deel van de woningen in het gebied is bezit in van corporaties. De herontwikkeling van het gebied hangt in hoge mate af van de wil en slagkracht van het gezamenlijk optrekken van gemeente en corporaties. Het is daarom van groot belang om in de planvorming eenduidig samen op te trekken. Dit gebeurt in het proces van de Investeringsaanpak ontwikkelbuurten, buurtvernieuwing Nieuw-West. Dit geldt ook voor de samenwerking met mogelijke te contracteren marktpartijen (tenderen). Deze samenwerking moet in de volgende projectfase samen met de corporaties uitgewerkt worden.

Risico's
De belangrijkste risico's in deze fase van het traject zijn:

- Onvoldoende draagvlak van bewoners. Het langdurig in onzekerheid verkeren van de toekomst van de buurten en de al opgebouwde achterdocht t.a.v. professionals kan weerstand oproepen als de ontwikkelingen nog te onduidelijk en vaag zijn (er ligt al een verleden aan teleurstelling). Voor alle ontwikkelbuurten in Nieuw-West wordt er een participatie- en communicatieplan opgesteld zodat bewoners vroeg in het traject actief worden betrokken. Er wirdt rekenschap gegeven aan de behoefte van de bewoners naar duidelijkheid.
- De herhuisvesting van de bewoners is een bepalende factor in de fasering van de projecten. Voor de verzamelde ambities van de vernieuwing is nog onvoldoende in kaart gebracht of dit qua herhuisvesting 'past'. Een robuust plan met betrekking tot herhuisvesting is randvoorwaardelijk voor de vernieuwing van het gebied.
- De betaalbaarheid van de energietransite. Maatregelen om dit risico te mitigeren zijn: op buurtniveau werken, werk met werk maken, landelijke subsidies en budget reserveren binnen de gemeente.
- De betaalbaarheid van de toekomstig huur. De hogere huren die voor nieuwbouwwoningen gevraagd (kunnen) worden geeft ook een extra opgave voor corporaties en gemeente om de huur betaalbaar te houden.
- Het plangebied is gerealiseerd op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Van Eesteren. De cultuurhistorische waarden worden steeds meer en breder gewaardeerd. Deze kunnen op gespannen voet staan met de doorontwikkeling van het gebied. Mogelijk dat bewoners en belangenverenigingen zich uitspreken tegen plannen. Dit vraagt om een nauwkeurige en consequente afweging van belangen (in het geval ze strijdig met elkaar zijn).
- De ontwikkeling is op dit moment (grotendeels) nog niet planologisch toegestaan. De procedure om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen kent een lange doorlooptijd, vooral als tegen het bestemmingsplan beroep wordt ingesteld. Door het tijdig opstarten van de bestemmingsplanprocedure en het zorgvuldig inzetten van participatie met bewoners, omwonenden en andere stakeholders in het gebied kan dit gedeeltelijk worden ondervangen.



Principenota Geuzenveld-Slotermeer

7. Ontwikkelstrategie en proces

7.1 Ontwikkelstrategie Burgemeester Roëllstraat: ruggengraat van de vernieuwing

De huidige bewoners, gebruikers en eigenaren hebben een belangrijke rol bij de verbetermogelijkheden in het gebied. Gezien het hoge aandeel corporatiewoningen in het gebied zijn de betrokken corporaties de belangrijkste vastgoedpartij. In de projectfase zullen de (her)ontwikkelmogelijkheden en financiële consequenties met de corporaties nader verkend worden.

In deze paragraaf staan de uitgangspunten benoemd die hierbij, conform het huidige beleid, van toepassing zijn. In de projectfase wordt bezien of op basis van deze uitgangspunten voor dit gebied met hun een ontwikkelstrategie kan worden uitgewerkt.
Verder is voor het gebied een eerste proefverkaveling gemaakt om inzicht te krijgen in het huidige en mogelijk toekomstige grondgebruik. Ook hieraan zal in de volgende fase verder gewerkt worden.

7.2 Uitgangspunten bij sloop/nieuwbouw corporaties (ACE)

De corporaties en gemeente hebben het meeste grondeigendom of erfpachtrechten in het gebied. De afspraken in het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht) zijn uitgangspunt bij sloop/nieuwbouwprojecten van corporaties. Op basis van het ACE zijn corporaties zelf aan zet om, binnen bepaalde kaders, hun bezit te herontwikkelen.

In 2016 zijn de spelregels van het ACE vereenvoudigd en is deze werkwijze opnieuw door zowel gemeente als corporaties bevestigd (Uitwerking Samenwerkingsafspraken).
De kern van het ACE is hetzelfde gebleven:

- Corporatie sloopt en ontwikkelt voor eigen rekening en risico en ontvangt (in ruil daarvoor) korting op de grondprijzen.
- Corporatie bouwt minimaal 30% sociaal terug, gerelateerd aan BVO's.
- 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, stadsdeel 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 verdichting gestimuleerd en is het, voor de corporatie, relatief aantrekkelijk om sociale woningen terug te bouwen.

7.3 Uitgangspunten bij nieuw uit te geven grond i.r.t. woningbouwprogramma

Voor nieuw uitgeefbare grond geldt het gemeentelijk selectie- en grondprijsbeleid. Nieuw uitgeefbare grond in het plangebied kan bijvoorbeeld de openbare ruimte zijn die door de versmalling van het vrijkomend profiel van de Burgemeester Röellstraat benut kan worden voor nieuwbouw in samenhang met de mogelijke sloop van corporatie woningen aan de straatzijde..
Deze mogelijke nieuwe gronduitgiftes wordt in afstemming met de corporaties door middel van tenders op de markt gebracht. Voor de samenhang in het programma van de bebouwing aan de Burgemeester Röellstraat en de achterliggende wijken kan deze ontwikkeling namelijk niet los gezien worden van de ontwikkeling van de buurten 'achter' de Röellstraat. Planvorming en faseringen zullen daarom samen met de corporaties en bewoners plaatsvinden. Voor de projectfase worden met de corporaties daar samenwerkingsafspraken per deelgebied op geformuleerd.

7.4 Uitgangspunten bij transformaties door marktpartijen

In de projectfase wordt in kaart gebracht welke ontwikkelmogelijkheden er ontstaan voor andere eigenaren (dan de corporaties) in het gebied. Op basis daarvan zal de afweging gemaakt worden of de gemeente inzet op verwerving van het eigendom of op het faciliteren van de ontwikkeling.

7.5 Proefverkaveling en grondgebruik

Voor de herontwikkeling van de buurten is, afhankelijk van de nieuwe verkaveling, grondruil nodig. Op sommige plekken zal openbare ruimte overgedragen moeten worden naar de betreffende corporatie en elders zal de corporatie in erfpacht uitgegeven grond aan de gemeente over moeten dragen om een nieuwe verkavelingsopzet mogelijk te maken.


Principenota Geuzenveld Slotermeer


Fysiotherapie
133
De Ontmoeting

8. Participatie en communicatie

8.1 Doel participatie

Voor succesvolle participatie is het noodzakelijk dat er sprake is vertrouwen en een duurzame relatie tussen gemeente, corporaties , bewoners, ondernemers en instellingen/organisaties. Dat is op dit moment niet het geval. Het proces zal er op gericht zijn om vertrouwen te creëren. De bewoners en stakeholders denken en bouwen mee aan de vernieuwing wat uiteindelijk ook voor meer draagvlak zorgt. Met een actieve rol voor bewoners wordt vanaf de start van het proces eigenaarschap en een meerjarige cultuur van samenwerking en cohesie gecreëerd.

Omdat de huidige bewoners centraal staan bij deze verbetering moeten zij zich voldoende betrokken voelen bij dit proces van vernieuwing, de voorgestelde ingrepen en de te maken keuzen. Draagvlak, betrokkenheid en co creatie van de bewoners is daarom essentieel. In verschillende samenstellingen worden in het participatietraject met bewoners en ondernemers gesprekken gevoerd om de betrokkenheid te bewerkstelligen. Ook andere belanghebbenden van het gebied (schoolbesturen, ondernemers, maatschappelijke instellingen etc.) hebben hierin een essentiële rol.

Het realiseren van deze betrokkenheid vraagt in dit gebied met een geschiedenis van gestagneerde vernieuwing, wel een extra inspanning. Bewoners hebben niet veel vertrouwen in de daad – en slagkracht van de professionele partijen. Daarnaast ervaren bewoners in deze buurten vaak meervoudige problematiek en/of hebben een taalachterstand en zullen daarom niet altijd de tijd en ruimte hebben om zelf actief te participeren. Het gaat in dit participatieproces soms over abstracte onderwerpen die verder in de toekomst liggen en minder dicht bij de vraag "wat gebeurt er met mijn woning?" Dit alles geeft een extra inspanningsverlichting om inclusieve participatie vanuit de leefwereld actief vorm te geven.

8.2 Hoofdboodschap

Met de corporaties is onderstaande gezamenlijke hoofdboodschap opgesteld:

Buurtvernieuwing Geuzenveld-Slotermeer

Het gaat goed met Amsterdam qua welvaart en groei. Maar nog niet overal. In een aantal wijken onder andere in Geuzenveld-Slotermeer wil de gemeente nu samen met de corporaties investeren in de buurten. Buurten verbeteren door meer en betere huisvesting voor verschillende groepen mensen te bieden. Bestaande woningen renoveren of woningen slopen en nieuwe bouwen. Zorgvuldig ingerichte openbare ruimte en sociale en economische voorzieningen, zoals scholen, in de buurt.

Bewoners, belanghebbenden en ondernemers worden uitgenodigd om actief mee te denken en te doen voor de toekomst van hun buurt en wijk. Op welke thema's willen bewoners betrokken worden? Denk bijvoorbeeld aan voorzieningen, gezondheid, aardgasvrij, veiligheid en ontmoeten in de openbare ruimte.

8.3 Gelaagdheid van de plannen

Binnen het gebied van de principenota (Geuzenveld-Slotermeer) vallen verschillende plannen. Deze verschillen in schaalgrootte, in tijd, in opgave, in voorgeschiedenis van vernieuwing, in belanghebbenden etc.. In het figuur hiernaast is de geografische samenhang weergegeven: de verschillende buurten vallen binnen de richtlijnen Geuzenveld-Slotermeer opgesteld in de principenota. Net als de ontwikkelingen omtrent de burgemeester Röellstraat, die ook de verschillende buurten raakt. Binnen deze buurten staan weer complexen van de corporaties, op dit niveau gelden de kaderafspraken.

Deze deelplannen kennen hun eigen ontwikkeling. Door middel van maatwerk, met een participatieplan per buurt , wordt het beste aangesloten bij de leefwereld van bewoners. De participatieplannen moet ook de rolverdeling tussen gemeente, corporatie en andere partijen duidelijk maken. Welk thema kan op welk niveau worden besproken, op welk moment in de tijd en welke rollen verantwoordelijkheden horen hier bij in participatie en communicatie? De afbeelding geeft inzicht bij het te voeren gesprek over de gelaagdheid en verantwoordelijkheden per thema.

8.4 Communicatie

Communicatie en participatie hangt nauw samen. Voor een duurzame betrokkenheid van bewoners is duidelijke communicatie over zowel de inhoud als het proces belangrijk. Het uitgangspunt hiervoor is de kernboodschap.

Communicatiekalender

Vanuit zowel de gemeente als corporaties hebben allerlei medewerkers contact met bewoners en ondernemers. Vanuit de vernieuwing, maar ook de reeds lopende contacten vanuit bijvoorbeeld het gebiedsteam of vanuit sociaal. Het is belangrijk om de communicatie goed op elkaar af te stemmen.

In ieder participatieplan komt per gebied een communicatiekalender waarin de gemeente en corporatie contactmomenten kunnen afstemmen.

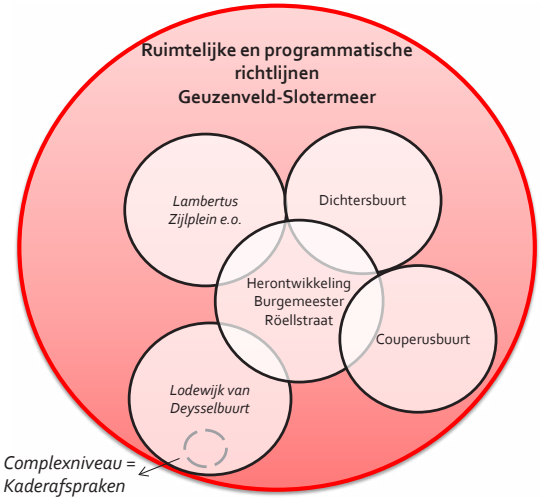
Vormen van algemene en specifieke communicatie. De gemeente draagt zorg voor een algemeen toegankelijke website over de stand van zaken van de vernieuwing van de diverse buurten. Naast de reguliere vormen van communicatie wordt samen met de stakeholders op maat gesneden aanvullende vormen van communicatie ontwikkeld om zo bijvoorbeeld laaggeletterden of senioren en jongeren goed te bereiken.

Participatie op Geuzenveld-Slotermeerniveau

De gemeente werkt samen met de organisatie !WOON. Wethouder Ivens heeft !WOON gevraagd de langdurige betrokkenheid van bewoners bij deze meerjarige vernieuwing te organiseren. Daarnaast werkt de gemeente samen met de Ruimte voor initiatief beweging voor andere vormen van stadmaken, en cocreatie samen met de betrokken bewoners.

Langdurige participatie Geuzenveld-Slotermeer

Voor de langdurige participatie wordt een meedenknetwerk opgericht. Hierin zitten bewoners van de verschillende buurten uit Geuzenveld-Slotermeer die langdurig betrokken willen zijn bij de meerjarige vernieuwing van het gehele gebied en thema's waar bewoners over willen meedenken. Daarnaast wordt met bewoners nagedacht hoe de participatieprocessen en thema's het beste vorm geven kan worden. De stadsdeelcommissie zal in haar rol van ogen en oren van de buurt actief als "spin in het web" de samenhang en inclusiviteit van het participatieproces volgen.



Thema's meedenknetwerk

De gemeente, corporaties en !WOON hebben gezamenlijk thema's voor het overkoepelende schaal niveau geïnventariseerd (onder andere: sociaal plan, herhuisvesting, groen tuinstadkarakter, bereikbaarheid, gezondheid en beweging, ontmoeting). Dit zijn thema's die spelen voor de gehele ontwikkeling in Geuzenveld-Slotermeer. Deze thema's vormen ook de agenda voor het meedenknetwerk: deze kunnen periodiek ter sprake komen. Deze lijst zal met bewoners nog verder worden aangevuld.

Participatie Burgemeester Röellstraat

De herontwikkeling van de Burgemeester Röellstraat valt binnen het kader en heeft invloed op alle buurten binnen Geuzenveld-Slotermeer die er aan grenzen. Over de verdere vormgeving en invulling van de straat willen de corporaties en de gemeente ook gezamenlijk met de bewoners, ondernemers en instellingen, experts uit het gebied participeren. Over de uitstraling van de straat, de invulling van de plinten etc. Werkvormen als mee ontwerpen, excursies naar andere stadslanen ter inspiratie kunnen hier een voorbeeld van zijn.


Principenota Geuzenveld-Slotermeer

9. Financiën

Een eerste ambtelijke verkenning van kosten en opbrengsten is gemaakt op basis van proefverkaveling. Het betreft de deelgebieden rondom de Burgemeester Röellstraat, inclusief de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat (begroot 41 miljoen) en de aanleg van de parken. De eerste berekeningen laten een tekort zien van tenminste 16 mlj maar dit betreft een ambitieus scenario. Naar verwachting zal het tekort hoger worden.
In de uit te werken projectfase zullen samen met de corporaties de kosten en baten verder verfijnd worden, mede gebaseerd op het uit te werken gewenste woningbouwprogramma per deelbuurt.

De opbrengsten worden gefinancierd uit de grond die mogelijk vrijkomt voor nieuwbouw wanneer de corporaties een deel van hun bezit aan de straatzijde zouden slopen. En door transformatie van sociale huur naar middeldure huur en vrije sector. Door de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat wordt het profiel versmald van circa 60 meter naar 48 of 44 meter. Door deze versmalling komt er ook grond vrij die weer uitgegeven kan worden. In de buurten ten noorden van de Burgemeester Röellstraat is zo met sloop-nieuwbouw bereidheid van de corporaties en versmalling profiel nieuw bouwvolume mogelijk. Deze gezamenlijke opbrengsten van het extra (woon)programma dekken een deel van de kosten.

Mogelijke aanvullende bronnen voor financiering stadslaan :

- VO&R – het is Plusnet Auto
- Tram – verlegging sporen leidt tot rijtijdwinst en dus tot minder exploitatiekosten (bijdrage GVB/stadsregio)
- Vereveningsfonds

Voor nu wordt voorgesteld dat vijf grondexploitaties worden opgesteld die gekoppeld zijn aan de Burgemeester Röelstraat ontwikkeling:

1. Lambertus Zijlplein e.o. incl Ruychaverflat en Nolensblokken
2. Lodewijk van Deijselbuurt e.o. exclusief
3. Dichtersbuurt
4. Louis Couperusbuurt
5. Herprofilering stadslaan Burgemeester Röellstraat

Mocht blijken dat de financiering van de herprofilering van de Burgemeester Röellstraat beter geïntegreerd kan worden in vier deelgebieden kan daar ook voor de volgende fase voor gekozen worden. Voor onderstaande vijf projecten worden in een latere fase de definitieve grondexploitatie grenzen bepaald.

In de eerste financiële verkenning zijn alleen de gebieden meegenomen waarvoor binnen korte termijn een ontwikkeling verwacht wordt (zie ook de vijf grondexploitatie gebieden). De al lopende projecten in het gebied waarvoor al een investeringsbesluit genomen is, zijn hier geen onderdeel van.
Naast bovengenoemde grondexploitaties zijn de volgende lopende grondexploitaties in Geuzenveld-Slotermeer:

- Confuciusbuurt
- Aireystrook fase 1 en 2
- Buurt Negen POR
- Struijckenkade
- Bakemabuurt
- Eendrachtsparkbuurt
- Jan de Louter (OR)

De fasering van kosten en opbrengsten is nog niet in kaart gebracht. Dit volgt in de volgende projectfase. Voor kosten die mogelijkerwijs eerder worden gemaakt dan dat er opbrengsten worden gerealiseerd, bijvoorbeeld in de openbare ruimte of voor verwervingen zal een vvoorbereidingskrediet bij de raad worden aangevraagd waarbij de dekking vereveningsfonds kan zijn.

Kanttekeningen bij het berekende resultaat
Omdat de planvorming zich in een vroeg stadium bevindt is het berekende resultaat een resultaat op hoofdlijnen. Zowel wat betreft de geraamde kosten als de geraamde opbrengsten moet rekening gehouden worden met grote marges. Gezien de lange looptijd is prijsontwikkeling een factor die lastig te voorspellen is, maar wel van grote invloed is op het saldo.
Nadere uitwerking van het plan zal duidelijker moeten maken waar in financiële zin rekening mee gehouden moet worden. Zo kan een andere verdeling van de woningbouwcategorieën tot een ander resultaat leiden. Tevens is het van belang te beseffen dat enkele PM-posten (waaronder civiele werken en kabels en leidingen) niet in het resultaat verwerkt zijn.



10. Vervolgproces & organisatie

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de ontwikkelbuurten ligt bij de coördinerend wethouder Wonen en Ontwikkelbuurten en het coördinerend ambtelijk opdrachtgeverschap bij directeur Wonen voor het principebesluit.
In de volgende planfase die moet leiden tot de projectbesluiten ligt het ambtelijke opdrachtgeverschap voor het fysieke deel bij de directeur Grond en Ontwikkeling en het ambtelijk opdrachtgever voor het sociale deel bij de stadsdeelsecretaris Amsterdam Nieuw West.
De directeur G&O belegt deze opdracht gevende taak bij de manager gebiedsontwikkeling Geuzenveld Slotermeer die de grondexploitatie beheert van waaruit de proceskosten worden betaald.
De stadsdeelsecretaris belegt het aansturen van de sociale opgave bij de gebiedsmanager Geuzenveld-Slotermeer. De manager gebiedsontwikkeling en de gebiedsmanager trekken in de planvorming gezamenlijk op.
Periodiek komen de stadsdeelsecretaris, de directeur Grond en Ontwikkeling en de Directeur Wonen in de stuurgroep ontwikkelbuurten bijeen om de voortgang en het proces te bewaken, desgewenst aangevuld met de betrokken corporaties voor Nieuw-West.

Samen met de betrokken corporaties wordt voor de schaal van Nieuw West een regietafel ingericht waar op directieniveau van het stadsdeel (stadsdeelsecretaris, G&O) , de lokale bestuurder, en de corporaties per kwartaal inhoudelijke afstemming/samenhang wordt georganiseerd op onderstaande onderwerpen. Waar nodig kunnen onderwerpen geagendeerd worden naar de ambtelijke stuurgroep ontwikkelbuurten, het bestuurlijk team ontwikkelbuurten en het stedelijk overleg ontwikkelbuurten samen met (het collectief) van corporaties.

Diverse gezamenlijke planteams van corporaties, gemeente en bewoners werken per deelopgave en thema's de opgave uit.

Op de onderstaande thema's wordt afstemming en samenwerking tussen corporaties en gemeente georganiseerd.

1) Herhuisvesting
2) Participatie en communicatie inclusief meerjarig meedenknetwerk
3) Realisatie strategie Burgemeester Röellstraat
4) Gezamenlijke Woningbouw programmering middels dashboard woningprogrammering*
5) Sociale aanpak gericht gekoppeld aan de fysieke vernieuwing

*Dashboard woningprogrammering
Gezamenlijk met de corporaties is een woningbouwprogrammering-dashboard ontwikkeld waar voor alle deelgebieden/buurten in Geuzenveld- Slotermeer de mogelijke planvoorraad (mogelijke extra toe te voegen woningen) en de voorgenomen ambities van de corporaties zijn opgenomen.
Dit dashboard dient om gezamenlijk meerjarig de gewenste woningbouwontwikkelingen te regisseren en monitoren voor de onderlinge samenhang in planvorming en herhuisvesting tussen de corporaties onderling en per deelbuurt.

11. Voorgesteld besluit

A: In te stemmen met de uitgangspunten en voorgestelde ontwikkelrichting van verbetering binnen kaders zoals opgenomen in de principenota "ruimtelijke en programmatische richtlijnen voor vernieuwing Geuzenveld-Slotermeer".

C: Opdracht te geven om samen met de corporaties en bewoners de versmalling, herprofilering, vernieuwing en verdichting van de Burgemeester Röelstraat tot moderne stadslaan uit te werken. Met ruimte voor extra toe te voegen woningen en voorzieningen in de plint. Het realiseren van functiemenging, verblijfskwaliteit, interactie tussen de voorzieningen in de plinten en de straat.

D Opdracht te geven deze uitwerking samen met de corporaties en bewoners te verweven met de verbetering van de achterliggende betrokken buurten.

C: In te stemmen om gezamenlijk met corporaties en bewoners de volgende projectfasen van onderstaande deelgebieden/projecten uit te werken voor de overall kwaliteitsverbetering van het gebied en haar buurten.

- Lodewijk van Deysselbuurt
- De Dichtersbuurt
- De Couperusbuurt
- Lambertus Zijlplein e.o.
- Herontwikkeling Plein 40-45
- Eendrachtsparktstrook en Noordkant Sloterplas
- Diverse kleine bouwopgaven als onderdeel van het totale verbetering van het plangebied Geuzenveld-Slotermeer (paarse legenda blz.44).

D: In te stemmen om samen met de betrokken corporaties voor de volgende projectfasen en relevantie deelgebieden de overkoepelende onderwerpen uit te werken:
Gedeelde woningprogrammering per deelgebied door middel van het dasbboard woningprogrammering Nieuw West.

- de gezamenlijke herhuisvesting opgave
- de gezamenlijke participatie en communicatie voor de nog te vernieuwen buurten
- de duurzaamheidsopgave per betrokken buurt
- de betaalbaarheidsopgave van wonen en energie transitie
- de parkeeropgave in het plangebied

E: In te stemmen met de ruimteclaim van een VO school met een onderscheidend profiel, bv. een technasium, in de hoofdgroenstructuur voor Geuzenveld-Slotermeer en deze reservering ruimtelijk verder uit te werken.

F: In te stemmen met het beschikbaar stellen van een bedrag van ca 3,5 mlj. euro tot en met het investeringsbesluit voor proceskosten tot en met het investeringsbesluit van de projecten, uitgaande van een investeringsbesluit Q42020/Q1 2021.



Principianota Geuzenveld-Slotermeer

Colofon

Ruimte en Duurzaamheid & Stadsdeel Nieuw-West
Gemeente Amsterdam
Januari 2019

Pieterjan van Agtmaal
Elsemieke Hoet
Pui-Yi Kong
Flora Nycolaas
Hettie Politiek
Esther Verhoek
Jurian Voets

Met bijdragen van:
Ingenieursbureau
Project Managementbureau
Grond en Ontwikkeling
Verkeer en Openbare Ruimte
Wonen
Monumenten en Archeologie
Onderwijs Jeugd en Zorg
Stadsdeel Nieuw-West
Investeringsaanpak Nieuw West
Amsterdamse Federatie Woningcorporaties
Ymere
Rochdale
Stadgenoot
Eigen Haard