



BEWONERSPLAN JOHAN JONGKINDSTRAAT

mei 2006

INHOUD

- 1 INLEIDING
  - 1.1 *opdracht*
  - 1.2 *programma*
  - 1.3 *de Plangroep*
  - 1.4 *werkwijze*
  
- 2 ANALYSE
  - 2.1 *De Lelylaan in het AUP van van Eesteren*
  - 2.2 *Het huidige stedenbouwplan maakt slopen noodzakelijk*
  
- 3 UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN
  - 3.1 *Vernieuwen dient op zorgvuldige wijze te gebeuren*
  - 3.2 *De voorgestelde verbinding uit het Uitwerkingsplan werkt niet erg positief op de levendigheid van het stationsgebied.*
  - 3.3 *De nieuwe Stationsweg wordt daarom de verbinding tussen de Lelylaan en de buurten*
  - 3.4 *De winkels en voorzieningen in het stationsgebied*
  
- 4 HET PLAN
  - 4.1 *programma*
  - 4.2 *strategie*
  
- 5 CONCLUSIE

## 1 INLEIDING

### 1.1 *opdracht*

De opdracht is geformuleerd tijdens het overleg tussen de **bewonersgroep Johan Jongkindstraat** en de **vereniging Pro West** in december 2005. Pro West heeft aangeboden de bewoners te steunen bij het zoeken naar oplossingen die aantonen dat **de sloop van hun woningen niet om stedenbouwkundige redenen noodzakelijk is.**

Het plangebied wordt begrensd door Johan Jongkindstraat, westzijde stationsgebied Lelylaan, Schipluidenlaan en Delflandlaan.

### 1.2 *programma:*

- \* handhaving van het geplande woon- en werkgebouw ten zuidoosten van het station, met stationsplein tussen gebouw en station
- \* handhaven van het schoolgebouw van Ingwersen als werkgebouw voor de creatieve industrie
- \* handhaven werkgebouw hoek Schipluidenlaan/Delflandlaan
- \* handhaven woningbouw tussen Johan Jongkindstraat en Lelylaan als onderdeel van de Sloterhof.
- \* vervangen van de ouderenhuisvesting hoek Delflandlaan/Johan Jongkindstraat door woningbouw met werkruimten op de begane grond
- \* uitbreiden en optoppen blokjes langs Johan Jongkindstraat
- \* verwijderen van de 'oortjes', de verkeersverbinding tussen Lelylaan en Delflandlaan
- \* zoeken naar een nieuwe verbinding tussen Lelylaan en de buurt die kan worden uitgevoerd zonder woningbouw te slopen.
- \* reorganisatie stationsgebied met de nadruk op sociale veiligheid

### 1.3 *de Plangroep*

- leden van bewonersgroep Johan Jongkindstraat:  
Bertus Kransen  
Margarite M. Selman  
Maarten A. Hoving  
Herma Hoeve.

ondersteuning en advies op het gebied van architectuur en stedenbouw:

- Hein de Haan - Pro West, CASA , TU Delft Bouwkunde
- Jing Zhou - stedenbouwkundige uit Beijing, China

*productie planpresentatie*

CASA architecten

### 1.4 *werkwijze*

De beste manier om bewoners bij een plan te betrekken is om het plan te ontwerpen in samenwerking met de betrokken bewonersgroep. Zo is de maquette gebouwd door de bewoners in het gebouw van Eigenwijks en zijn de nieuwbouw-voorstellen van de architecten-stedenbouwers in deze maquette 'uitgeprobeerd' zodat ze direct van commentaar konden worden voorzien. Daarna is het meest gewaarde voorstel in de maquette vastgesteld voor de presentatie.

**Het belangrijkste uitgangspunt voor het plan is dat er geen woningen worden gesloopt zonder de instemming van de huidige bewoners. Het plan laat zien dat ook als de bestaande woongebouwen langs de Johan Jongkindstraat worden gehandhaafd een groot aantal maatregelen uit de voorgestelde vernieuwing rond de Lelylaan toch kunnen worden uitgevoerd.**



BEWONERS JOHAN JONGKINDSTRAAT

## 2 ANALYSE

### 2.1 *de Lelylaan in het AUP van van Eesteren*

Bij de analyse is het noodzakelijk om ook even over de grens van het plangebied te kijken. Als we de Lelylaan vanaf de ringweg A10 bezien vallen de volgende zaken op:

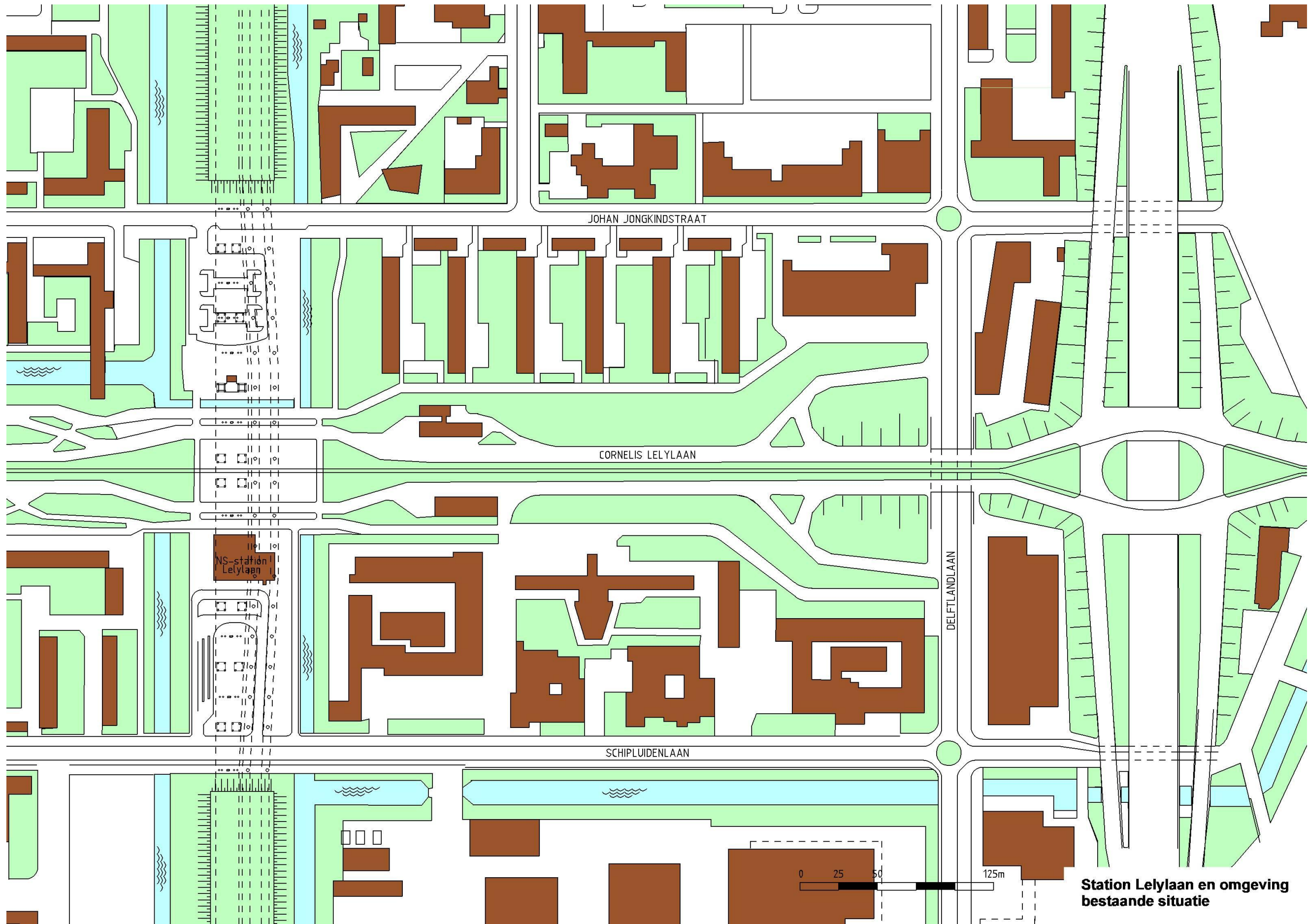
- er is sprake van een brede groene vrijliggende allee voor snel openbaar vervoer en autogebruik (de Amerikanen noemen dit een 'parkway'), er liggen nergens toegangen (adressen) aan de Lelylaan.
- er is slechts een onderbreking met stoplichten bij het station.
- winkels, bedrijven en voorzieningen zijn geconcentreerd langs de straten loodrecht op de Lelylaan en gekoppeld aan tramhaltes:
  - \* de bedrijvigheid ter plaatse van de Delflandlaan
  - \* bij het stationsplein van station Lelylaan (metro en NS).
  - \* het winkelcentrum bij het viaduct over de de Johan Huizingalaan

Kortom de Lelylaan is een snelle verbinding met Osdorp voor tram en auto en koppelt de aanwezige voorzieningen aan openbaar vervoer en maakt ze per auto goed bereikbaar. Ingrepen die deze taak lastiger maken zijn onverstandig.

### 2.2 *het huidige stedenbouwplan maakt slopen noodzakelijk*

Het uitwerkingsplan Raamwerk Lelylaan van Palmboom en van den Bout voorziet in het slopen van de 'oortjes' bij de Delflandlaan.

Om een nieuwe verbinding te maken tussen de Lelylaan en de omliggende buurten wordt een nieuwe dwarsweg aangelegd die de Jan Tooropstraat in het noorden verbindt met de Wittgensteinlaan in het zuiden. Deze verbinding maakt de sloop van het deel van de Sloterhof van architect Berghoef tussen A10 en spoorbaan vrijwel onvermijdelijk.



JOHAN JONGKINDSTRAAT

CORNELIS LELYLAAN

SCHIJPLUIDENLAAN

DELFTLANDLAAN

NS-station  
Lelylaan

0 25 50

125m

**Station Lelylaan en omgeving  
bestaande situatie**

### 3 UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

#### 3.1 *Een andere benadering van het vernieuwingsproces*

##### **Er worden geen woningen gesloopt zonder de instemming van de huidige bewoners.**

Dat betekent dat het verbeteringsplan zodanig moet worden opgesteld dat de maatregelen zonder sloop van bestaande en kwalitatief goede woongebouwen kunnen worden uitgevoerd.

Die aanpak komt ook het uitvoeringstempo (men kan meteen beginnen) en de herhuisvestingsopgave (die is er niet) ten goede.

Dit betekent niet dat er in de bestaande bouw nooit kan worden vernieuwd of gesloopt. Wel geldt dat dit proces is onderworpen aan strenge spelregels:

- er is sprake van een 'open' planproces met overeenstemming over de uitgangspunten en regelmatige tussentijdse toetsing (met intensief debat, geen 'voorlichting') tussen planners en bewoners; alleen op deze wijze valt er een positief draagvlak te organiseren
- op buurtniveau direct beginnen met bouwen en pas later met slopen
- het AUP is niet heilig (met name niet het scheiden van wonen en werken), maar goede kwaliteit (uitzicht, bezonning) en interessante typologie (in dit plan de hoven van Berghoef) zijn wel het behouden waard
- nieuwbouw binnen bestaande AUP typologie uitvoeren als 'footprint' leidt op eenvoudige wijze tot een goede stedenbouwkundige inpassing
- de huidige roep om gesloten blokken vanwege beter beheer is strijdig met de opzet van het AUP; maak daarom bijvoorbeeld gebruik van oppervlaktewater (ivm regenberging toch al meer nodig) als scheiding van openbaar met gemeenschappelijk of privé; de vrije zichtlijnen blijven dan open en de doorgaans goede bezonning wordt evenmin gehinderd
- sloop of renovatie (van verschillend niveau) kan alleen uitgevoerd worden met instemming van de betrokken bewoners/gebruikers
- differentiatie wordt bereikt door naast de nieuwbouw verschillende renovatie-niveaus toe te passen, met inbegrip van de mutatie-aanpak;
- de huidige differentiatie met nieuwbouw (70% peperdure markt en daarmee moeilijk toegankelijk voor huidige bewoners) aan de ene kant en gebouwen op de slooplijst aan de andere kant is geen intelligente of aantrekkelijke differentiatie; polarisatie zou een betere typering zijn
- meer aandacht voor het (faserings)proces, ook de 'tussenstanden' dienen bij stagnering van de vernieuwing ook over langere tijd een goed leefbare buurt op te leveren
- tijdens de vernieuwing (overlast door de bouw) extra aandacht besteden aan de leefbaarheid in de buurt
- de betrokken bewoners verhuizen zoveel mogelijk slechts 1x (het gebruik van wisselwoningen kenmerkt een slechte organisatie)
- zoveel mogelijk woningen blijven tijdens het proces in gebruik houden (belangrijk voor de continuïteit van de winkels en de scholen, maar ook voor de controle door de aanwezige bewoners op het proces)

Bovenstaande zaken zouden vanzelfsprekend moeten zijn in elke stadsvernieuwingswijk.

We besteden er hier extra aandacht aan omdat in de Westelijke Tuinsteden de bestuurders en hun managers kennelijk onvoldoende op de hoogte zijn van deze aanpak.

#### 3.2 *De voorgestelde verbinding uit het Uitwerkingsplan werkt niet erg positief op de levendigheid van het stationsgebied.*

Doordat de nieuwe weg los ligt van het stationsgebied en doordat veel nieuwe activiteiten hier hun ingang zullen krijgen wordt het stationsplein een soort 'achtererf' van de geplande nieuwbouw.

Dat leidt tot een weinig levendig gebruik en dat werkt weer negatief op de sociale controle rond het station.

#### 3.3 *De nieuwe Stationsweg wordt daarom de verbinding tussen de Lelylaan en de buurten*

In afwijking van het voorstel uit het Uitwerkingsplan kiest de bewonersgroep voor een verbinding direct langs het station Lelylaan.

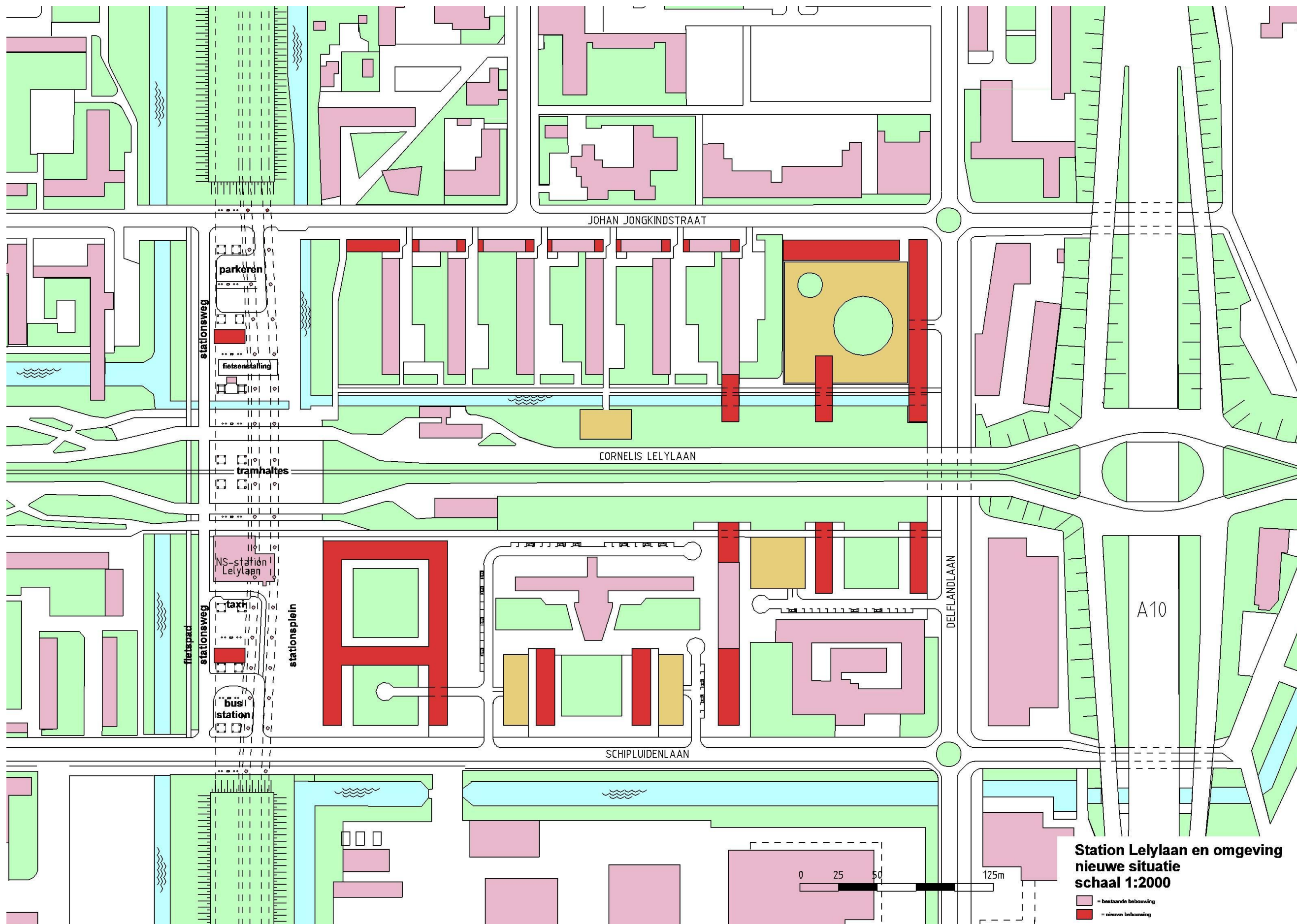
Door het langsrijdende verkeer en de passerende fietsers, door het stoppen van taxi's en kiss-and-ride auto's en door de vele op het stationsplein georiënteerde activiteiten

zal de levendigheid van dit gebied sterk toenemen met de bekende positieve gevolgen voor de sociale controle.

#### 3.4 *De winkels en voorzieningen in het stationsgebied*

Doordat het gebruik van het stationsgebied drukker wordt komen er betere voorwaarden voor horeca en enkele winkels en bovendien voor fietsenverkoop, -verhuur en -reparatie.

Ook dit werkt positief op de veiligheid en de sociale controle.



**Station Lelylaan en omgeving  
 nieuwe situatie  
 schaal 1:2000**

- = bestaande bebouwing
- = nieuwe bebouwing



## 4 HET PLAN

### 4.1 *programma* te slopen:

Groot schoolgebouw bij station Lelylaan.  
Twee schoolgebouwen langs Schipluidenlaan.  
Woonzorgcomplex Riekerhof  
Afslagen tussen Lelylaan en Derkinderenstraat ('oortjes')

### aanbouwen/optoppen **A**

Bestaande blokjes zuidzijde Johan Jongkindstraat

### **B**

Nieuwbouw tegen bestaand blok Johan Jongkindstraat

### samenvoegen **C**

Bestaande kopwoningen in blok Johan Jongkindstraat

### hergebruik **D**

School van architect Ingwersen langs Lelylaan

### nieuwbouw **E**

Blokje bij station langs Johan Jongkindstraat

### **F**

Blok langs Johan Jongkindstraat tpv Riekerhof

### **G**

Blok langs Derkinderenstraat tpv Riekerhof

### **H**

Blok langs Lelylaan tpv Riekerhof

### **J**

Twee blokken langs Lelylaan tpv Delflandlaan

### **K**

Blok langs Lelylaan tegen gebouw Ingwersen

### **L**

Blok aan Schipluidenlaan tegen gebouw Ingwersen

### **M**

Twee blokken langs Schipluidenlaan

### **N**

Blok stationslocatie van architect Pi de Bruijn

### nieuwbouwwoningen

Het aantal nieuw te bouwen woningen wordt in verband met de exploitatie fors: minstens 600 woningen erbij.  
Dit wordt bereikt door de woongebouwen langs de Schipluidenlaan (blokken K en 2xL) flink hoog te maken (tot 12 lagen).  
Op deze plek geeft de schaduwwerking van de hoogbouw weinig problemen.

### parkeren

bij nieuwbouw op eigen terrein (half verdiepte garages, boven grondwater, aangeduid met ^ boven P).  
Op het dak komt een speelterrein. Norm1 auto/woning.

### nieuw water

langs de noordzijde van de Lelylaan wordt (conform het uitwerkingsplan) een singel uitgegraven.

### geluidwering

Langs de Lelylaan komen dijkes van ca 1m hoog  
De grond hiervoor komt uit de te graven singel.

### nieuwe weg

de Stationsstraat langs het Stationsplein (zie 3.2 en 3.3).

#### 4.2 activiteiten en oppervlakten in m2

<b>blok</b>	<b>wonen</b>	<b>werken</b>	<b>woningtypen</b>
<b>A 1840 m2</b>	<b>1440 m2</b>	<b>400 m2</b>	<b>15 penthouses</b>
<b>B 1440 m2</b>	<b>1440 m2</b>		<b>12 appartementen</b>
<b>C</b> samenvoegen 8 halve woningen , woningoppervlakte blijft gelijk			
<b>D 6370m2</b> cultuur, expositie + aula (= theater) + 60 ateliers (100m2)			
<b>E 860 m2</b>	<b>600 m2</b>	<b>260 m2</b>	<b>6 maisonettes</b>
<b>F 3840 m2</b>	<b>3200 m2</b>	<b>640 m2</b>	<b>32 appartementen</b>
<b>G11140 m2</b>	<b>10500m2</b>	<b>640 m2</b>	<b>105 appartementen</b>
<b>H 4100 m2</b>	<b>4100 m2</b>		<b>41 appartementen</b>
<b>J 8200 m2</b>	<b>8200 m2</b>		<b>82 appartementen</b>
<b>K 1870 m2</b>	<b>1870 m2</b>		<b>18 appartementen</b>
<b>L 5000 m2</b>	<b>4500 m2</b>	<b>500 m2</b>	<b>45 appartementen</b>
<b>M 10000m2</b>	<b>9000 m2</b>	<b>1000 m2</b>	<b>90 appartementen</b>

Blok **N** is in ontwikkeling (architect Pi de Bruijn), programma is dus bekend, toevoegen aan deze lijst

<b>totaal</b>	<b>wonen</b>	<b>werken</b>	<b>aantal woningen</b>
<b>54660m2</b>	<b>44850m2</b>	<b>3440m2</b>	<b>446 woningen</b>

(check 44850 wonen + 6370 cultuur + 3440 werken = 54660 totaal)

Bij 100% wonen zijn ca 540 woningen mogelijk, in N zijn ca 160 woningen denkbaar.  
Zonder de sloop van de Johan Jongkindstraat uit te voeren kunnen er dus maximaal 700 nieuwe woningen worden gebouwd.  
Rekening houdend met een aantal werkruimten en met een cultuurverzamelgebouw in de school direct ten zuiden van de Lelylaan kunnen er in dit plan 600 nieuwe woningen worden toegevoegd.

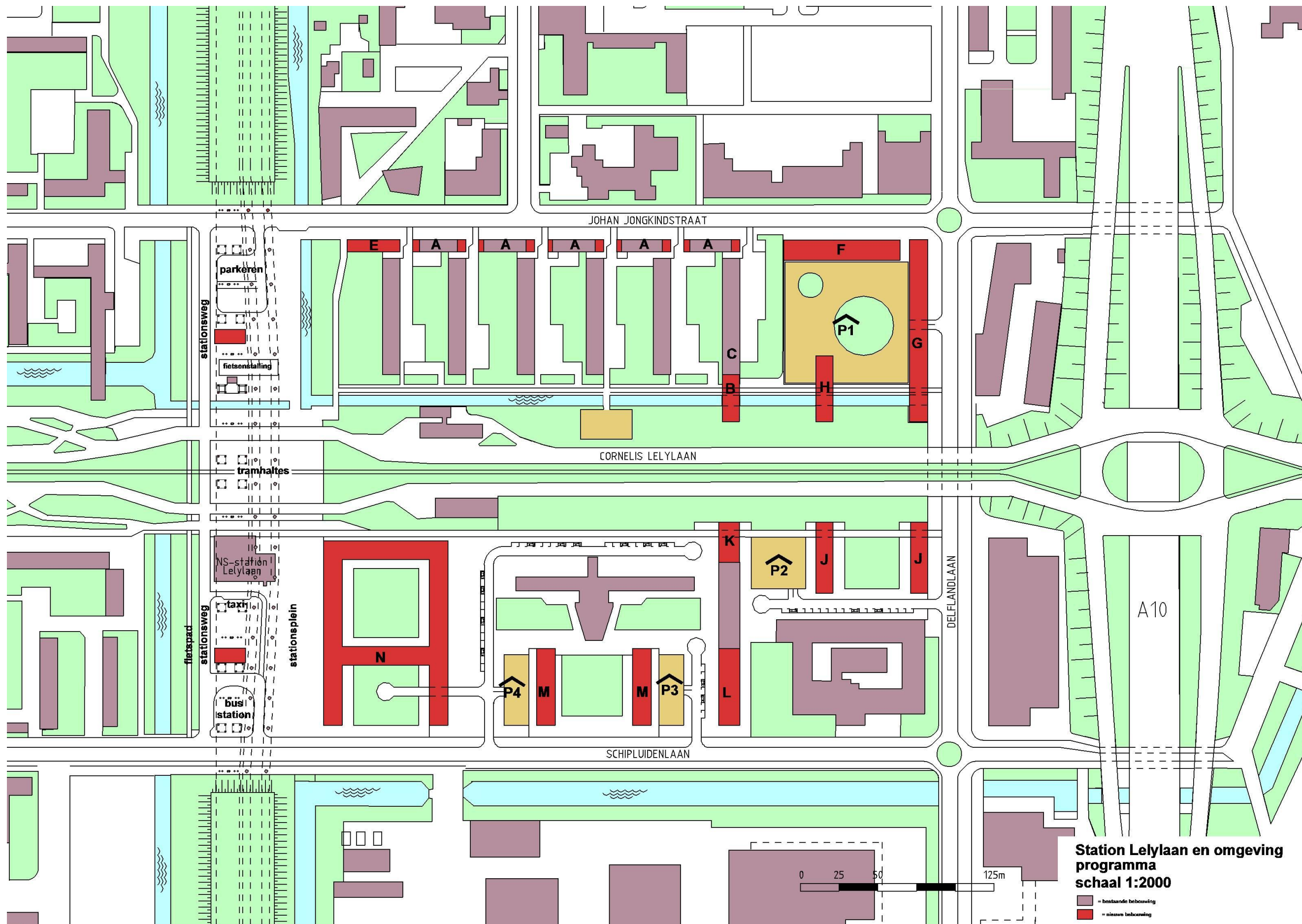
#### 4.3 overdekt parkeren

In half verdiepte garages, boven grondwater (aangeduid met ^ boven P).  
Op het dak speelterrein.  
Norm1 auto/woning.

P1 voor blokken F,G,H en B (190 woningen)	190 plaatsen
P2 voor blokken 2xJ + K (182 woningen)	185 plaatsen
P3 voor blokken L + M (135 woningen)	135 plaatsen
P4 voor blok M (90 woningen)	<u>90 plaatsen</u> +
Totaal	600 plaatsen

#### 4.4 parkeren op straat

Voor de bedrijven, cultuur en bezoekers wordt op straat geparkeerd langs de ontsluitingswegen in combinatie met bomen. Zie hiervoor de plankaart.  
Rekening wordt gehouden met 2 plaatsen per 100m2. (totaal 9810m2)  
Op straat langs de ontsluitingswegen zijn dan ca. 200 plaatsen extra nodig.



**Station Lelylaan en omgeving  
programma  
schaal 1:2000**

- = bestaande bebouwing
- = nieuwe bebouwing

#### 4.5 strategie

- beginnen met nieuwbouw (dit is na de sloop van de scholen langs de Schipluidenlaan mogelijk)
- de herhuisvesting pas starten nadat de eerste opgeleverde nieuwbouw als keuzemogelijkheid beschikbaar is voor wie daar naar toe wil (dit geldt zowel voor bewoners als voor bedrijven)
- het nieuwbouwproces volstrekt loskoppelen van de vernieuwing van de bestaande bebouwing (die komt pas op gang per blok na instemming van de huidige bewoners en gebruikers en die heeft hierdoor dus meer tijd en draagvlak nodig)
- in bestaande bouw kiezen voor verschillende niveau's van verbetering en daardoor echt differentiatie aanbrengen in de wijk

#### 4.6 herhuisvesten

De bewoners van de Riekerhof.

De bewoners van de 8 samen te voegen halve woningen in de zuidkop van het blok aan de Johan Jongkindstraat ter plaatse van blok B.

## 5 CONCLUSIE

Het hier gepresenteerde plan is een schetsvoorstel waaraan ten opzichte van een gangbaar stedenbouwplan eigenlijk te weinig tijd en controle is besteed.

De workshop in het afgelopen voorjaar was zeer kort (1 weekend).

Met dit voorbeeldplan zijn drie zaken echter wel duidelijk gemaakt:

- **Rekening houdend met nieuw programma in de vorm van werken en een cultuurverzamelgebouw kunnen er 600 nieuwe woningen in het gebied worden toegevoegd.**
- **Hiervoor is de sloop van de Riekerhof en twee scholen noodzakelijk, verdergaande sloop is niet nodig en niet gewenst.**
- **De verbinding tussen de Lelylaan en de buurten langs het station kan worden uitgevoerd zonder sloop van de Berghoef-blokken (hoven met Airey-woningen) langs de Johan Jongkindstraat.**
- **Deze verbinding – de Stationsstraat - levert bovendien een sociaal veiliger en levendiger stationsgebied op.**