

Een ruimtelijk raamwerk voor de lange termijn biedt houvast bij het verbeteren van een verpauperd kantorenpark in Diemen. KAW bedacht een oplossing die zich pas over de jaren kan bewijzen.

Project **Bergwijkpark-Noord**
 Locatie **Diemen**
 Ontwerper **KAW architecten en adviseurs**
 Opdrachtgever **gemeente Diemen**
 Oppervlakte **45 ha**
 Ontwerp **2009 - 2011**
 Uitvoering **vanaf 2012**

In 2011 stond bijna een kwart van alle kantoorgebouwen in Nederland leeg. In het Diemense Bergwijkpark-Noord bedroeg de leegstand begin 2012 zelfs ruim 45 procent, wat waarschijnlijk nog zal oplopen tot 67 procent. De leegstand is te wijten aan de economische recessie, maar ook aan de aantrekkelijke nieuwe kantoren aan de Zuidas en bij de Amsterdam Arena. Daar steekt het Bergwijkpark schril bij af. Het is een typisch monofunctioneel kantoorgebied uit de jaren zeventig en tachtig, met grote kantoorcolossen afgewisseld door parkeervelden. De gebouwen zijn nu al verouderd en geven het Bergwijkpark een ongezellige en onveilige uitstraling. Een cluster is zelfs nooit gerealiseerd, dit deel is provisorisch ingericht als park. De oplossing voor lege, verwaarloosde kantorenparken als het Bergwijkpark wordt gezocht in het mengen van werken, wonen en voorzieningen. De regio Amsterdam heeft nog altijd een krappe woningmarkt. Het opknappen van de openbare ruimte en de realisatie van woningen in het gebied zullen nieuwe investeerders aantrekken, zo is het idee. Bovendien sluit de wijk dan beter aan op de rest van Diemen. Multifunctionele gebieden zijn weerbaarder op de vastgoedmarkt dan monofunctionele. Een van de problemen bij de transformatie van kantorenparken is dat er meestal meerdere eigenaren zijn. In Diemen neemt de gemeente het voortouw.

Het masterplan van KAW voor de transformatie van Bergwijkpark-Noord spitst zich niet toe op een eindbeeld, maar stelt het transformatieproces zelf centraal. KAW gaat ervan uit dat het tempo van de transformatie niet te voorspellen

is en houdt rekening met een zeer lange periode. De gemeente voert de regie door een sterk raamwerk neer te leggen voor de openbare ruimte. Dit raamwerk deelt het Bergwijkpark op in zones. Bij station Diemen Zuid komen langs de rand van de wijk woningen, winkels, kantoren en andere voorzieningen, en in het midden vooral woningen. KAW typeert het Bergwijkpark als een groen eiland in de stad. Een sterk punt is de bereikbaarheid – vlak bij het gebied liggen twee metrostations en een treinstation. Dat de auto- en spoorwegen rondom de wijk isoleren hoeft geen nadeel te zijn. Het scheidt de mogelijkheid om het Bergwijkpark juist een eigen identiteit te geven. Daarbij voorziet het masterplan in duidelijke entrees die het Bergwijkpark verbinden met de omliggende woonwijken. Door zijn toegevoegde functies en de verbeterde openbare ruimte voegt het Bergwijkpark zich straks als vanzelfsprekend in zijn omgeving. Het openbaar groen van het Bergwijkpark wordt door de huidige onsamenhangende inrichting slecht benut. De hooggelegen ontsluitingsweg die dwars door de wijk loopt vormt een barrière. De waterlopen zijn onlogisch en het park ligt er plompverloren bij. KAW stelt voor het huidige park te bebouwen en de wegen en waterlopen te bundelen. De hoge ontsluitingsweg wordt omgevormd tot een centraal park, omgeven door gebouwen. Daardoor krijgt het park als verblijfsplek meer allure en verbindt het de verschillende delen van de wijk met elkaar. Het raamwerk van de groen-, weg- en waterstructuur trotseert onzekere, marktafhankelijke ontwikkelingen. Het plan kan stilstand,



Voorstellen voor woningbouw in het Diemense kantorenpark Bergwijkpark-Noord.

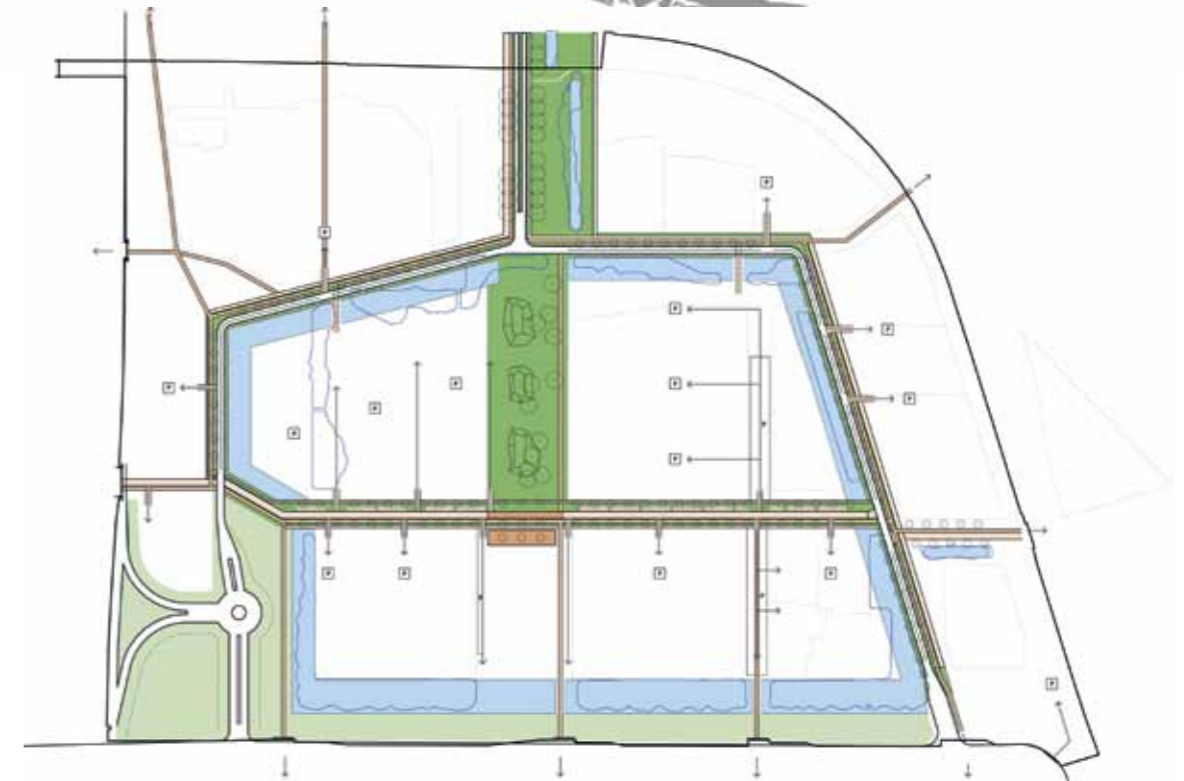


Impressie van een parkway langs de hoofdwaterstructuur – op termijn de belangrijkste ontsluitingsweg van het gebied.

geleidelijk groei en een spontane boom aan. Zodra een locatie vrijkomt kan er een nieuw gebouw worden neergezet. De eerste stap in de transformatie is gezet met de verbouwing van een groot kantorencluster tot studentenwoningen. In totaal komen er vijfhonderd studenteneenheden in het Bergwijkpark en circa zeventienhonderd nieuwe woningen. Dertig procent daarvan is sociale woningbouw.

Om zo adequaat mogelijk in te spelen op een wisseling van eigenaar of het vertrek van huurders, preciseert KAW de opties tot op het kleinst mogelijke niveau, zelfs binnen een complex. Maar KAW schrijft niets voor. Het masterplan moet initiatiefnemers uitdagen om per opgave de beste oplossing te ontwikkelen. De gemeente houdt daarbij de totaalbalans in de gaten. De selectiecommissie vindt het van lief getuigen dat de gemeente Diemen voor zo'n open langetermijnplan kiest – al kan het daardoor nog jaren duren voordat de aanpak van KAW zich kan bewijzen.

Martine Bakker



Een raamwerk voor de openbare ruimte verdeelt Bergwijkpark-Noord in zones. Langs de randen komen woningen, kantoren en winkels, in het middendeel overwegend woningen.

- raamwerk
- autoverkeer hoofdstructuur
- autoverkeer substructuur
- suggestie bruggen
- fietspad
- voegang
- openbaar groen/ water