Notitie voorgeschiedenis en context Johan Jongkindstraat 11-118 (Lelylaan Noord)

R&D Team Westflank
8 oktober 2025

Inleiding:

Voor Lelylaan Noord is in 2018 een gemeentelijk monumentenaanvraag gedaan door Bond Heemschut (Bijlage 01A en 01B). De Commissie Aanwijzing Monumenten heeft in 2020 positief geadviseerd op de monumentenaanwijzing (Bijlage 03), waarna het stadsdeelbestuur Nieuw-West heeft verzocht eerst te onderzoeken of het gebied een potentiële ontwikkellocatie is dat ondersteund wordt door stedelijke ambities zoals omschreven in meerdere beleidsstukken zoals Raamwerk Ringzone West, Koers 2025 en Omgevingsvisie 2050, alvorens de gebouwen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Vanuit G&O is vervolgens de opdracht gegeven aan R&D Team Westflank om de locatie nader te onderzoeken. In deze notitie wordt middels een (zoveel mogelijk chronologisch) overzicht gereflecteerd op de verschillende beleidsstukken en gedane studies en onderzoeken, om vervolgens een stedenbouwkundige visie opgesteld door Team Westflank te presenteren. In de stedenbouwkundige visie is uiteindelijk gekozen voor een model waarbij de stedelijke ambities gecombineerd worden met erfgoedwaarden: de gebouwen kunnen grotendeels blijven staan, maar o.a. de stedenbouwkundige structuur wijzigt. Hierdoor is in samenspraak met M&A bepaald dat in dit model niet haalbaar is om de blokken aan te wijzen als monument.

Huidige situatie

Het ensemble in het buurtje Lelylaan Noord bestaat uit zes stempels, gebouwd in de jaren '50 in typische tuinstedelijke strokenbouw. De gebouwen behoren tot Orde-2 volgens de Atlas Ordekaarten. Het ensemble bestaat uit zes stroken met woningen, en vijf kleinere blokjes aan de koppen aan de noordzijde met gecombineerd voorzieningen en wonen. Elk stempel bestaat steeds uit een strook, een klein voorzieningblokje en een (openbaar toegankelijk) gemeenschappelijke tuin. Uitzondering hierop is de stempel aan de stationszijde, hier is geen voorzieningblokje en er is sprake van een groenstrook in plaats van een groen hof. Alle gebouwen inclusief de hoven zijn in eigendom van woningcorporatie Lieven de Key. De groenstrook aan het station is van de gemeente. Er zijn 36 woningen in elke strook met diverse plattegronden. Op de begane grond zijn de entrees en de bergingen. In de voorzieningenblokken verschilt het programma per gebouw; van maatschappelijke functies tot garages, gecombineerd met steeds drie appartementen. Dit komt neer op een totaal van 231 woningen. In de gemeenschappelijke tuinen bevinden zich aan de zuidzijde speeltuintjes. Ten zuiden van het fietspad is een basketbalveld aanwezig in de groenstrook. De groenstrook vormt een buffer tussen het buurtje en de drukke Lelylaan.

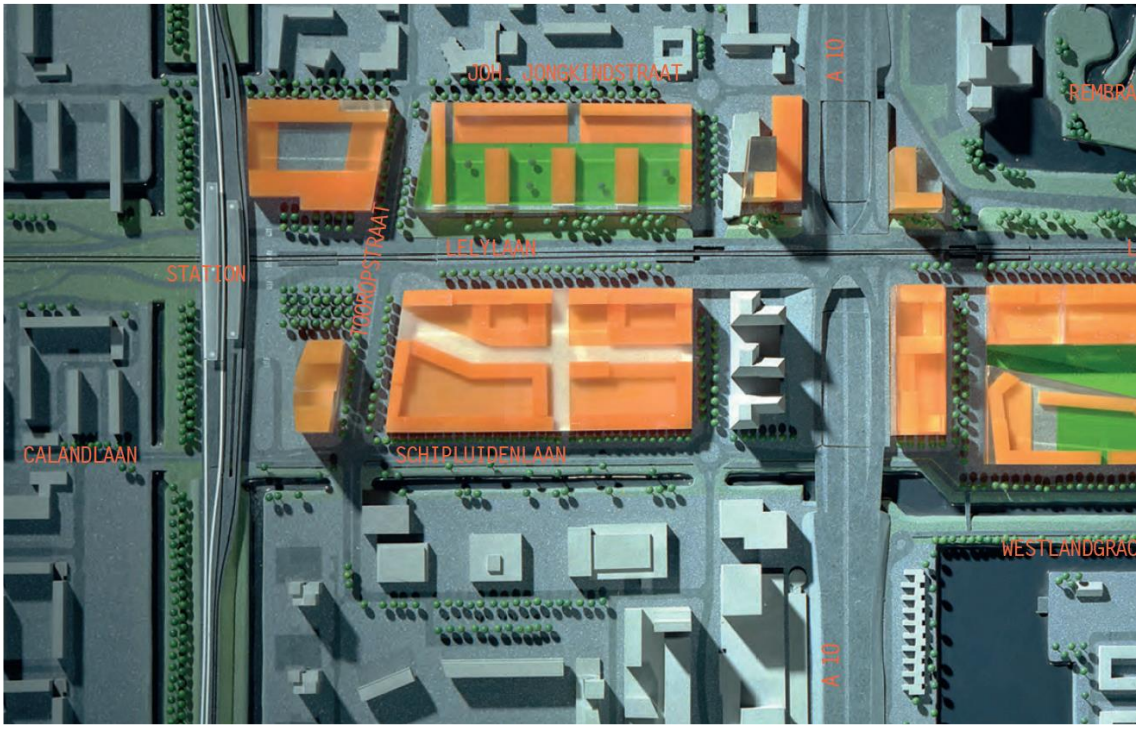
Plan Palmbout – De Sprong over de Ringweg (2001)

Al eind jaren '90 werd dit gebied onderzocht als potentiële ontwikkellocatie. In opdracht van de gemeente (toenmalig Stadsdeel Slotervaart/Overtoomse Veld) heeft bureau Palmbout samen met de gemeente een Ruimtelijk Programma van Eisen Lelylaan opgesteld waarin de stedenbouwkundige visie voor de Lelylaan en omgeving werd gepresenteerd (ook wel Vernieuwingsplan Lelylaan genoemd)De opgave en uitgangspunten samengevat:

- verbetering van de sociale veiligheid in het plangebied;
- intensivering van de bebouwing en optimalisering van het grondgebruik door verschillende functies in dichte pakking met elkaar te mengen;

- verbetering van de verbindingen en de samenhang tussen de vooroorlogse stad en de Westelijke Tuinsteden;
- ontwikkeling van een integraal plan voor de vernieuwing van het gebied in sociaal, economisch en stedenbouwkundig opzicht;
- integratie met het specifieke groene karakter van de Westelijke Tuinsteden.

Het projectgebied bestond uit Lelylaan Noord, Podium en het huidige Andreas Ensemble. Het Andreas Ensemble is al volledig opgeleverd en de ontwikkeling van Podium Lelylaan is nog in volle gang. De stedenbouwkundige studie voor de Johan Jongkindbuurt ging ook uit van volledige sloop-nieuwbouw en het bouwen van 400 woningen. Ook werd in deze plannen een nieuw raamwerk voorgesteld om de Westelijke Tuinsteden beter te verweven met de vooroorlogse stad. In dit nieuwe raamwerk verdwijnen de 'lussen' die als op -en afritten van en naar de A10 functioneren. De verbindingswegen naar de buurt worden verder van de A10 vandaan voorgesteld. Hier is onder andere de nieuwe Frogerstraat uit ontstaan en gerealiseerd bij de Podiumlocatie.



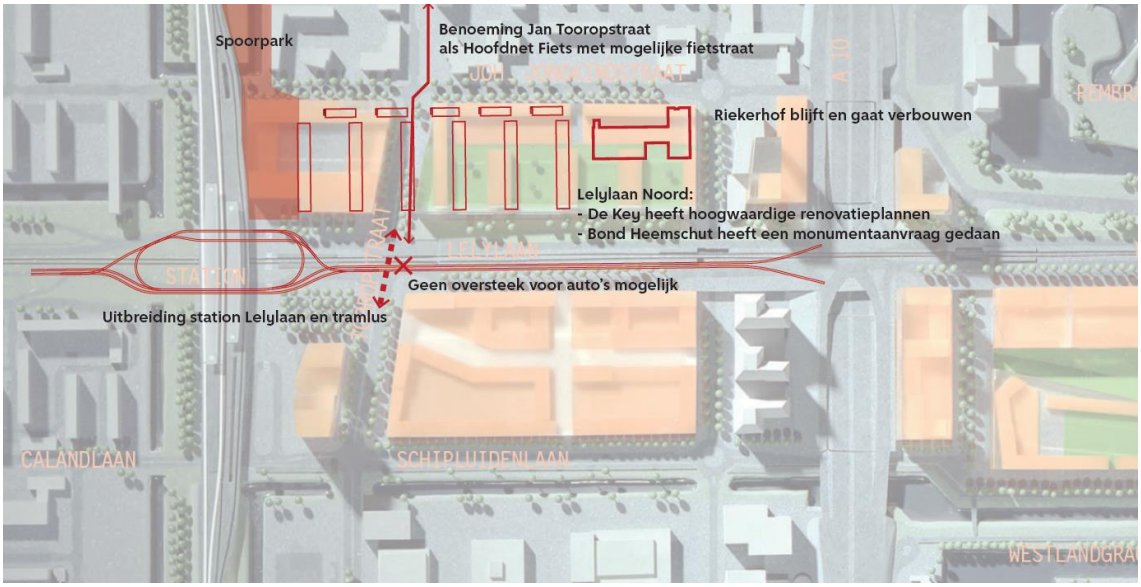
Figuur 1 Sloopnieuwbouwplan door Palmbout (bron: Stedenbouwkundig Masterplan voor herontwikkeling Lelylaan en omgeving, Palmbout)

Ontwikkelingen tot nu toe en gewijzigde context

Door de jaren heen is de context op meerdere gebieden gewijzigd. Door deze gewijzigde context is het nodig om de oude plannen uit 2001 voor sloopnieuwbouw en het raamwerk te herzien. Veranderingen tot nu toe:

- Het ouderenzorgcentrum De Riekerhof wordt door Caransa gerenoveerd en wordt niet meer gesloopt, hierdoor blijft het projectgebied beperkt tot de blokken van de Johan Jongdkindstraat 11-181
- Verplaatsing van de afrit vanaf de A10 naar het verlengde van de Frogerstraat met volwaardige kruising (incl. oversteek voor auto's) is niet meer mogelijk in verband met de toekomstige nieuwe tramlus bij Station Lelylaan. Wel staat op de planning om een oversteek voor fietsers te realiseren richting de Frogerstraat.

- In het Mobiliteitsplan Nieuw-West is een noord-zuid fietsroute vanaf Sloterdijk tot aan Schinkelkwartier opgenomen (F1 fietsmaatregel). De Jan Tooropstraat wordt hierbij onderdeel van Hoofdnet Fiets. Het ontwerp van de herprofilering is inmiddels afgerond en naar verwachting wordt in 2026 gestart met werkzaamheden. De afslag verplaatsen naar de Jan Tooropstraat is met de toekomstige belangrijke fietsroute niet meer logisch en wenselijk.
- In 2017 heeft Erfgoedvereniging Heemschut een aanvraag gedaan voor een gemeentelijke monumentenstatus voor de gebouwen van Johan Jongkindstraat 7-181. Na een in gebreke stelling heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West besloten de procedure aanwijzen gemeentelijk monument te starten, zienswijzen op te vragen en voorbescherming op te leggen. Een besluit over het toekennen van de status van gemeentelijk monument is nog niet genomen.
- Lieven De Key is bezig met renovatieplannen voor hun gebouwen en is vooralsnog niet van plan om de gebouwen te slopen.
- Het Spoorpark is gerealiseerd aan de westzijde van Overtoomse Veld en mondt uit op Station Lelylaan. Voor een goede aansluiting tussen park en station is het nodig om hier ruimte over te houden.



Figuur 2 Veranderende context Lelylaan Noord

Koers 2025 (2016) en Raamwerk Ringzone West (2021), Omgevingsvisie 2050 (2021), Ontwikkelstrategie 2035 (2024) en Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuw-West (GOP) (2025)

- In Koers 2025 (Ruimte voor de Stad) wordt Lelylaan Noord als ontwikkellocatie benoemd als onderdeel van de studie naar de Oost-Westlijn met een woningaantal van 500.
- Ook in het Raamwerk Ringzone West (2021) wordt de locatie genoemd als nader te verkennen ontwikkellocatie als onderdeel van het "stationskwartier Lelylaan"
- In de Omgevingsvisie 2050 wordt voor Lelylaan de opgave genoemd als transformatie van een drukke autostraat naar aantrekkelijke stadslaan om doorgaande fiets -en wandelroutes te versterken. Station Lelylaan wordt benoemd als toekomstig stationskwartier waarbij er meer ruimte voor wonen, werken en voorzieningen komt.
- In Ontwikkelstrategie 2035 wordt de Lelylaan als Oost-westverbinding genoemd als opgave naast de Noord-Zuid verbindingen. De komende periode wordt steeds meer

nadruk gelegd op noord-zuidverbindingen in de ringzone, met name tussen Nieuw-West, Haven-Stad en het stationskwartier Sloterdijk. Station Lelylaan moet zich ontwikkelen tot een veelzijdig stationskwartier met betere verbindingen naar het stadsdeelcentrum Osdorp. Langs de parallelle Pieter Calandlaan wordt verdichting gepland om het voorzieningenniveau te versterken en gemengde stadsbuurten te creëren. Op de Lelylaan blijft de verkeersfunctie behouden, maar wordt het groen verbeterd of uitgebreid. Hierbij wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de stadsstraat Calandlaan en de groene stadslaan Lelylaan, beiden als belangrijke verbindingen tussen station Lelylaan en Osdorp.

- In het (nog vast te stellen) Gebiedsgerichte Omgevingsprogramma Nieuw-West wordt vervolgens verder ingezoomd op het stadsdeel, hieruit volgen concrete ruimtelijke kaders voor Lelylaan Noord:

    - De huidige ruimtelijke kwaliteiten van Nieuw-West zijn het vertrekpunt bij de ontwikkeling van het gebied. De reeks van kenmerkende strokenverkaveling aan de Lelylaan en een gevarieerde groenstructuur worden benoemd als bestaande kwaliteiten. Bij verandering dient zorgvuldig met bestaande waarden te worden omgegaan om de eigenheid van het gebied te borgen

    - Ontwikkeling is mogelijk onder Regime 'Gedachtengoed AUP' waarbij repetitie en openheid uitgangspunt zijn, hoogbouw is mogelijk maar wel alleen op geschikte plekken

    - Rondom station Lelylaan zijn verschillende buurten te onderscheiden waarbij Lelylaan Noord een gemengde stadsbuurt wordt (FSI buurt is 1,5 tot 2 en bestaat tussen 15-25% aan voorzieningen)

    - Stationskwartier Lelylaan bevindt zich aan de stedelijke as Lelylaan met de wens voor voorzieningen van stedelijke betekenis met concentratie van wonen, werk en mogelijk opleiding, ondersteunend programma, zoals horeca, cultuur en winkels

De stedenbouwkundige visie is getoetst aan de ambities van het GOP en voldoet

Leidraad Stationskwartieren (2024)

Met de groei van Amsterdam neemt de druk op OV-knooppunten toe. Dit geldt ook voor station Lelylaan. In december 2024 is een Leidraad Stationskwartieren opgeleverd. Samen met de Atlas Stationskwartieren geeft dit een totaalbeeld van de toekomstige stationskwartieren zoals die in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 zijn bedoeld. Samengevat worden voor station Lelylaan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Ruimtelijk programma: De strategische ligging biedt kansen voor een hogere dichtheid en een mix van wonen, werken en voorzieningen rondom het station.
- Functiemenging: Meer voorzieningen verhogen de levendigheid en verbeteren het gebruik van het station gedurende de dag.
- Voetgangersgebied: Een aantrekkelijk voetgangersgebied kan het station transformeren van een herkomst- naar een bestemmingsstation.
- Openbare ruimte: Voldoende openbare ruimte is essentieel om de groei van het aantal reizigers te faciliteren.
- Sociale veiligheid: Een levendige openbare ruimte met plintfuncties bij en rondom het station verhoogt de sociale veiligheid.

- P+R-terrein: Betrek het P+R-terrein bij de plannen en creëer een doorlopend stationsplein met verblijfs- en verkeersfuncties, deelmobiliteit en aantrekkelijke openbare ruimte.
- Fietsverbindingen: Zorg voor doorlopende fietsverbindingen langs het station en voldoende fietsenstallingen in alle richtingen.
- Integratie met omgeving: Verbind de stadslaan met het station voor herkenbare, aantrekkelijke routes in oostelijke en westelijke richting.

Lelylaan Noord ligt naast Station Lelylaan en speelt een grote rol bij de ontwikkeling tot nieuw stationskwartier. De aanbevelingen werden meegenomen in de stedenbouwkundige visie.

Variantenstudie door Team Westflank (najaar 2024) (bijlage 04C)

In opdracht van G&O is in najaar 2024 gestart met het onderzoeken van verschillende ontwikkelvarianten om vervolgens te toetsen aan stedelijk beleid en de erfgoedwaarden in het gebied in de vorm van een beoordelingsmatrix. De verschillende varianten lopen uiteen van volledig behoud tot volledig sloopnieuwbouw. Samen met R&D Strategie en M&A werden meerdere sessies georganiseerd waarin alle varianten bediscussieerd werden. Uiteindelijk is door Team Westflank een variant gekozen om verder uit te werken tot stedenbouwkundige, deze variant scoorde het hoogst in de matrix. M&A heeft vervolgens deze variant getoetst aan de monumentale waarden van het ensemble. De conclusie is dat de monumentale waarden bij dit model teveel worden aangetast, ook bij behoud van de blokken.

Corporatie De Key (maart 2025)

Op 27 maart 2025 heeft er een gesprek plaatsgevonden met Lieven de Key over Lelylaan Noord. Er is een toelichting gegeven over de gewijzigde context en de gevolgen voor het oorspronkelijke plan om alle gebouwen te slopen en een nieuw stedenbouwkundig plan op te stellen.

- Belangrijkste argument om, op korte termijn, af te zien van deze aanwijzing tot monument is dat een monumentale status toekomstige plannen tot verdichting met o.a. woningbouw in dit gebied in de weg kan zitten. In onze opinie zou eerst een integrale visie op de Lelylaan geformuleerd dienen te worden in lijn met de Omgevingsvisie 2050, voordat tot een definitieve aanwijzing wordt over gegaan.
- Lieven de Key is bezig met een 'schilaanpak'. Dat wil zeggen dat het dak en gevels zo veel mogelijk worden verduurzaamd door middel van isolatie, dubbel glas, zonnepanelen en onderhoud. Na de aanpak voldoen de gebouwen aan de regelgeving van het Rijk in het kader van de energietransitie (uitfaseren E-, F- en G-label-woningen).
- De gebouwen zijn over algemeen in goede staat en worden goed onderhouden.
- Plan is om voorlopig door te exploiteren dus panden gaan naar verwachting minimaal 50 jaar weer mee.

<u>(on)mogelijkheden verdichting</u>

- Lieven de Key geeft aan dat het plaatsen van gebouwen tussen de blokken in niet wenselijk is. Langs de Lelylaan is de meest logische plek om te verdichten, maar met respect voor de huidige bebouwing. Een volledig aaneengesloten gebouw of bebouwing langs de Lelylaan is niet wenselijk.
- Optopping is niet mogelijk. Uit ervaring bij projecten van afgelopen jaren is gebleken dat optoppen vaak erg complex is. Het is vaak bouwkundig mogelijk, maar het heeft veel gevolgen voor zittende bewoners en de buurt. Het vergt een grote investering en levert maar een beperkt aantal extra woningen op (te) weinig opbrengsten.
- Lieven de Key verzoekt om de complexiteit te reduceren bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Houdt rekening bij de verkaveling met de huidige eigendomssituatie en maak kavels die solitaire door een ontwikkelaar of corporatie

ontwikkeld kan worden (geen gemengd programma of gebouwniveau). Maak het simpel en zorg dat het behapbaar is.

Stedenbouwkundige verkenning Lelylaan Noord (juni 2025) (bijlage 04B)

In de stedenbouwkundige verkenning is het gekozen model uit de variantenstudie verder uitgewerkt met uitgangspunten voor stedenbouw en openbare ruimte. Ook wordt het erfgoed, de bestaande kwaliteiten en de uitdagingen van het projectgebied benoemd. In bijlage 04B is de volledige visie te lezen. Hieronder een beknopte samenvatting van de visie:

In het gekozen model is uitgegaan van zoveel mogelijk behoud waarbij erfgoedwaarden en stedelijke ambities gecombineerd worden. Het doel is om een levendig en groen woon/werk stationsbuurt te realiseren aan de Lelylaan. Hierbij is het nodig om te verdichten: er komt nieuwbouw aan de noord- en zuidzijde van de bestaande Aireystroken: de stroken blijven behouden de kleine voorzieningenblokjes zullen verdwijnen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen behoud en nieuw:

- ***Wat behouden en versterken we? (Erfgoed en bestaande waarden)***
  - **Zichtbaarheid erfgoed** Aireystroken blijven behouden, de gemeenschappelijke tuinen blijven zichtbaar en het toepassen van repetitie en terugplaatsen van het monumentale gevelkunstwerk van Harry op de Laak
  - **Groenstructuur** behouden en versterken: de verschillende schalen groen bestaan uit een groenstrook langs de Lelylaan aansluitend op het Spoorpark en een groen stationsplein, groenstroken in de straten, en semi-openbare binnenhoven.

- ***Wat introduceren we? (Een gemengde stationsbuurt waar wonen en voorzieningen samen komen)***
  - **Leesbaarheid stationsbuurt:**
    - er komt een actieve plint langs de Lelylaan en Johan Jongkindstraat en een groen stationsplein die bijdragen aan actievere routes, verbeterde sociale veiligheid en oriëntatie voor bewoners en voorbijgangers
    - eigenheid van de buurt: herkenbare architectuur in tijdslagen, met een combinatie van de Aireystroken en nieuwbouw
  - **Nieuw fijnmazig netwerk** voor voetgangers en fietsers, aansluitend op de grotere schaal, het station en de buurt
    - De auto is ondergeschikt met alleen bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer blijft aan de hoofdstraten Lelylaan en Johan Jongkindstraat
    - Nieuwe aantrekkelijke fiets en wandelroutes langs de Lelylaan en de Johan Jongkindstraat met meer 'ogen op straat' door het toepassen van een actieve plint aan deze zijdes
  - **Activeren openbare ruimte**: groene route activeren met een groen stationsplein en groenstrook aan de Lelylaan als verlenging spoorpark en Park Lely
    - Er komt nadruk op een groene openbare ruimte met programmering (spelen en verblijven) langs de Lelylaan
  - **Nieuw programma:** Nieuwbouw met meer woningen en een aantrekkelijke plint voor niet-woon functies

- Functiemenging (wonen vs niet wonen) met wonen in de bovenbouw en actieve functies in de plint
- Dichtheid verhogen door bestaande woningen te behouden met toevoeging van woningen aan de noord-en zuidzijde

In gesprek met Erfgoedvereniging Heemschut (juni en augustus 2025) (bijlage 05C)

We hebben Erfgoedvereniging Heemschut uitgenodigd voor een gesprek over de huidige stand van zaken van Lelylaan Noord. Het doel was om niet alleen te informeren, maar juist ook het gesprek te voeren over erfgoedwaarden en de stedelijke opgave. In het gesprek zijn de variantenstudie en het uit te werken model gepresenteerd. Erfgoedvereniging Heemschut heeft een schriftelijke reactie gegeven (zie bijlage 05C). Naar aanleiding van hun reactie hebben we ze nogmaals uitgenodigd voor een gesprek, ditmaal bij de maquette om de verschillende varianten uitgebreider te bespreken. Zie voor het verslag bijlage 05D.

Gezamenlijk conclusie R&D (projectteam Lelylaan Noord en M&A)

In het gekozen model wordt de stedelijke verdichtings- en stationskwartieropgave gecombineerd met de bestaande erfgoedwaarden. Hierbij kunnen de zes stroken blijven staan en wordt nieuwbouw toegevoegd aan de noord -en zuidzijde en in de vorm van uitbreiding van de plint. Hierbij zullen de kleinere voorzieningenblokjes gesloopt moeten worden en verandert de stedenbouwkundige structuur van strokenbouw naar opengewerkte bouwblokken. De groenstructuur blijft zoveel mogelijk behouden en ook wordt het groen geactiveerd om de verblijfskwaliteit te verhogen. Deze aanpassingen en het verdichtingsprogramma hebben beide een grote impact op de monumentale waarden - dit heeft het projectteam Westflank samen met M&A geconstateerd. Vanuit M&A is veel begrip voor de complexiteit van de opgave op deze plek. De conclusie van M&A is dat bij dit model het aanwijzen van de blokken niet meer opportuun lijkt vanwege de grote impact op de verschillende monumentale waarden. De inzet om de blokken te behouden wordt wel erg gewaardeerd.