



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie Advies nr. 2025-3

Status: definitief

Onderwerp	Meerwaldtbuurt (Slotermeer)
Datum	12 febr. 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Marnix van der Meer, Hanneke Kijne, Petra Brouwer, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Peter Mensinga
Ambtelijk adviseur	Sandra Guarda (M&A), Mei van Eeghen (R&D)
Secretaris	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting	Bouke Kapteijn, Justin van der Ven (Rochdale)
Overige deelnemers	Kees Vissers (PMB), Ronald Rijntjes (R&D), Karin Westerink (M&A)

Achtergrond

In de Meerwaldtbuurt, een deel van het beschermd stadsgezicht 'Van Eesterenmuseum', zijn verschillende complexen van Rochdale aan renovatie toe. In totaal gaat het om 348 woningen, grotendeels eengezins- en duplexwoningen. Daarnaast zijn er 64 kleine seniorenwoningen en 40 appartementen in twee 'Aireyblokjes' aan de Burg. de Vlughtlaan. De woningen behoren tot de eerste woningen die na de tweede wereldoorlog zijn gebouwd en vertonen veel technische gebreken. Het plan omvat zowel renovatie als sloop/ nieuwbouw. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de blokken die direct gelegen zijn aan de Burgemeester Fockstraat en de dieper in de buurt gelegen woningen. In het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw West (GOP) is hiervoor op de kaart een voorziening opgenomen, die voor het deel aan de Burg. Fockstraat ruimte biedt aan het afwijken van de oorspronkelijke verkaveling. Voor de rest van de buurt is 'maximaal behoud' het beleidsmatige uitgangspunt. Dit GOP is nog niet vastgesteld maar wordt wel als onderlegger gehanteerd om richting te geven aan vernieuwing. Naast gemeentelijk beschermd stadsgezicht is de buurt ook een onderdeel van het Rijksaandachtsgebied voor de Wederopbouw.

Vraagstelling

Is de voorgestelde gedeeltelijke vernieuwing van de Meerwaldtbuurt mogelijk zonder onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht 'Van Eesterenmuseum'.

De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert de gemeente Amsterdam over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: stedenbouw, architectuur, openbare ruimte, cultuurhistorie, duurzaam bouwen, welstand en monumenten

Advies

Vanwege de hoge cultuurhistorische waardering van de buurt stelt de commissie zichzelf de vraag welke waarden in de eerste plaats beschermd moeten worden. Zij komt tot de conclusie dat die primair gelegen zijn in de stedenbouwkundige opzet waarin de zorgvuldig ontworpen openbare ruimte, waterlopen, boombeplanting en bebouwing als één integraal geheel zijn ontworpen en aan dit deel van de tuinstad haar specifieke karakter verlenen. De bebouwing bestaat uit series van geschakelde woningen in een stroken- en hovenverkaveling die tezamen leesbaar zijn als één stedenbouwkundige compositie. De architectonische uitwerking van de individuele gebouwen is daarbij over het algemeen van ondergeschikt belang. De toelichting op het rijksaandachtsgebied geeft als kernwaarden voor het gebied:

1. Karakteristieke herhaling van bouwblokken en de afwisseling van hoog- en laagbouw volgens de stedenbouwkundige principes van CIAM;
2. Hiërarchische opzet van infrastructuur en groenstructuur met bijbehorende beplantingsprofielen;
3. Evenwichtige verhouding tussen bebouwd en onbebouwd.¹

Het in een andere typologie vervangen van de bebouwing aan de Burg. Fockstraat is vanuit die redenering niet logisch. Wanneer toch voorrang wordt gegeven aan het in deze vorm realiseren van ouderenwoningen, dan geeft de commissie mee dat de landschappelijke rand aan de noordzijde, met de voor Nieuw West karakteristieke getrapte contour ('bajonet'), vooral leesbaar moet blijven. De achterliggende, noord-zuid georiënteerde strook met duplexwoningen rekent de commissie bij de achterliggende wijk waar renovatie of vernieuwing in dezelfde typologie het uitgangspunt is. De gewenste of noodzakelijke verdichting kan mogelijk gezocht worden op de plek van het nabij gelegen bedrijfsgebouw. Gevraagd wordt te onderzoeken of in het programma van de nieuwbouw ruimte geboden kan worden aan andere woonvormen, zoals collectief wonen.

De commissie vindt de analyse van Rochdale over het geheel genomen zorgvuldig en kan de keuzes die daarin gemaakt worden voor het grootste deel goed volgen. Zij voelt tegelijkertijd mee met het dilemma dat hier (en in andere delen van de Westelijke Tuinsteden) op tafel ligt. Is behoud van stedenbouwkundige structuur voldoende om de erfenis van Van Eesteren en Jakoba Mulder in stand te houden of is er een kritische massa van wederopbouwarchitectuur nodig om de identiteit en het gevoel van een naoorlogse buurt in stand te houden? Mede om die reden is door middel van een ordewaardering per architectonische eenheid differentiatie aangebracht tussen de verschillende bebouwingsvormen. Aan de duplexblokken en eengezinswoningen is daarin een WA₃ (beperkte architectonische waarde) toegekend. De bouwtechnische staat van de kort na de oorlog gebouwde huisjes is slecht. Renovatie is kostbaar en zal niet leiden tot de gewenste verbetering van woonkwaliteit die hier nodig is. De commissie vindt het onderzoek naar de mogelijkheden voor vervanging van de duplexwoningen om die reden verdedigbaar. Het in overleg met stedenbouw iets vergroten van de woningen, kan onderdeel zijn van dit onderzoek.

¹ Amsterdam Westelijke Tuinsteden. Toonbeeld van de wederopbouw (RCE, Amersfoort 2016).

Het belangrijkste uitgangspunt voor vernieuwing van de buurt ligt voor wat betreft de commissie in het behoud van de samenhang tussen bebouwing en inrichting van de openbare ruimte. Dit wordt zowel bij vernieuwing als bij renovatie bemoeilijkt door het feit dat de huidige eigendomsverhoudingen niet samenvallen met de architectonische eenheden: zowel de duplex- als de eengezinswoningen zijn verdeeld over twee corporaties (Rochdale en Eigen Haard) en een deel is verkocht aan particulieren of staat op de nominatie om verkocht te worden.

De commissie heeft daarom behoefte aan een integrale visie die niet alleen betrekking heeft op de delen van Rochdale maar waarin de twee corporaties in het gebied afspraken maken over de renovatie of nieuwbouw van gelijksoortige stroken en de gemeente een plan ontwikkelt voor een hoogwaardig herstel van de openbare ruimte. Sleutel daarin zijn de voor het AUP karakteristieke overgangsvormen tussen privé, semi-openbaar en openbaar groen. Wijzigingen in de samenstelling van de bewonersgroepen leiden mogelijk tot een ander gebruik van de openbare ruimte. Erfafscheidingen en bergingen moeten in integrale visie worden meegenomen om latere wildgroei aan schuttingen en schuurtjes te voorkomen.

In het plan is rekening gehouden met het behoud en herstel van de hoog gewaardeerde Van Eyck-Rietveldwoningen en de twee Aireystroken aan de Burg. De Vlughtlaan. Voor de eengezinswoningen wordt uitgegaan van renovatie. Voor het uiteindelijke beeld en daarmee voor het totale karakter van de wijk is van belang om af te spreken wat renovatie in dit geval inhoudt. Keuze voor binnen- of buitenisolatie, houten of kunststofkozijnen moeten van het begin af aan in de planvorming worden meegenomen en worden afgestemd met de andere eigenaar in het gebied (Eigen Haard). Anders is de samenhang en daarmee de waarde van het beschermde gezicht bij voorbaat verloren.

Speciale aandacht vraagt de commissie voor de monumentale, met orde 1 gewaardeerde Van Eyck-Rietveldwoningen. 'Opknappen en verkopen aan particulieren' geeft hier onvoldoende garantie voor het behoud van de samenhang van dit unieke ensemble.

Duurzaamheid

Onderdeel van een plan van deze omvang is wat de commissie betreft een degelijke visie op aspecten van duurzaamheid. Essentieel is de vraag of en wanneer het gebied van het gas afgaat en welke wijze van verwarming hiervoor terugkomt. Dat houdt rechtstreeks verband met de mate van isolatie die nodig is om de woningen geschikt te maken voor bijvoorbeeld aansluiting op een warmtenet. In geval van nieuwbouw moet de balans worden opgemaakt tussen materiaal dat door sloop verloren gaat en de CO₂ emissie van materiaal dat wordt ingebracht. Bouwen in hout heeft daarbij uiteraard een positieve invloed.

Andere aspecten waar de commissie aandacht voor vraagt liggen op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met waterberging en met hittestress. Natuurinclusie kan een zinvolle invulling krijgen door bewoners daarbij te betrekken.

Samenvattend heeft de commissie waardering voor de zorgvuldigheid van de analyse en steunt zij veel onderdelen van het plan van Rochdale. Voorwaarde voor de verdere invulling van deze visie

(als nadere uitwerking van het GOP) is het maken van een beleids- of stappenplan met een horizon van vijftien jaar dat gericht is op het behoud van samenhang. Nadere afstemming met Eigen Haard en samen optrekken met de stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte van de gemeente zijn daarbij essentieel.

Amsterdam, 18 februari 2025
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool (Amsterdam 2021)
- Bestemmingsplan Slotermeer (2018)
- Omgevingsplan (2024)
- Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw West

Aangeleverde stukken:

- 'Programmanotitie Meerwaldtbuurt' (Rochdale, 5-2-2025)
- 'Tuinstad tussen droom en daad. Cultuurhistorische en waardestellend onderzoek' (Wijnand Galema, 25 juli 2023)
- 'Visie bezit Rochdale Meerwaldtbuurt' (presentatie Rochdale, 5-2-2025)
- 'Cultuurhistorische analyse Meerwaldtbuurt ten behoeve van SIOK' (M&A, 10-2-2025)