

Reactie op het advies van het Adviesteam Staalmanpleinbuurt

Vooraf

Op 11 juli overhandigde het Adviesteam na een intensief traject van bijna een half jaar, vol workshops en brainstormsessies, haar bondige advies aan Ronald Mauer (lid Dagelijks Bestuur stadsdeel Nieuw-West) en Egbert Dekker (manager Vastgoed van de Alliantie Amsterdam/Almere). Het stadsdeel en de Alliantie hebben toen toegezegd vóór de herfstvakantie met een gezamenlijke reactie op het advies te komen.

Dat bleek gemakkelijker gezegd dan gedaan...Inzet was en is dat we – waar mogelijk – het advies tot uitvoering brengen. Dat vergde meer uitzoekwerk dan gedacht, terwijl het tekenwerk van speelplekken achterbleef door capaciteit. En dat er rond de herfstvakantie nog steeds geen uitspraak was gedaan over de kiosken, maakte het er niet eenvoudiger op.

Die uitspraak is er nog altijd niet en ook op andere punten kunnen we nog niet zo'n concreet antwoord geven als we hadden gehoopt. Op een aantal van jullie adviezen kunnen we dat gelukkig wél. Hieronder geven wij puntsgewijs onze reactie, die we natuurlijk tijdens de bijeenkomst op 29 november nader kunnen toelichten.

Onze reactie

- Behoud de kiosken op het Staalmanplein en geef die een plek op het vernieuwde Staalmanplein.
Het 'voornemen tot aanwijzen' ligt nu voor. Op zo'n besluit tot voornemen kunnen de betrokken partijen die hierop willen reageren, een (gemotiveerde) zienswijze indienen. De Alliantie moet dat doen, niet omdat ze het wel of niet met het voornemen (en de aanwijzing) eens is, maar omdat ze er niet financieel voor op moet draaien. De Alliantie heeft ook haar verantwoording af te leggen aan de Autoriteit Woningcorporaties, die toezicht houdt op financieel beheer. Het lijkt er overigens sterk op dat de kiosken en het Staalmanplein (woonblokken, plein en bomencarré) de monumentenstatus krijgen. Dat betekent dat de kiosken blijven staan.
- Maak van het Staalmanplein geen rustig woonplein met alleen betekenis voor de directe bewoners aan het plein, maar maak er juist een plein met functies en betekenis voor de grotere buurt van. Daarbij horen onder andere horeca, winkels en dienstverlenende functies in combinatie met wonen. Het plein zelf moet ruimte voor activiteiten bieden die bijdragen aan de levendigheid.
Wij nemen dit advies, zeker ook gezien het verwachte besluit over de kiosken, graag ter harte. Tijdens de sessies met het Adviesteam hebben jullie diverse ideeën voor een levendig plein geopperd, variërend van de invulling van de plint tot de inrichting van de openbare ruimte. Het concept van een levendig plein willen wij graag nader (laten) uitwerken. Welke potentie heeft het plein? Wat zijn überhaupt de (technische) mogelijkheden van de plint: wat voor soort horeca/zorg/winkel/woon/atelierruimten kun je daar nu eigenlijk maken? Welke functies zorgen voor de gewenste levendigheid en hebben kans van slagen? Hoe zijn de kiosken rendabel te exploiteren? En welke inrichting van de openbare ruimte past daarbij? Noch het stadsdeel, noch de Alliantie is hierin expert. Daarom hebben wij een aantal bureaus benaderd, met onder andere deze 'onderzoeksvragen'. Zij hebben het advies van het Adviesteam ook gekregen. We verwachten de offertes uiterlijk in de week van 27 november te ontvangen, waarna we snel een keuze voor een van de bureaus willen maken. Uiteraard betrekken we het Adviesteam graag bij het verdere onderzoekstraject en de uitkomsten.

- Bied Urban Resort of een vergelijkbare partij de ruimte om hun plannen uit te voeren, maar zorg dat alle functies die komen op het Staalmanplein bijdragen aan de levendige uitstraling. Voorkom dichte etalages en gesloten gevels aan het plein.
Zie onze reactie op het volgende punt.
- Besteed ook aandacht aan de achterkant van ateliers, woningen, winkels en horeca, ook de gevel aan de kant van de Druckerstraat en de Knappertstraat moet aantrekkelijk vorm gegeven worden. Het voorstel van Van Schagen Architecten wordt onderschreven.
Deze beide adviezen hangen nauw samen met het onderzoek door een van de aangeschreven bureaus. De invulling en uitstraling van de plint is een belangrijk onderdeel van de opdracht en ook de 'achterkant' van de plint heeft de aandacht. Wel moet natuurlijk eerst duidelijk worden wát er in de plint komt/kan komen. Daarna kan Van Schagen Architecten concreet aan de slag met het ontwerp.
- Het optoppen van de woningen langs de Boddaertstraat is een optie als het per sé nodig is om de woningen die op de plaats van de kiosken zouden komen te compenseren. Kies liever voor compensatie elders in Nieuw-West.
Bouwtechnisch is optoppen mogelijk, maar onderzoek wijst uit dat er alleen een laag in een (extreem) licht bouwsysteem kan worden toegevoegd. De stabiliteit van het blok (windbelasting) vraagt bij optoppen ook extra aandacht. Bovendien moet er een lift aan het bouwblok worden toegevoegd, voor relatief totaal weinig m2. Dit maakt optoppen duur, per m2 duurder dan bijvoorbeeld de huizen die in het wekelijkse artikel in Het Parool worden uitgelicht. Oftewel, optoppen is voor de Alliantie geen optie en zou alleen kunnen met financiering van buiten de Alliantie. Daarbij komt dat de monumentenstatus en sowieso de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand) ook nog zeggenschap hebben. De Alliantie kiest dus bij voorkeur voor compensatie elders (in Nieuw-West of Amsterdam).
- Maak een integraal plan voor de inrichting van de openbare ruimte. Stem daarin het ontwerp van de verschillende pleinen en groene ruimtes op elkaar af. Breng daarbij samenhang aan tussen deze verschillende plekken, maar zorg dat er voor verschillende leeftijdsgroepen specifiek afgestemde speelvoorzieningen zijn.
De aanpak van de openbare ruimte gebeurt stapsgewijs en is volgend op de overige ontwikkelingen in de Staalmanpleinbuurt (aanvraag monumentenstatus, volgorde renovatie woonblokken, etc.). De samenhang wordt echter niet uit het oog verloren. De eerste stap die we nu maken is de inrichting van de speelplekken in Oever West en het verbeteren van de speelplekken in de Plesmanbuurt. Dat laatste vinden wij ook van belang. Voor de Plesmanbuurt hopen wij dan ook extra budget te kunnen aanspreken. Parallel hieraan wordt nagedacht over speelmogelijkheden bij de uitbreiding en transformatie van het Staalmanpark.
- Maak van de Reynvaanstraat een lange lijn door de buurt, die exclusief bestemd is voor wandelaars. Fietsers en scooters moeten hier geweerd. Kleed deze aan met speelvoorzieningen en mooie verlichting.
Begin volgend jaar starten we met een verkeersstudie naar de mogelijkheden van een lange voetgangerszone door de buurt (vrij van gemotoriseerd verkeer, zoveel mogelijk kruisingsvrij en waar mogelijk ook niet toegankelijk voor fietsers) als eerste stap in het ontwerp van de as.

- Maak de onderdoorgang bij de Boddaertstraat groter en onderzoek of de opening door kan lopen tot boven.
De onderdoorgang wordt echt groter, namelijk een woning hoger en breder. Het wordt dus echt een ruime poort. Wij begrijpen de wens van het Adviesteam om de poort tot boven aan toe open te maken, maar dat kost veel woningen en het resultaat hoeft niet beter te zijn. In Amsterdam is een grote vraag naar betaalbare woningen en de politiek vraagt om woningbouw, verdichting. Als corporatie zetten wij ons ook zo goed mogelijk in voor onze (wettelijke) kerntaak: het bieden van betaalbare huisvesting. Daarom willen het stadsdeel en wij vasthouden aan de ruime poort die een woning hoger en breder is. En daarnaast maken we de poort zo aantrekkelijk mogelijk met inrichting, verlichting, bestrating, kleur, gevelkunst, ... Daar betrekken wij het Adviesteam bij. Van Schagen Architecten heeft er tijdens de sessies al eens een paar voorstellen voor gedaan.
- Vul de onoverzichtelijke hoeken aan de Druckerstraat op en breng meer verlichting aan, zeker bij het plein bij de BOR en op het Staalmanplein.
Er is een aanvraag voor een lichtsouw uitgezet. Voor de onoverzichtelijke hoeken aan de Druckerstraat zijn we druk bezig met het verkennen van de mogelijkheden, zowel in bouwtechnisch als financieel opzicht. Ook wij zien de hoeken graag anders. Maar hoe zouden we de hoeken kunnen opvullen en is daar budget voor te vinden? Zijn er wellicht andere opties om de sociale veiligheid rond of de uitstraling van die hoeken te verbeteren?
- Maak veel meer speelvoorzieningen in de wijk, daar is nu een groot tekort aan. Dat geldt voor alle leeftijdsgroepen, maar in het bijzonder 5 tot 12 jarigen. Kijk naar voorbeelden als het Robert Scottplein voor het veel intensiever toevoegen van speelvoorzieningen.
De speelvoorzieningen op de koppen zijn als ontwerpogave uitbesteed aan Hosper landschapsarchitecten en stedenbouw, omdat er binnen de gemeente een groot tekort aan ontwerpers is. Uiteraard is Maartje Pittery de opdrachtgever van de mensen van Hosper. En alle adviezen van de bewoners zijn aan Hosper meegegeven. Tijdens de bijeenkomst op 29 november presenteert Hosper hun schetsen, zowel over de speelplekken in Oever West als de Plesmanbuurt.
NB. Hopelijk ten overvloede: Hosper is geen relatie of familie van Henk Hospers!
- Kies bij de speelvoorzieningen vooral voor gezamenlijk gebruik door kinderen en het stimuleren van gezonde beweging en creativiteit/fantasie.
Dit is meegegeven als één van de randvoorwaarden aan de ontwerpers van de speelplekken en wordt ook gehanteerd bij de toekomstige uitbreiding en verbetering van het Staalmanpark.
- Een integraal plan moet niet alleen het park beslaan, maar ook de kleinere groene parkjes bij de Plesmanlaan en bij het water van Oever West.
We pakken de openbare ruimte stapsgewijs aan, maar samenhang van de openbare ruimte in de hele buurt is een belangrijk aspect waarop we sturen. Daarom wordt op 29 november niet alleen een schetsontwerp voor de speelplekken op de koppen gepresenteerd, maar zal er ook een kaart liggen van het Staalmanpark, met daarop al voorstellen voor ingrepen, maar evengoed ruimte voor voorstellen vanuit het Adviesteam.
- Besteed meer zorg aan de buurt tijdens de renovatie door afvalcontainers vaker te plaatsen/leggen en toezicht op verlichting etc.
Zowel het stadsdeel als de Alliantie zullen zich inspannen om de buurt, ook tijdens de laatste vernieuwingsslag, leefbaar te houden. Dat proberen we nu al, bijvoorbeeld door de

leegkomende woningen tijdelijk te laten verhuren door GAPPH. Net als tijdens de eerdere verhuisstromen zullen we ook weer extra containers inzetten, bewoners hierover informeren en nadrukkelijk verzoeken van deze containers gebruik te maken. Zoals we tijdens de sessies ook bespraken, is bewonersgedrag helaas moeilijk te veranderen. We willen jullie dan ook vragen signalen door te (blijven) geven. Aan ons, maar bijvoorbeeld ook door zelf melding te doen van overvolle vuilnisdepots of defecte verlichting.

- *Betrek de omwonenden bij de keuze voor de kleuren van de gerenoveerde woningen. We betrekken de omwonenden graag bij de kleurenkeuze. Wel moeten we, ervan uitgaande dat de monumentenstatus wordt toegekend, rekening houden met de kaders van de eerder genoemde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen Welstand). We hebben Van Schagen Architecten gevraagd om drie opties uit te werken, die naar verwachting binnen die kaders passen. Deze opties leggen we vervolgens voor aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Krijgen we groen licht, dan maken we graag met het Adviesteam een keuze.*

Reactie op de aanvullende adviezen

In de nadere toelichting van het advies, staat nog een aantal adviezen/aandachtspunten. Ook daarop reageren wij graag:

- *Het Adviesteam heeft een duidelijke voorkeur voor een gemengde buurt naar woningtypes, culturen en inkomens. Daar waar de corporatie invloed heeft op toewijzing, laat haar die dan ook gebruiken voor bijvoorbeeld huurprijsstellingen en evenwichtige bewonerssamenstelling in portieken, blokken of complexen. De Staalmanpleinbuurt is nu al veel meer een gemengde buurt dan toen we begonnen met de vernieuwing van de buurt. Van een buurt met 100% sociale huurwoningen groeit de wijk steeds meer uit tot een buurt met koop-, vrije sectorhuur- en sociale huurwoningen. Naast appartementen en portiekwoningen zijn er nu ook eengezinswoningen, wat voor een grotere mix van bewoners heeft gezorgd. Ook in de laatste fase zetten we in op een gemengde buurt. Zo kiezen we nadrukkelijk voor een aanzienlijk deel woningen in het middensegment (vrije sectorhuurwoningen met huurprijzen tussen de €710 en €950). Hiermee willen we inspelen op de vraag van de groep die (te) vaak tussen wal en schip valt: veelal starters, jonge gezinnen, creatieven en zelfstandigen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en voor wie een vsh-woning te duur is.*
- *Heb specifiek aandacht voor renovatiekwaliteit/onderhoud trappenhuizen. Niet alleen de woningen in Fase 3A en 3B worden gerenoveerd, maar ook de trappenhuizen nemen we onderhanden. Zo worden (onder andere) wanden, plafond, lambrisering en hekwerk opnieuw geschilderd en trapleuningen gelakt; brengen we een akoestisch plafond aan en vervangen we armaturen. Dat moet vervolgens natuurlijk ook netjes blijven. In het eerst opgeleverde woonblok in Oever West proberen we samen met bewoners te zorgen voor een schoon, heel en veilig complex. Bijvoorbeeld door een muurschildering in de entreehal, gemaakt in samenspraak met bewoners. Naast het reguliere onderhoud (schoonmaak) hopen we dat bewoners hierdoor ook zelf zuinig(er) zijn cq zich verantwoordelijk voelen voor hun gebouw. De whatsapp-groep van de bewoners in dit complex werkt goed. Iets dergelijks zouden we wellicht kunnen inzetten in de gerenoveerde blokken.*
- *Kerkgebouw: bied bij voorkeur een alternatieve locatie aan en onderzoek of dit financieel mogelijk is. In zijn huidige vorm is het kerkgebouw een belemmerende factor voor*

pleinontwikkeling bij Reynvaanstraat. Als verplaatsing geen optie is, dan zou het aantrekkelijker maken van de gevels gerealiseerd moeten worden.

Een alternatieve locatie is in het verleden meermaals voorgesteld. Het kerkbestuur weigerde hiermee in te stemmen en is alleen bereid te verhuizen tegen een fors bedrag. Vooralsnog zal het kerkgebouw dus blijven staan. Het kerkbestuur lijkt tot nog toe niet open te staan voor eventueel gedeeld gebruik. Het verzoek om het pandje an sich een aantrekkelijker uitstraling te geven, is wellicht wél aanleiding tot een gesprek met het kerkbestuur. Wij kunnen ons voorstellen dat de Alliantie dit gesprek met een afvaardiging van het Adviesteam aangaat, waarbij er een aantal concrete ideeën (groene gevels? muurschildering? iets anders?) worden voorgelegd. Mogelijk is het handig om dit gesprek te voeren nadat het ontwerp van de openbare ruimte wat verder is uitgewerkt.

- Informeer en betrek de buurt vroegtijdig als er gedacht wordt aan het huisvesten van bijvoorbeeld woongroepen met een specifiek karakter.
Dat zullen we waar mogelijk doen.
- Het opstellen van een integraal plan vergt tijd, in de tussentijd kunnen kleinschalige tijdelijke initiatieven genomen worden.
We hebben niet gewacht tot er intern weer capaciteit is, maar Hosper gevraagd aan de slag te gaan met het ontwerp van de speelplekken in Oever West en de Plesmanbuurt. De ideeën van het Adviesteam voor tijdelijke oplossingen zijn aan hen meegegeven. Daarnaast werken bijvoorbeeld de studenten van VoorUit heel actief aan een prettige, leefbare buurt. Zij organiseren diverse activiteiten, variërend van taallessen voor volwassenen en filmavonden voor jongeren tot voorlezen aan de kleintjes en 'politie spelen' met de oudere jeugd. In het Staalmanpark heeft het stadsdeel bovendien 'Fair Play' ingevoerd en kunnen oudere kinderen getraind worden tot 'sportbegeleider'. En er volgt vast nog meer, wellicht al snel na de bijeenkomst op 29 november!