

Amsteldorp

Briefing Stedenbouwkundig Ontwerp



Team Conceptontwikkeling | Ymere

Juni 2024

Leeswijzer

Aanleiding en leeswijzer

Amsteldorp is een uniek dorp in Amsterdam met sterke cultuurhistorie, omringd door een omgeving die steeds stedelijker wordt. Het is een stedenbouwkundige eenheid waar alle woningen in bezit zijn van Ymere. Amsteldorp wordt door haar bewoners gewaardeerd om onder andere de centrale en rustige ligging, de groene omgeving en de sociale cohesie. De woningen zijn echter verouderd. Ymere heeft daarom na diverse onderzoeken besloten:

1. Het merendeel van de woningen te renoveren (“de kern”).
2. Ca 100 woningen toe te voegen binnen de daarvoor aangewezen ‘zoekgebieden’ (Oost, Zuid, West).

Voor renovatie van de kern is reeds een ontwerp gemaakt door KAW Architecten. Deze briefing gaat over een stedenbouwkundig ontwerp voor de toevoeging van 100 woningen binnen de zoekgebieden, waarbij een optimum wordt gezocht tussen de kwaliteiten die genoemd zijn door de bewonerscommissie (p 6+7), de stedenbouwkundige kwaliteiten die volgen uit het cultuurhistorisch onderzoek (p 8) en de wensen van Ymere voor de toekomst van deze wijk.(p 9 en 10). In de stedenbouwkundige uitwerking speelt het betrekken van de verschillende stakeholders een belangrijke rol. Dit is beschreven op pagina’s 18, 19, 20.

Inhoudsopgave

1. Aanleiding & doel

2. De opgave

3. Locatie en ontwikkelingen

4. Het concept

5. Bewoners

6. Achtergrondinformatie

Doel en kernwaardes





Doel
Stedenbouwkundig onderzoek

Er wordt een bureau geselecteerd dat een stedenbouwkundig onderzoek doet om 100 woningen passend toe te voegen aan Amsteldorp. Dit wordt onderzocht in een breed aantal varianten. Een van de varianten die onderzocht wordt is of het mogelijk is 100 woningen toe te voegen zonder (of met zo min mogelijk) sloop.

De uitwerking dient op zo'n manier te gebeuren dat heel Amsteldorp een stedenbouwkundige eenheid blijft. Tijdens het onderzoek wordt continu met Ymere en de Bewoners Commissie Amsteldorp (BCA) over de verschillende varianten afgestemd.

Op de navolgende pagina's zijn de belangrijkste kernwaardes voor de uitwerking opgenomen. Het is belangrijk dat de uitwerking op deze waardes voortborduurt.



Kernwaardes

Wat wordt gewaardeerd door de bewoners

- **Sociale cohesie**: Mensen kennen elkaar en zeggen elkaar gedag. Het is rustig op straat. Amsteldorp is een eindbestemming en geen doorgangsroute, waardoor er weinig bezoekers zijn.
- **Groen:** Je ziet dat is nagedacht over het groen, met hoogteverschillen en verschillende typen bomen en planten. De tuinstadgedachte maakt groen een integraal onderdeel van de buurt. Er zijn veel achtertuinen.
- **Fauna:** Er zijn veel verschillende soorten dieren, zoals vogels en egels. Als huisdiereigenaar woon je prettig door de ruimte en het groen.
- **Het ritme van de fysieke buurt:** De manier waarop Amsteldorp is opgebouwd brengt rust. Het voelt logisch. Er is nagedacht over hoogteverschillen en afstanden. Het geeft een homogeen en harmonieus geheel, met voldoende privacy. Er zijn brede straten, maar ook kleinere weggetjes waar geen auto's komen.



Kernwaardes

Wat wordt gewaardeerd door de bewoners

- **Veiligheid**: Het is een veilige buurt waar auto's langzaam rijden. Kinderen kunnen veilig buitenspelen. Ook de sociale cohesie draagt bij aan een gevoel van veiligheid.
- **Dorps**: Het dorpse karakter van de buurt is belangrijk, dit moet nadrukkelijk behouden blijven.
- **De woningen**: De huidige woningen zijn licht en de oriëntatie is goed. Ook zijn bewoners tevreden over de plattegronden. Er zijn weinig negatieve geluiden uit de buurt over de woningen zelfde, behalve dat ze verouderd zijn.
- **Ontmoetingsplekken**: Er zijn in de buurt meerdere plekken waar mensen samenkomen. Denk aan speelplaatsen, dorpsplein, skatebaan, voetbalveldje, het Hoekhuis. Dit moet behouden blijven.



Kernwaardes

Het cultuurhistorisch onderzoek als basis

- **Huidige Stedenbouwkundige structuur**: Tuinen, plantsoenen, plein; doorzicht naar de randen, gevarieerd straatbeeld.
- Bouwtypen: bijzondere randen (bejaarden, strokenbouw), centrale strip met winkels (Middelhoffstraat)
- **Kernwaarde 1**: Lusthof voor de arbeider
  - Kleinschalige buurten; Laagbouw; Veel groen; Sociaal programma; Buurtvoorzieningen (toen)
- **Kernwaarde 2**: Samenhangende buurt, met strokenbouw en open bouwblokken
  - open buurten met gevarieerde ruimteopzet; Compositie met kern van open bouwblokken en strokenbouw in randen
- **Kernwaarde 3**: Geleding buitenruimte: een boogie-woogie van privé en publiek
  - Geleding van tuinen, plantsoenen, pleinen; Achtertuinen ingepakt in plantsoenen;
- **Kernwaarde 4**: Architectuur: sober en verzorgd



Kernwaardes

Ymere wenst een toekomstbestendige wijk

Voor zowel de woningverbetering als de nieuwbouw geldt hetzelfde uitgangspunt: Respect voor de kwaliteiten van Amsteldorp, oog voor het verleden en blik op de toekomst.

- Bestaande bewoners en nieuwe bewoners leven samen op de manier die Amsteldorp kenmerkt: Ze spreken elkaar aan over zaken als troep op straat of dingen die gebeurd zijn. De buurtbewoners kennen elkaar en zorgen voor elkaar.
- De oudere bewoners kunnen, ook als ze slecht ter been worden, in Amsteldorp blijven wonen door het toevoegen van nieuwe woningtypes.
- Ten slotte wordt het Tuindorps karakter nog meer versterkt door het groen te verbeteren en zo mogelijk uit te breiden, wat prettig is voor de kwaliteit van wonen en waardoor de hele buurt toegerust is om veranderingen in het klimaat op te vangen

Het blijft een prachtig dorp middenin de stad.



Kernwaardes

Ymere wenst een toekomstbestendige wijk

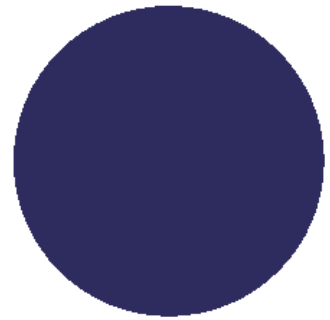
- Waarderen van de opzet als gezinsbuurt.
- Versterken van de dorpse setting door:
  - Overgang openbaar – privé te verbeteren
  - Meer ruimte voor spelen en ontmoeten
  - Meer fietsparkeren
  - Meer en mooier groen, en klimaat adaptief
- De stad rukt op. Amsteldorp biedt contrasterende kwaliteiten: rust, groen, ruimte en eenheid in bebouwing.
- De rand als overgang tussen de hoogstedelijke omgeving en het dorpse Amsteldorp.
- Amsteldorp heeft één duidelijke en mooie entree van de buurt.
- De fiets- en wandelroutes door Amsteldorp voelen logisch aan.



Kernwaardes
Aansluiting op de kern

- KAW architecten heeft het ontwerp voor de te renoveren woningen gemaakt in de kern gemaakt.
- De woningen in de zoekgebieden, die niet worden gesloopt, worden ook in deze stijl gerenoveerd.
- Het is daarom van essentieel belang dat de nieuwbouw aansluit op het ontwerp voor de renovatie om de eenheid van Amsteldorp te behouden.

De nieuwbouw en renovatie van Amsteldorp moet een **eenheid** blijven.



Opgave



Opgave
Onderzoek

Stapsgewijs dient een stedenbouwkundig plan uitgewerkt te worden waarbij rond de 100 woningen worden toegevoegd aan Amsteldorp passend bij de voor Amsteldorp geformuleerde kernwaardes. **Na iedere stap** wordt nadrukkelijk met **Ymere en de BCA** afgestemd of en hoe wordt doorgegaan naar de volgende stap:

1. Analyse van het DNA van de plek en de context.
2. Schetsen van een aantal varianten op hoofdlijnen op welke wijze 100 woningen kunnen worden toegevoegd binnen de zoekgebieden. Waarbij ook expliciet wordt gekeken of het mogelijk is 100 woningen toe te voegen zonder (of met zo min mogelijk) sloop.
3. Nadere uitwerking en presentabel maken van 2 a 3 voorkeurs-varianten waarbij door middel van visualisaties zichtbaar wordt gemaakt wat de aanvulling van de nieuwe woningen betekent in de context van Amsteldorp: "hoe gaat het aanvoelen", "hoe hoog is het", "wat doet het met mijn straat".
4. Stedenbouwkundige uitwerking van de definitieve variant.

Opgave
Renovatie en zoekgebied



- De studie heeft betrekking op de in erfpacht uitgegeven gronden aan Ymere plus de tussen en naastliggende lege groenstukken van de gemeente (dus niet zijnde speeltuinen o.i.d.)
- Het totaal uitgeefbare gebied mag niet meer dan 10% worden overschreden.
- In de stukken dient helder aangegeven te worden met hoeveel m2 perceelgrenzen worden uitgebreid.



Ontwerp
Randvoorwaarden en woningtypes

- Er worden ca 100 woningen toegevoegd variërend in grootte.
- Verschillende ontsluitingstypes worden meegenomen in het onderzoek, waarbij geen voorkeur uitgaat naar corridors.
- Aan appartementen complexen wordt altijd een lift toevoegen
- Ontwikkelen voor doorstroom, dus de nieuwe woningen zoveel mogelijk 'aanpasbaar' maken.
- Iedere woning een individuele buitenruimte

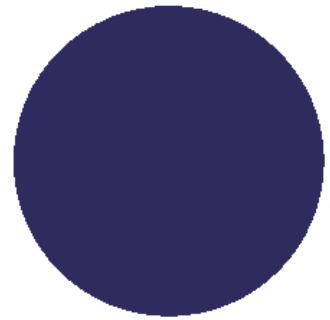
Verdeling woningtypes in GBO:	**Aandeel**
Woningcategorie A (2K) ca. 50 m2	65%
Woningcategorie B (3K) ca. 60 m2	35%



Ontwerp
Kwalitatief

- Efficiënte woongebouwen met zover mogelijk gezamenlijke entrees en ontsluitingen voor ontmoeting.
- Slim en betaalbaar gebouw (inclusief energie-concept);
- Goede woningplattegronden
- Collectieve ruimte voor de stalling van (elektrische) fietsen en scootmobiels met laadpunten
- In de openbare ruimte mogelijkheid tot stalling mindervalide voertuigen
- Materialisering van de gevel aansluitend op het dorp
- Indien nieuwbouw tegenover hotel V dan reageren op de stoere architectuur van dat hotel.

Overige ruimtelijke eisen: zie ons RPvE, bijlage bij deze uitvraag



Stakeholders

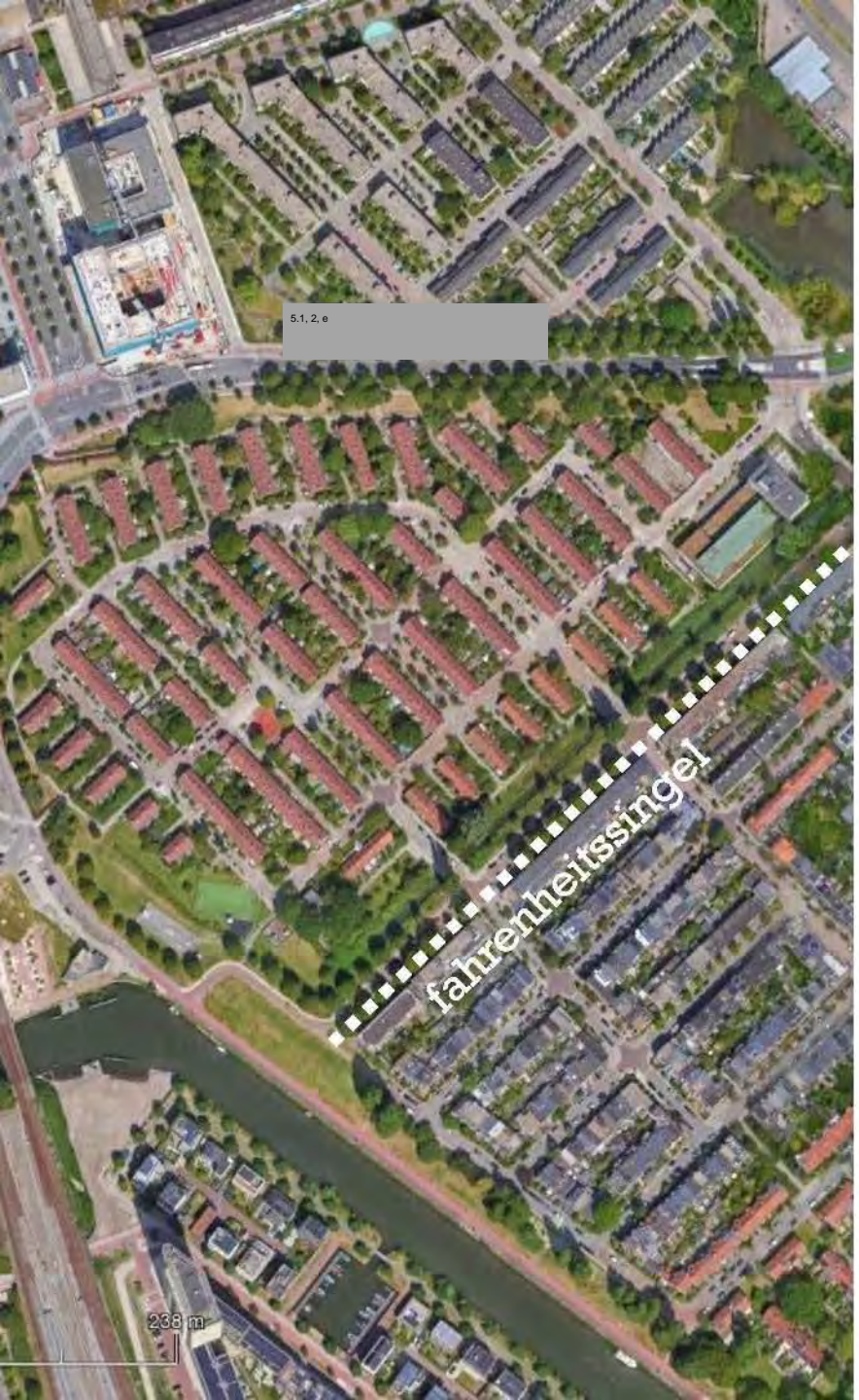
Stakeholders
Bewonerscommissie Amsteldorp

- Uit een bewonersonderzoek is gebleken dat de meerderheid van de bewoners in Amsteldorp geen voorstander is van sloop en/of nieuwbouw.
- De bewoners worden vertegenwoordigd door de bewonerscommissie Amsteldorp (BCA), die als vertegenwoordiger van de bewoners ook nadrukkelijk tegen sloop van woningen is.
- De BCA en Ymere hebben hierdoor de afgelopen jaren tegenover elkaar gestaan qua uitgangspunten en weinig voortgang gemaakt.
- Dit ten koste van de bewoners die al lange tijd in onzekerheid leven, met name de bewoners van de zoekgebieden willen graag weten waar ze aan toe zijn.
- In het stedenbouwkundig onderzoek is het participatie-traject met de BCA en bewoners daarom van cruciaal belang. De BCA wil niet enkel varianten gepresenteerd krijgen, maar interactief meekijken in de mogelijke en beperkingen van varianten.

Stakeholders
Gemeente Amsterdam

- De gemeente Amsterdam heeft ook de wens woningen toe te voegen aan Amsteldorp. Dit beschrijven zij onder andere in de ontwikkelstrategie 2035.
- Tegelijkertijd vindt de gemeente Amsterdam de cultuur historische waarde van Amsteldorp iets dat nadrukkelijk behouden moet worden. Amsteldorp is als orde 2 aangemerkt omwille van de stedenbouwkundige samenhang. Het doel is deze orde 2 status te behouden.
- In de stedenbouwkundige uitwerking is van belang dat de gemeente goed en tijdig wordt aangehaakt.
- Uiteindelijk dient de stedenbouwkundige studie ook als onderlegger voor wijziging van het bestemmingsplan en hebben we goedkeuring hierop van de welstand nodig.

Stakeholders
Overig

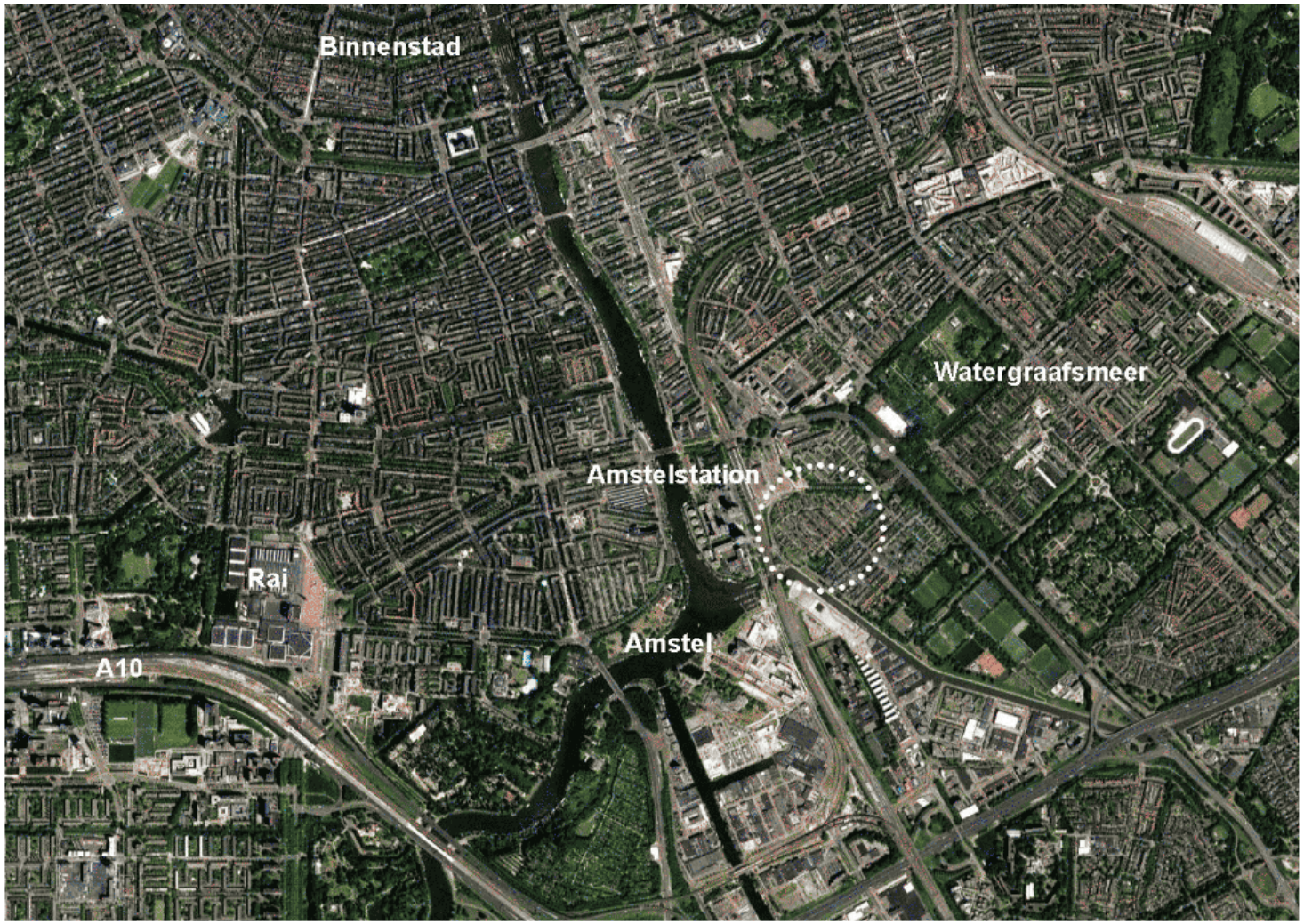


- Omwonenden: De bewoners van de Wetbuurt (met name Fahrenheitsingel) zijn erg begaan met Amsteldorp.
- **Van hun kan verwacht worden dat ze de huidige kleinschalige uitstraling waarderen en vast willen houden**

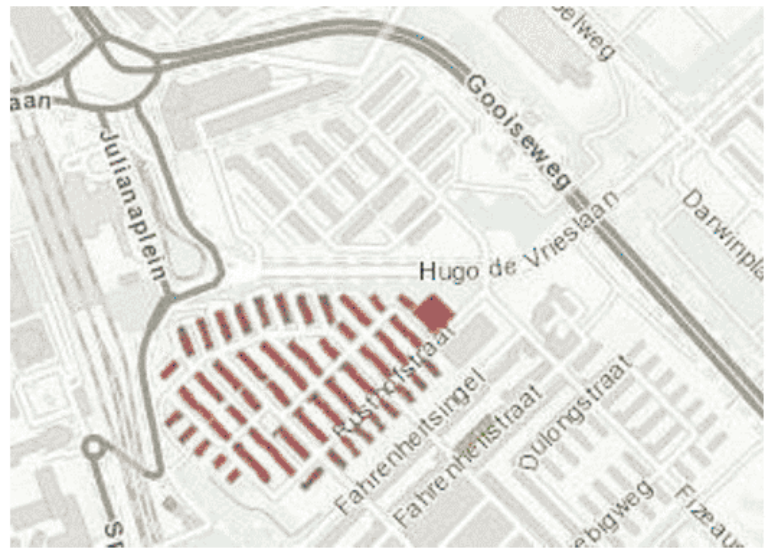


Locatie & ontwikkelingen

Locatie
Amsteldorp in de stad



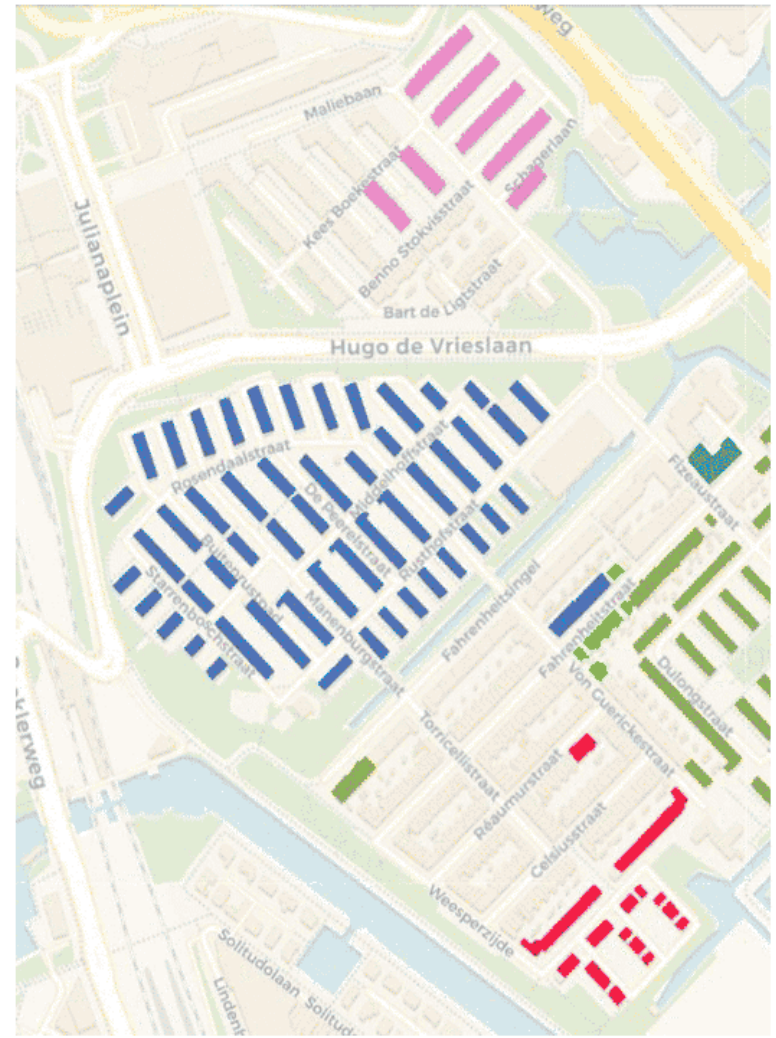




Locatie

Kadastrale kaart en corporatiebezit



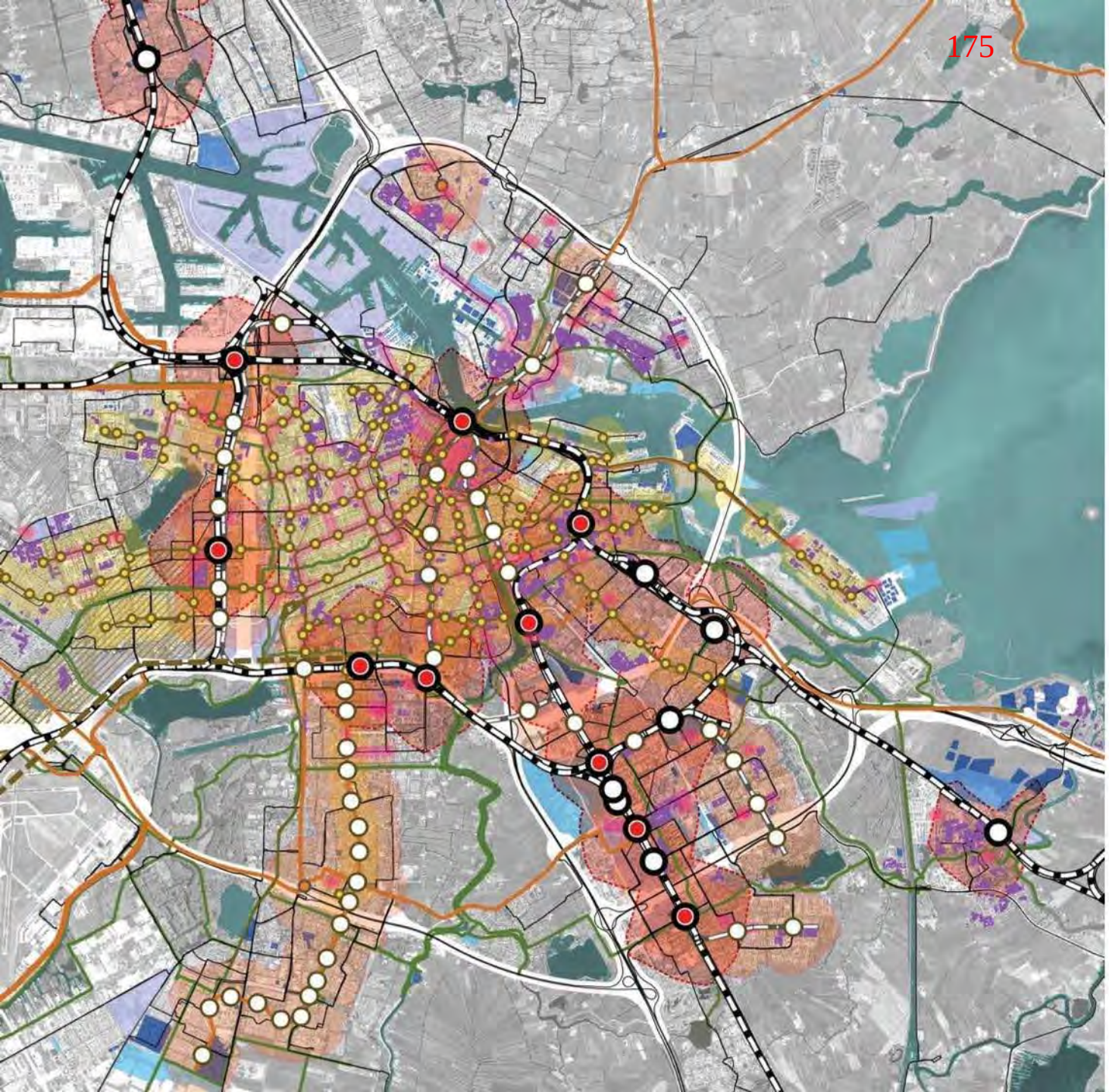




Locatie
kenmerken

- Dorp in de stad
- Onaangetast stedenbouwkundig ensemble
- Intercity station Amstelstation op loopafstand
- Gewilde woonbuurt en park Frankendaal ten oosten van Amsteldorp
- Amstelkwartier aan de overkant van de Weespertrekvaart in ontwikkeling
- Voor de Omval zijn er herontwikkelingsplannen.

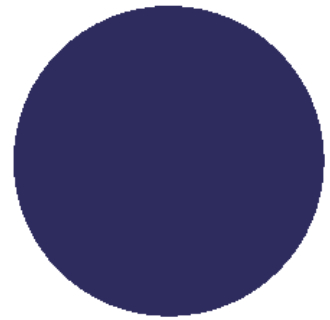




Locatie
Amstelstation

Vervoersknooppunten worden in de toekomst van steeds groter belang in de stedelijke ontwikkelingen. Ook Ymere erkent deze trend en de locatie Amsteldorp heeft hier in relatie tot het 5.1, 2, e Station mee te maken: Door de ligging naast het Amstelstation is dit een interessante locatie om te onderzoeken of woningen toegevoegd kunnen worden.

De gemeente Amsterdam heeft in de recente ontwikkelstrategie 2035 Amsteldorp aangeduid als een mogelijke verdichtingslocatie



Deelgebieden





Deelgebieden
Conceptontwikkeling

- In de rand van Amsteldorp zijn 3 deelgebieden te onderscheiden, die ieder een andere ruimtelijke context kennen.
- Ieder deelgebied heeft verschillende kwaliteiten die mogelijkheden bieden voor toevoeging van de woningen. De afdeling conceptontwikkeling van Ymere heeft deze beschreven in 'het verhaal van Amsteldorp'.
- De nadrukkelijke wens van de BCA is dat voor de toevoeging van ca 100 woningen zo min mogelijk wordt gesloopt.
- **De beschreven kwaliteiten zijn dus alleen van toepassing als duidelijk wordt dat in één of meerdere deelgebieden sloop onvermijdelijk is.**
- In het algemeen geldt dat de toevoeging van hoogbouw in verhouding met de omliggende laagbouw moet worden gerealiseerd.





Zuidstrook

Wonen aan de singel

- Realisatie van nieuwbouwwoningen aan de singel kan voorzien in de vraag naar geschikte woningen voor senioren: gelijkvloers en comfortabel.
- Huurders uit de bestaande buurt kunnen doorstromen waardoor de bestaande woningen vrijkomen voor grotere huishoudens.
- De gebruikskwaliteit van de groene singel is voor zowel de bewoners als de omwonenden en bezoekers verbeterd.
- De oriëntatie van de buitenruimtes en tuinen op de zon is verbeterd.
- De bestaande groene kwaliteit van Amsteldorp, wordt als uitgangspunt genomen en daardoor gewaarborgd.
- Door de nieuwbouw wordt de rand ingezet als overgang tussen de stad en het dorp en blijft Amsteldorp een duidelijk omkaderde buurt.







Noord-Oost entree

Entrée van de wijk

- Een duidelijk herkenbare entree zorgt voor een gevoel van thuiskomen voor de bewoners en zorgt er tegelijkertijd voor dat de bezoeker zich te gast voelt.
- Functies in de plint verlevendigen de openbare ruimte en vormen een tegenhanger voor de activiteit van Hotel V.
- De mogelijke nieuwbouw maakt een uitnodigend gebaar.
- De architectuur markeert de entree van de buurt en is passend bij Amsteldorp en gaat een dialoog aan met het gebouw van hotel V.
- Te onderzoeken valt of het weinig gebruikte plantsoen aan de westkant van de entree gedeeltelijk bebouwd kan worden.
- De gebruikswaarde van het groen is vergroot.
- De fiets krijgt een plek in de buurt, dichter bij de woningen.





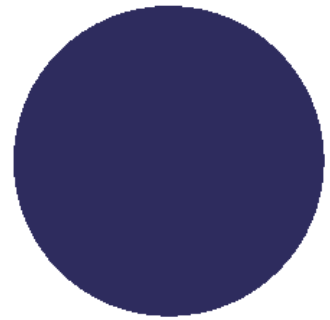
Zuid-west strook

Een duidelijke rand

- De dijk vormt de overgang tussen de hoogbouw bij de Omval/Amstelstation en Amsteldorp.

De vernieuwing markeert de rand van de buurt. Dit kan met de volgende ingrepen:

- Versterking van de groene zone en verbetering van de gebruikskwaliteit en/ of
- De openbare voorzieningen sluiten aan bij de wensen van de bewoners; de setting wordt verbeterd, zodat ze intensiever worden gebruikt
- In de groene rand worden de fiets- en looproutes naar het Amstelplein en Omval ingebed.
- De vernieuwde rand gaat een dialoog aan met het nieuwe horecacluster (ter plaatse van eetcafe de Omval).



Huurders





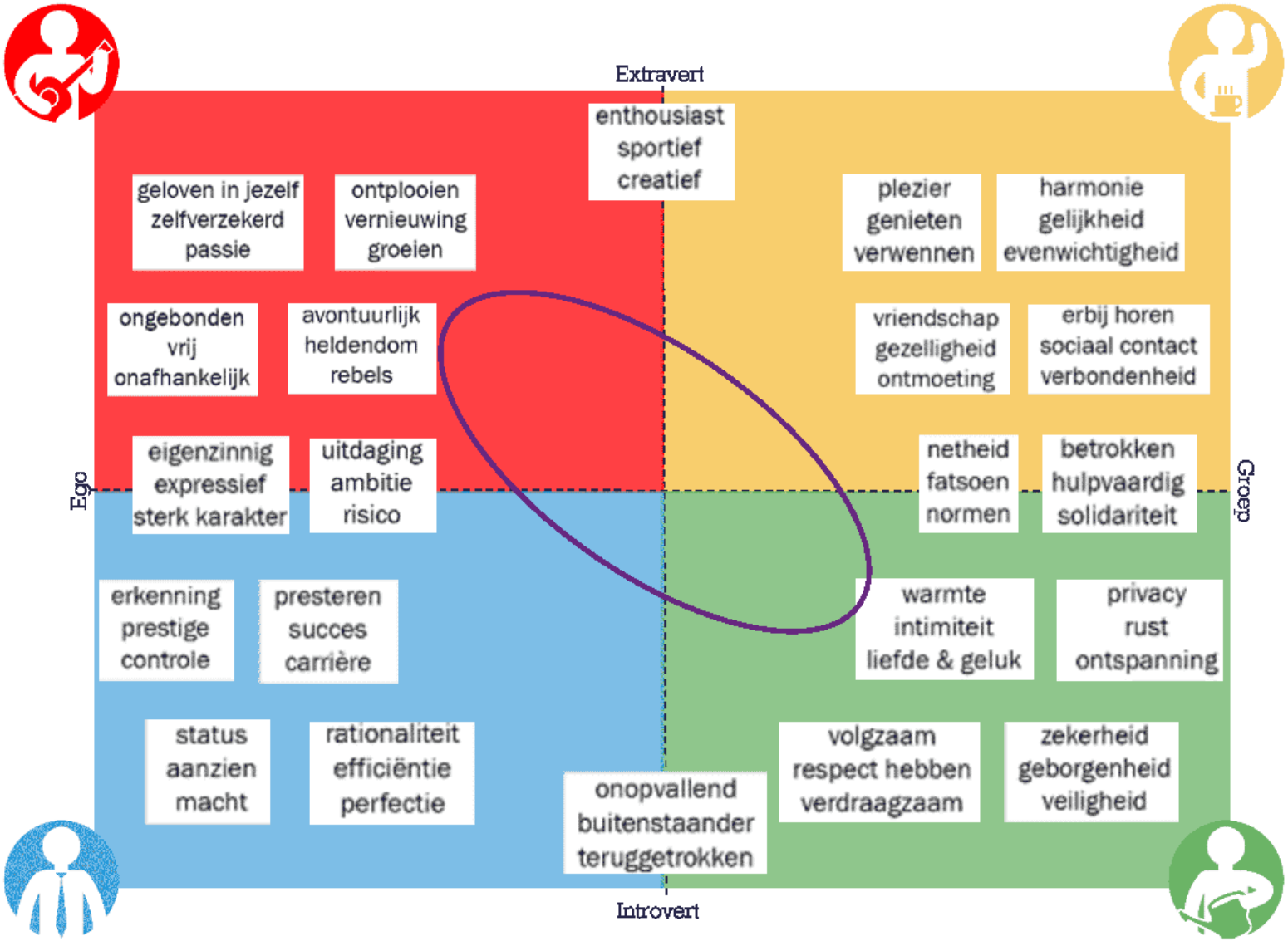
Voor wie?
Doelgroep

Ymere baseert de nieuwbouw mede op het type huurders dat we verwachten dat daar komt wonen. We werken met 4 klantgroepen die allemaal voor hun kenmerkende wensen en eigenschappen hebben, om woningen te maken die goed voelen voor die doelgroep. Op de volgende pagina's worden die verduidelijkt.

- In Amsteldorp blijken vooral 'Eigenzinnige' bewoners te wonen. Dit is de afgelopen jaren altijd de meest voorkomende groep geweest en deze groep groeit nog steeds
- Het onderscheidende woonmilieu van Amsteldorp midden in de stad spreekt deze huurders aan. Belangrijk voor deze doelgroep is de mogelijkheid zelf invulling te geven aan de woonomgeving.
- Daarnaast is er een relatief grote groep 'Geborgen' bewoners. Het kleinschalige en dorpse karakter van Amsteldorp spreek hen aan. Zij willen graag comfortabel wonen in een groene en veilige buurt
- Groot deel van de bewoners heeft een zeer laag besteedbaar inkomen. 53% van de bewoners is niet werkzaam
- Aandeel van 1 en 2 persoonshuishoudens is het grootst (87%) Leeftijdsgroep 45-64 jaar is het sterkst vertegenwoordigd in Amsteldorp. Ruim 20% is ouder dan 65 jaar

Doelgroep toekomstige bewoners

Eigenzinnige en gezellige bewoners



Doelgroep toekomstige bewoners

Eigenzinnige en geborgen bewoners

De eigenzinnige huurder

Ymere












De geborgen huurder

Ymere





