

# Een nieuw hart voor Amsterdam-Oost

Het complex van gebouwen van de Oostergasfabriek ligt in een gebied dat begrensd wordt door de twee spoortracés die bij elkaar komen op de plek van het Muiderpoortstation. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de ringvaart van de Watergraafsmeer en in het westen door de belangrijkste ontsluitingsroute en winkelstraat van Amsterdam-Oost. Dit gebied staat bekend als het Polderweggebied. Het terrein van de Westergasfabriek ligt eveneens aan een spoortraject maar ligt ten opzichte van het stedelijke gebied meer perifeer en wordt niet ontsloten door een treinstation. De vormgeving van de gebouwen is frivoler en het complex kon in een ruimer verband worden opgezet. Behalve deze verschillen in ligging en vormgeving hebben de gebieden sinds hun negentiende-eeuwse ontstaan een verschillende ontwikkeling doorgemaakt. Deze verschillen zijn bepalend voor de huidige ontwikkelingsmogelijkheden.

## GELAAGDHEID

De Oostergasfabriek verloor zijn functie in 1922 en de gebouwen werden voor andere doeleinden bestemd. In veel van de gebouwen werden aan de overheid gelieerde niet-com-

senbad-Oost geherbergd, en het zuiverhuis kreeg een functie als stalling voor het gemeentevervoerbedrijf. In verschillende periodes na 1925 werden gebouwen gesloopt en vervangen door nieuwe en werden ruimtes tussen gebouwen bebouwd met nieuwe bedrijven en enkele wooncomplexen. Hierdoor kreeg ook de architectonische uitstraling van het gebied een zeer divers karakter. Op de plek van de vroegere teercentrifuge werd in 1934 een bedrijfsgebouw in Amsterdamse Schoolstijl opge-

ten zuiden van het station een nieuw woonbuurtje gerealiseerd volgens de sobere Wederopbouw-architectuur. Parallel aan het toevoegen en herbestemmen van gebouwen werden stukken grond overgedragen aan nieuwe eigenaars. Hierdoor kent ook het grondeigendom een versnipperd karakter.

## EENHEID

Het Westergasfabriekcomplex heeft vergeleken met het Polderweggebied aan veel minder veranderingen blootgestaan. Hierdoor is het complex vergeleken met de oorspronkelijke opzet vrijwel gaaf gebleven. Dat het gebied tot de jaren negentig in eigendom en gebruik is geweest van het Energiebedrijf heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. Het Energiebedrijf heeft de gebouwen na het beëindigen van de gasproductie in de jaren zestig voornamelijk in gebruik gehad als opslagplaats. Toen in 1991 de stadsdelen in het leven werden geroepen, droeg de Centrale Stad het gebied over aan het nieuwe Stadsdeel Westerpark die de herontwikkeling op zich nam en de monumentale gebouwen zolang verhuurde voor culturele evenementen. Deze evenementen leverden een belangrijke bijdrage aan het culturele leven van Amsterdam en zorgden ervoor dat de Westergasfabriek nationale en internationale bekendheid verwierf. Vanwege de hoge saneringskosten bleef de definitieve invulling echter nog enkele jaren onduidelijk. Inmiddels is de regelgeving voor sanering soepeler geworden en volstaat een leeflaag en monitoring van de verspreiding van de vervuiling in het omliggende gebied. De gebouwen zullen aan een projectontwikkelaar overgedragen worden



Het Polderweggebied. Bron: projectteam Polderweggebied

merciële voorzieningen gehuisvest. De gasmeterwerkplaats werd bijvoorbeeld verbouwd tot HBS, in de koolgasstokerij werd het Sportfond-

trokken. Vijf jaar later werd het Muiderpoortstation gebouwd naar een ontwerp volgens de Nieuwe Zakelijkheid en in de jaren vijftig werd

die ze vervolgens onder supervisie van architectenbureau Mecanoo laat renoveren. Ze zullen hun culturele bestemming behouden en de culturele instellingen zoals Toneelgroep Amsterdam en Orkater die er gevestigd zijn, zullen worden aangevuld met nieuwe culturele bedrijvigheid. Op verzoek van de buurt wordt rondom het complex een park aangelegd. Aan het ontwerp hiervoor werkt de Amerikaanse landschapsarchitect Kathryn Gustafson die de internationale prijsvraag voor het park won.

## COMPLEX PROCES

De herontwikkeling van het Polderweggebied bevindt zich nog in de onderzoeksfase, hoewel reeds in 1986 de dienst Ruimtelijke Ordening een ontwikkelingsvisie op het gebied presenteerde waarin een gemengde invulling van wonen, werken en voorzieningen het uitgangspunt was. De aanbeveling voor ontwikkeling werd door de toenmalige wethouder niet gehonoreerd. Pas tien jaar later werd het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden door het stadsdeel Oost weer op gang gebracht. Vanwege de complexiteit van de opgave en de complexiteit van het Polderweggebied is dit een tijdrovend proces. Daar komt bij dat ook het Polderweggebied te maken heeft met bodemvervuiling. Door de uitstroom van vervuild grondwater naar de aangrenzende, lager gelegen stedelijke omgeving en de dichtheid van de bebouwing is het milieuprobleem minder eenvoudig op te lossen dan in het Westergasfabriekproject. De investeringen die met het opruimen van de vervuilde grond gemoeid zijn, drukken zwaar op de exploitatiemogelijkheden.

In 1996 wordt op advies van het Project Management Bureau van de Centrale Stad door het stadsdeel een projectteam opgericht die de herontwikkeling van het gebied zal trekken. Het projectteam neemt de mogelijkheden van het gebied als uitgangspunt en niet de kosten die gemoeid zijn met de bodemsanering. Het plan hiervoor zal private ontwikkelaars en subsidieverleners over de streep moeten trekken.

In 1997 wordt een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin de visie op de mogelijke en gewenste toekomst van het gebied wordt verwoord. De herontwikkeling van het Polderweggebied zal plaatsvinden binnen de context van het compacte stadbeleid en stedelijke vernieuwing. Naast een gewenste verdichting in het kader van het compacte stadbeleid worden de verbetering van de winkel- en bedrijfsstructuur in en rond het gebied en de versterking van de bevolkingsstructuur in het kader van het beleidsthema de ongedeelde stad als ambities genoemd.

## IDENTITEIT

Ondanks de stedelijke ligging heeft het Polderweggebied door de aanwezigheid van ruimte-extensieve bedrijvigheid het karakter van een stadsrandlocatie. Daarnaast wordt het ge-

bied gekenmerkt door een diversiteit van functies en bouwvormen. Hiermee onderscheidt het zich zowel ruimtelijk als programmatisch van de omliggende gebieden en deze karakteristiek is uitgangspunt voor de herontwikke-

bied een plek krijgen. Een ander uitgangspunt is namelijk dat in aansluiting op de huidige karakteristiek van functiemenging zoveel mogelijk bedrijvigheid gehandhaafd blijft. Een deel van de bedrijvigheid vindt momenteel plaats in



Het voormalige zuiverhuis aan de Ringvaart. Bron: projectteam Polderweggebied

ling. De functiemenging zal -op het jaren-vijftig-woonbuurtje bij het Muiderpoortstation na- door de toevoeging van woningen versterkt worden. Het woonprogramma zal voor zeventig procent in de markt- en voor dertig procent in de sociale sector gerealiseerd worden en zal bestaan uit circa vijfhonderd tot zeshonderd woningen.

Vergeleken met het Westergasfabriekcomplex bevinden zich in het Polderweggebied minder gebouwen van monumentale waarde. De gebouwen die worden gewaardeerd met een architectuurorde 1 kunnen in principe in aanmerking komen voor een monumentale status. De architectuurwaarden die aan de gebouwen zijn toegekend zijn een belangrijk uitgangspunt bij de bepaling van de toekomst van de gebouwen. Op grond van de kaart die hieruit resulteert blijkt dat verschillende gebouwen in principe kunnen worden vervangen door nieuwbouw. Of vervanging een optie is, is weer afhankelijk van het huidige gebruik en het gewenste toekomstige gebruik.

## CENTRUMFUNCTIE

Een van de programmatische uitgangspunten is het realiseren van een nieuw winkelcentrum in aansluiting op het winkellint dat het Polderweggebied begrensd. Uit een onderzoek naar de haalbaarheid van een stadsdeelcentrum blijkt dat een nieuw winkelcentrum tot een versterking van het winkelbestand in Oost leidt en dat dit gezien de spreiding van de centra over de stad een gewenste ontwikkeling is. Een karakteristiek gebouw dat in aanmerking komt voor een winkelfunctie herbergt nu het Sportfondsenbad Oost. Een optie is om dit zwembad gecombineerd met de nu onrendabele sporthal die in de oude gaskoepel is gevestigd onder te brengen in één nieuw gebouw. Dit nieuwe gebouw zal ook in het Polderwege-

de vrijetijdssector. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook een zalenverhuurcentrum, een lasercomplex, een squash- en een snookercentrum en diverse muziekcofenruimtes. Daarnaast zal ruimte gecreëerd worden voor nieuwe bedrijven die passen binnen de thema's *leisure* en creatieve bedrijvigheid.

Hoewel veel van de aanwezige bedrijvigheid in het plan zal worden opgenomen en zelfs thematisch zal worden versterkt, zal een groot aantal gebouwen waar de bedrijven in zijn gehuisvest waarschijnlijk niet gehandhaafd blijven. Er zal daardoor binnen het gebied veel geschoven worden met functies hetgeen het ontwikkelingsproces compliceert. De verwachting is dan ook dat niet eerder dan over vijf jaar de eerste ontwikkelingen gerealiseerd zullen zijn.

Door de complexiteit van het gebied en het uitgangspunt van de versterking van het ruimtelijke en programmatische gedifferentieerde karakter richt het projectteam zich in eerste instantie op het herstructureren van de aanwezige bedrijvigheid, de realisatie van een nieuw winkelcentrum en de bouw van woningen. Het aantrekken van grootstedelijke functies zoals bij de Westergasfabriek het geval is, blijkt op grond van een onderzoek voor deze lokatie niet haalbaar. Daarentegen zal juist de mix van functies, die zal moeten leiden tot een levendig stedelijk centrummilieu, de kwaliteit bepalen. Het is de vraag of deze kwaliteit een met de Westergasfabriek vergelijkbare impact op de omliggende buurten zal hebben. Het is in ieder geval niet voldoende om het nieuwe hart van Oost op de kaart van heel Amsterdam te kunnen zetten.

\*Birgitte Truijens is werkzaam als onderzoeker bij het adviesbureau Reijndorp BV dat zich bezighoudt met stedelijk onderzoek. Zij is tevens oud-redacteur van AGORA.