

# A A N B E V E L I N G

Door het gebied vanuit een programmatische visie te herontwikkelen kunnen de kansen die nu bestaan doordat nieuwe en bestaande gebruikers en verhuurders willen investeren optimaal worden benut. Het herontwikkelingsplan omvat vier hoofdlijnen, die elkaar versterken. De vijf hoofdgebouwen in het gebied worden ingevuld met bedrijven, voorzieningen en activiteiten die inhoud geven aan de vier programmalijnen:

- Werkgelegenheid en Scholingsprojecten
- Welzijn, Opvoeding en Veiligheid
- Kunst/Cultuur & Nieuwe Media
- Food en Horeca (ontmoetingsplaatsen)

Voor de belangrijkste gebouwen stellen wij het volgende voor: het **Elseviergebouw** krijgt een open plint met gemeenschaps-voorzieningen. De bovenste verdieping herbergt een horecavoorziening die aansluit op de nieuwe culturele en creatieve dimensie van het gebouw. Tussenliggende lagen herbergen stichting Connect en creatieve bedrijfjes; de **voormalige ROC** wordt herontwikkeld tot een maatschappelijk debatcentrum met horeca en aanvullende voorzieningen voor startende ondernemers en maatschappelijke dienstverlening; bedrijfsverzamelgebouw **Hendrik de Keyser** krijgt een meer naar buiten gerichte oriëntatie door het aantrekken van op bezoekers gerichte voorzieningen; buurtcentrum **De Schaffelaar** wordt uitgebreid tot een activiteitencentrum voor buurtgroepen en organisaties die in het kader van Welzijn Nieuwe Stijl gestimuleerd worden; de **Multatulischool** wordt uitgebreid tot een brede school met ondermeer ontmoetings- en opvoedkundige functies.

Hoewel het openbare domein een van de grootste kwaliteiten van de Scholendriehoek is, worden de groene ruimten tussen en achter de gebouwen slecht gebruikt, omdat zij de laatste jaren zijn dichtgeslibd met bossages, hekken en slordige parkeerterreintjes. Opwaardering is mogelijk door het openbare domein een veel opener beeld te geven met vele zichtlijnen. Voorgestelde maatregelen zijn er op gericht om visuele structuur en ruimtelijke hiërarchie aan het gebied te geven. Hierdoor zal men meer dan nu uitgenodigd worden om actief gebruik te maken van de openbare ruimte. De toegankelijkheid kan verbeterd worden door de relatie tussen private en publieke ruimten door aantrekkelijke plinten te versterken. Nieuwe publieke functies zullen een positief effect hebben op de omgeving.

spelende kinderen bij Multatulischool



# O P G A V E N

Voor de komende periode zijn er drie voorname opgaven:

- Het aantrekken van een of meerdere initiatiefnemers die het Elseviergebouw willen gaan herontwikkelen en exploiteren. Voorgesprekken worden gevoerd met het Bureau Broedplaatsen van de gemeente Amsterdam en enkele ideële ontwikkelaars die hun sporen hebben verdiend in de stad met (tijdelijke) verhuur van bedrijfsruimten voor creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen.
- Het nader uitwerken van de programmering voor invulling van de gebouwen met functies die elkaar kunnen versterken en betekenisvol zijn voor de omliggende buurten via een samenwerking tussen de eigenaren c.q. verhuurders en hoofdgebruikers van de gebouwen in dit gebied.
- Het realiseren van verbouwplannen die de kwaliteit van de aangrenzende openbare ruimten verhogen en intensief gebruik van de openbare ruimten in het gebied mogelijk maken als vanzelfsprekende ontmoetingsplaatsen voor buurtbewoners, gebruikers en bezoekers van de gebouwen in het gebied.

Voor de komende periode is vooral een atelier van doeners noodzakelijk en van mensen die de gezamenlijke programmering van nieuwe functies en de programmering van de publieks- en ontmoetingsruimten op elkaar af kunnen stemmen. Daar gaat aan vooraf de ervaring en expertise die nodig is om het Elseviergebouw op een rendabele wijze te exploiteren en ervaringsdeskundigheid op het vlak van (private vormen van) mede-financiering voor het renoveren en verwerven van dit gebouw.

# S C H O L E N D R I E H O E K B O S E N L O M M E R

*Gebiedsgerichte herontwikkeling van leegstaand vastgoed in de Amsterdamse Scholendriehoek*

De Scholendriehoek ligt in het noordelijk deel van de Amsterdamse wijk Bos en Lommer, pal naast de ringweg A10 en ten zuiden van de Haarlemmerweg. Het is een groene zone waar in de wederopbouw jaren vier verschillende scholen zijn neergezet. Hier dankt het gebied zijn naam aan. Begin jaren zestig verrees een elf verdieping tellend kantoorgebouw dat jarenlang als hoofdkantoor van uitgeverij Elsevier heeft dienst gedaan. In het huidige gebied staan acht gebouwen (waaronder één tijdelijk noodgebouw) waarvan drie gebouwen te kampen hebben met (gehele of gedeeltelijke) leegstand. De Scholendriehoek heeft door zijn stedenbouwkundige opzet iets weg van een oase in de stad. Weliswaar nu nog te onbekend en onbemind, maar in potentie een gebied waar bewoners, ondernemers, schoolgaande jeugd, bezoekers en gebruikers elkaar op verschillende plekken en activiteiten kunnen ontmoeten. Door het vele groen, de beschermende randbebouwing en de relatieve verkeersluwte is het een rustpunt vlakbij de drukke stedelijke knooppunten van Teleport, Admiraal de Ruyterweg en Bos en Lommerplein. De Scholendriehoek kan als belangrijke schakel gaan functioneren tussen deze gebieden. De volgende gebouwen hebben daarbij een sleutelfunctie:

Leegstaand vastgoed:

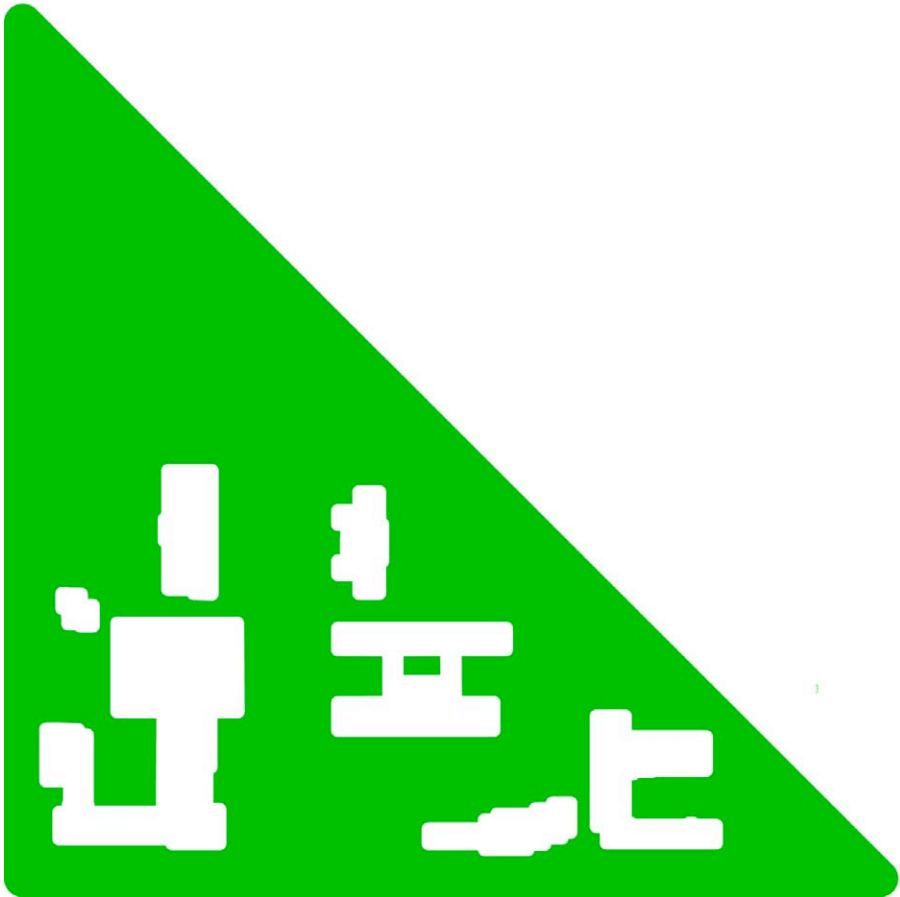
- voormalige Elseviergebouw: 11.000m2 bvo, eigenaar Rochedale, te koop, onderhandelingen over mogelijke eigendomsoverdracht zijn gaande
- voormalige ROC: 3000m2 bvo, eigenaar Stadgenoot, tijdelijk verhuurd

Gebouwen in gebruik:

- bedrijfsverzamelgebouw MTS Hendrick de Keyser, 8.000m2 bvo (deels leegstand), eigenaar A'damse Compagnie
- buurtcentrum De Schaffelaar, 1050m2 bvo, eigenaar Stadsdeel West, onzekere toekomst wat betreft het beheer van dit maatschappelijk vastgoed
- openbare basisschool Multatuli, 2400 m2 bvo, eigenaar Schoolstichting Amsterdam West binnen de Ring, wil uitbreiden naar Brede School

## COLOFON

Het onderzoek is geïnitieerd door de stichting Agora Europa en het Atelier van Bouwmeesters met ondersteuning van stadsdeel West, HVDN architecten, architectenbureau Van Stigt en in samenwerking met zelfstandig adviseur Mira Kho en onderzoeker/publicist Jephtha Dullaart.





# V I S I E / D O E L

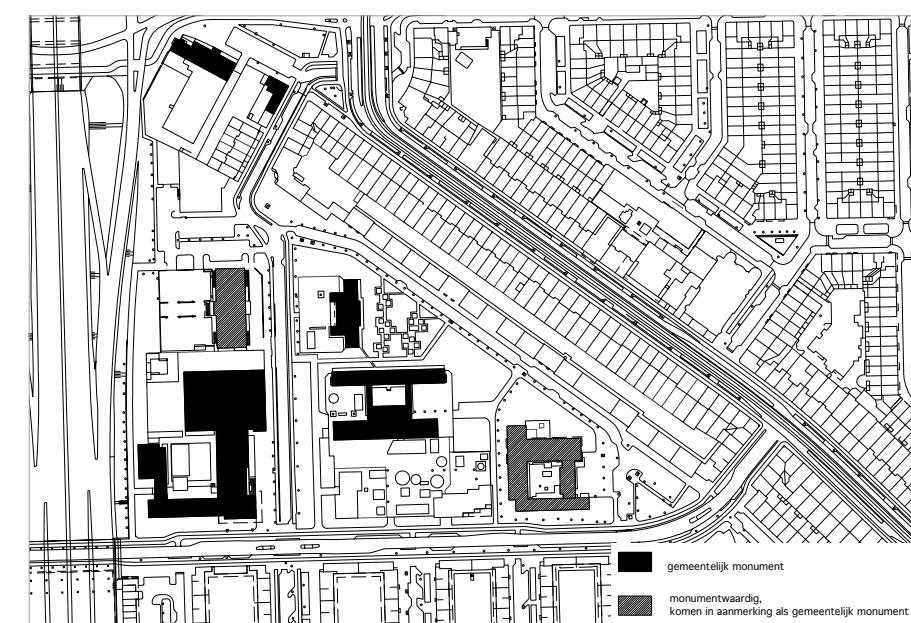
VISIE - In opdracht van het stadsdeel West en met steun van een Impulsbudget van het ministerie van WWI heeft de Overleggroep Herontwikkeling Scholendriehoek (OHS) een ontwikkelingsplan opgesteld voor nieuwe economische en maatschappelijke functies voor de drie hoofdgebouwen van de Scholendriehoek. Nadruk ligt op het Elseviergebouw en de voormalige ROC (de vroegere Daniel Goedkoopschool). In relatie tot deze gebouwen is er een integrale visie op het gebied ontwikkeld waarin ook de Hendrick de Keyerschool, het gebouw van buurthuis De Schaffelaar en de Multatulischool zijn opgenomen. Uitgangspunten zijn:

- maatschappelijk draagvlak voor hergebruik (via maatschappelijke verkenning en inbreng bewoners en ondernemers m.b.t. voorzieningen en bedrijven);
- maatschappelijke baten of meerwaarde genereren door voorzieningen en bedrijven aan te trekken die betekenisvol zijn voor de buurten eromheen;
- vitale coalitie van de grond krijgen waarin initiatiefnemers, ondernemers, buurtbewoners, ontwikkelaars en overheid samenwerken.

De Scholendriehoek is een onderdeel van de Gulden Winkelbuurt, een zogenaamde aandachtswijk. Veel van de voorgestelde grootschalige vernieuwingsplannen van de vijftiger jaren woningbouw zijn door de economische crisis in deze buurt stil komen te liggen. Uitstel van deze plannen maakt intensivering en opwaardering van het vastgoed in de Scholendriehoek des te belangrijker. Nieuwe functies kunnen zorgen voor een concrete kwaliteitsverbetering van het gehele gebied van de Scholendriehoek en omliggende woonbuurt. In onze visie komen deze kwaliteitsimpulsen tot stand door initiatieven van marktpartijen en buurtbewoners te combineren. Het credo "economisch rendabel en maatschappelijk gewenst" vormt het uitgangspunt van de integrale aanpak van het gehele gebied en in het bijzonder de herontwikkeling van het Elseviergebouw en het voormalige ROC-gebouw.

DOELSTELLINGEN - Nieuwe functies in het bestaande vastgoed dienen van toegevoegde waarde te zijn voor het leefklimaat van de Gulden Winkelbuurt. De voorgestelde gebiedsstrategie richt zich sterk op talentontwikkeling van jongeren en versterking van de informele netwerken van bewoners. Het gebied kent namelijk een aantal problemen, waarvan veiligheid, laag opleidingsniveau en de beperkte sociale cohesie de belangrijkste zijn. Een goed programma schept omgevingen waarin mensen elkaar door activiteiten gaan ontmoeten en van elkaars aanwezigheid gebruik gaan maken. Opwaardering van de Scholendriehoek dient als een gezamenlijke missie beschouwd te worden.

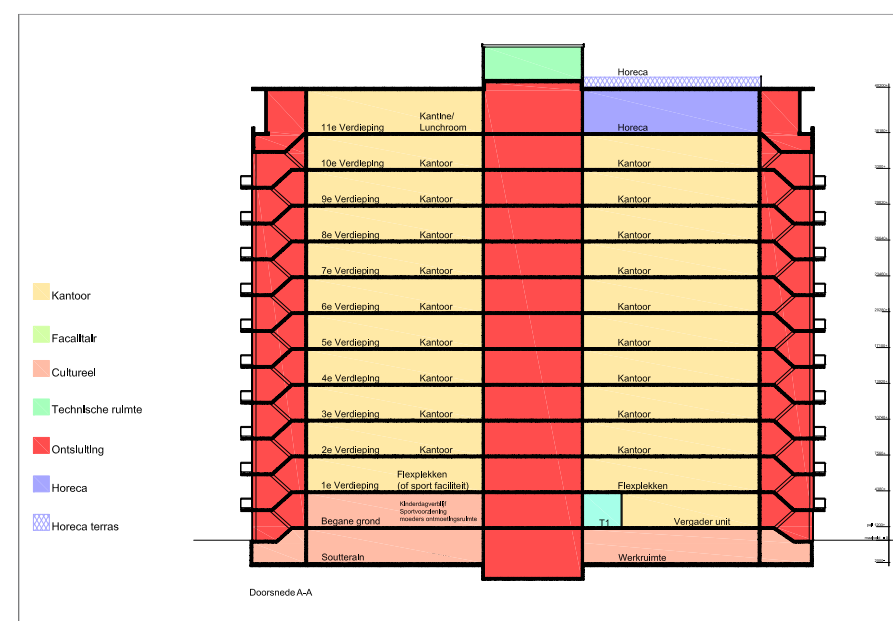
monumentale status gebouwen



# K A N S E N

Vanuit eerder beschreven perspectieven en ontwikkelingen zien wij de Scholendriehoek als een kansrijk gebied. Het heeft een prima ligging in de stad en bevat een aantal gebouwen die in potentie een aantrekkelijke mix kunnen vormen van culturele, pedagogische en maatschappelijke voorzieningen met startende en meer ontwikkelde creatieve bedrijven. Door zijn positionering zou de Scholendriehoek een buurtoverstijgend ontmoetingspunt kunnen vormen voor bewoners, bezoekers en passanten. Het gebied dient dan veel beter dan nu kenbaar gemaakt te worden; zelfs bewoners weten niet wat er allemaal gebeurt in de verschillende gebouwen en voor veel huurders is het slechts een plek om te werken, niet om er na te verblijven. Het is van belang om in de plinten van het Elseviergebouw, de Hendrick de Keyerschool en in het voormalige ROC-gebouw voorzieningen te vestigen die een grotere aanloop van bezoekers genereren. Een 'gebiedsprogrammeur' kan toezien op een zorgvuldig op elkaar afgestemde programmering van de verschillende gebouwen en de openbare ruimte. De Scholendriehoek kan hierdoor uitgroeien tot een plek van vanzelfsprekende én onverwachte ontmoetingen.

Haalbaarheidsonderzoek herontwikkeling Elseviergebouw, Buro Van Stigt. Flexibel kantoorconcept passend binnen de geformuleerde programmalijnen. Er wordt uitgegaan van verschillende huurstellingen per verdieping, volgens het principe 'hoe hoger hoe duurder'.



v.l.n.r.: Elseviergebouw, voormalige MTS Hendrick De Keyser, buurtcentrum De Schaffelaar, basisschool Multatuli, voormalig R.O.C



# C O N C L U S I E

De Scholendriehoek is een gebied met aantoonbare stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten uit het verleden. Het is ook een gebied met grote potenties en kwaliteiten voor de toekomst, zowel voor economische bedrijvigheid als voor culturele, maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen. De groene openbare ruimten en de te ontwikkelen gemeenschapsvoorzieningen vormen in de toekomst een natuurlijke ontmoetingsplek voor tal van mensen die hier wonen, werken en onderwijs volgen.

Daarvoor moeten wel een aantal leegstaande en onderbenutte gebouwen een nieuw leven krijgen en de bestaande schoolgebouwen beter benut en/of uitgebreid worden. De leegstaande en deels gebruikte gebouwen worden verbonden met de bestaande gebouwen op basis van de volgende uitgangspunten:

- Nieuwe functies sluiten aan bij het al bestaande programma van onderwijsfaciliteiten (Multatulischool, kinderopvang), sociale voorzieningen (Stichting Connect, Buurthuis De Schaffelaar, activiteiten van Impuls) en creatieve bedrijvigheid (in de Hendrick de Keyerschool);
- Nieuwe functies hebben een maatschappelijke meerwaarde voor de buurt en voor het stadsdeel, omdat zij nieuwe ontmoetingsplekken toevoegen, laagdrempelige opstart- en leerwerkplekken aanbieden aan jongeren en startende ondernemers, bewoners kansen bieden om krachtiger, zelfstandiger en met meer zelfvertrouwen mee te doen aan de maatschappij;
- De nieuwe functies zetten de Scholendriehoek als culturele werkomgeving en ontmoetingsplaats op de kaart;
- De nieuwe bestemmingen dragen bij aan een herontwikkelingsproces door het smeden van nieuwe vitale coalities tussen gevestigde organisaties en voorzieningen, het aantrekken van gemengd en meer publiek en het bevorderen van sociale cohesie waardoor veiligheid en leefbaarheid van het gebied sterk toenemen.

ontwerpstudie herontwikkeling Elseviergebouw, HVDN architecten

