Amsterdam, Amsteldorp

COK

16.09.2026





Opgave:

Het op passende wijze toevoegen van (ca. 100) sociale huurwoningen
Met respect voor bestaande stedelijke en sociale structuren en klaar voor de emergente toekomst

COK advies

mei 2026

Conclusie:

De geselecteerde deelgebieden oost en zuid en de bijbehorende voorkeursvariant zijn in principe voorstelbaar. **De ritmiek van de bouwstroken in deelgebied zuid en de oriëntatie van het entreeblok oost vragen nog aandacht. Evenals de architectuurstijl en de landschappelijke inpassing.**



Citaat COK:
‘Veranderen om jezelf te blijven’.

Citaat COK:
‘Het maken van meer dorp’

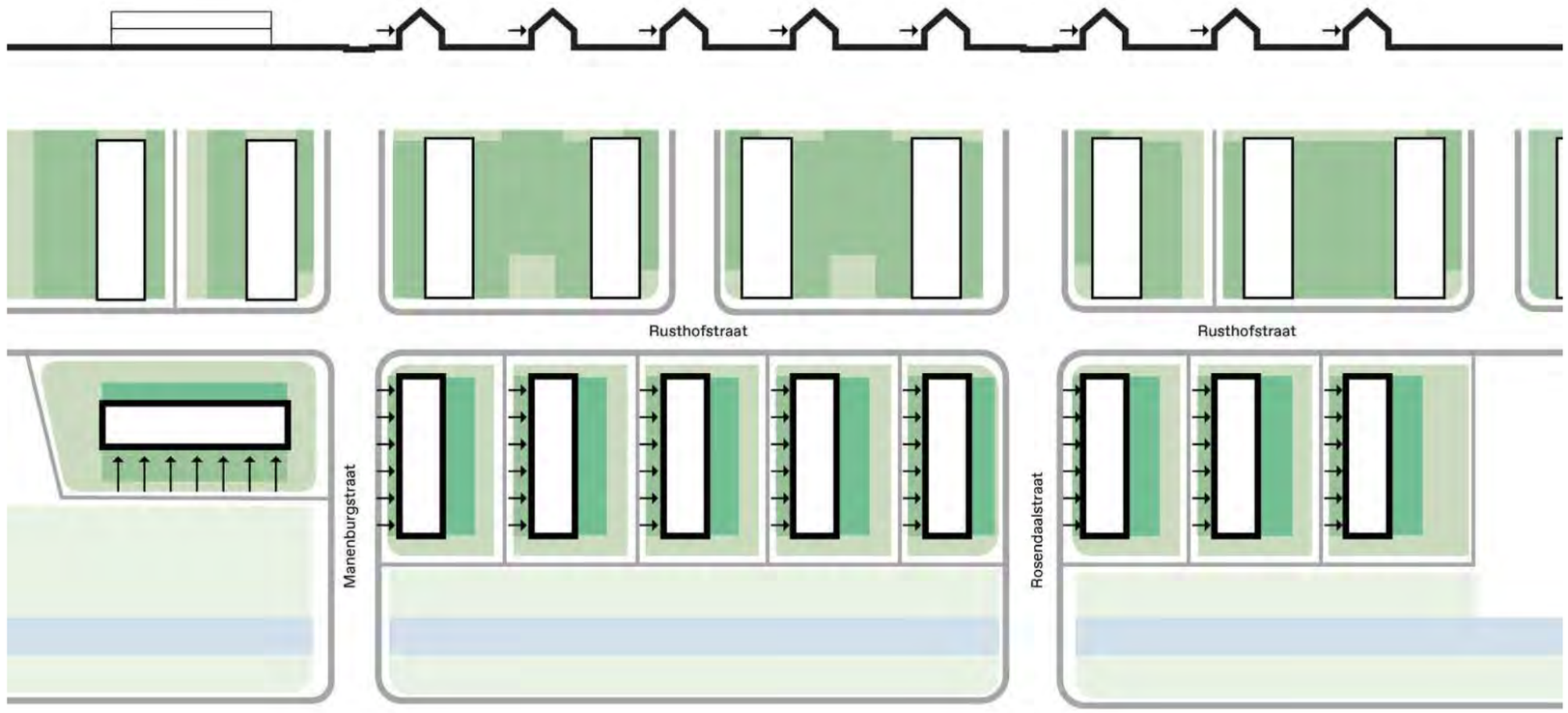
Deelgebied Zuid

Ritmiek en oriëntatie

Deelgebied Zuid

stap 0: huidige situatie

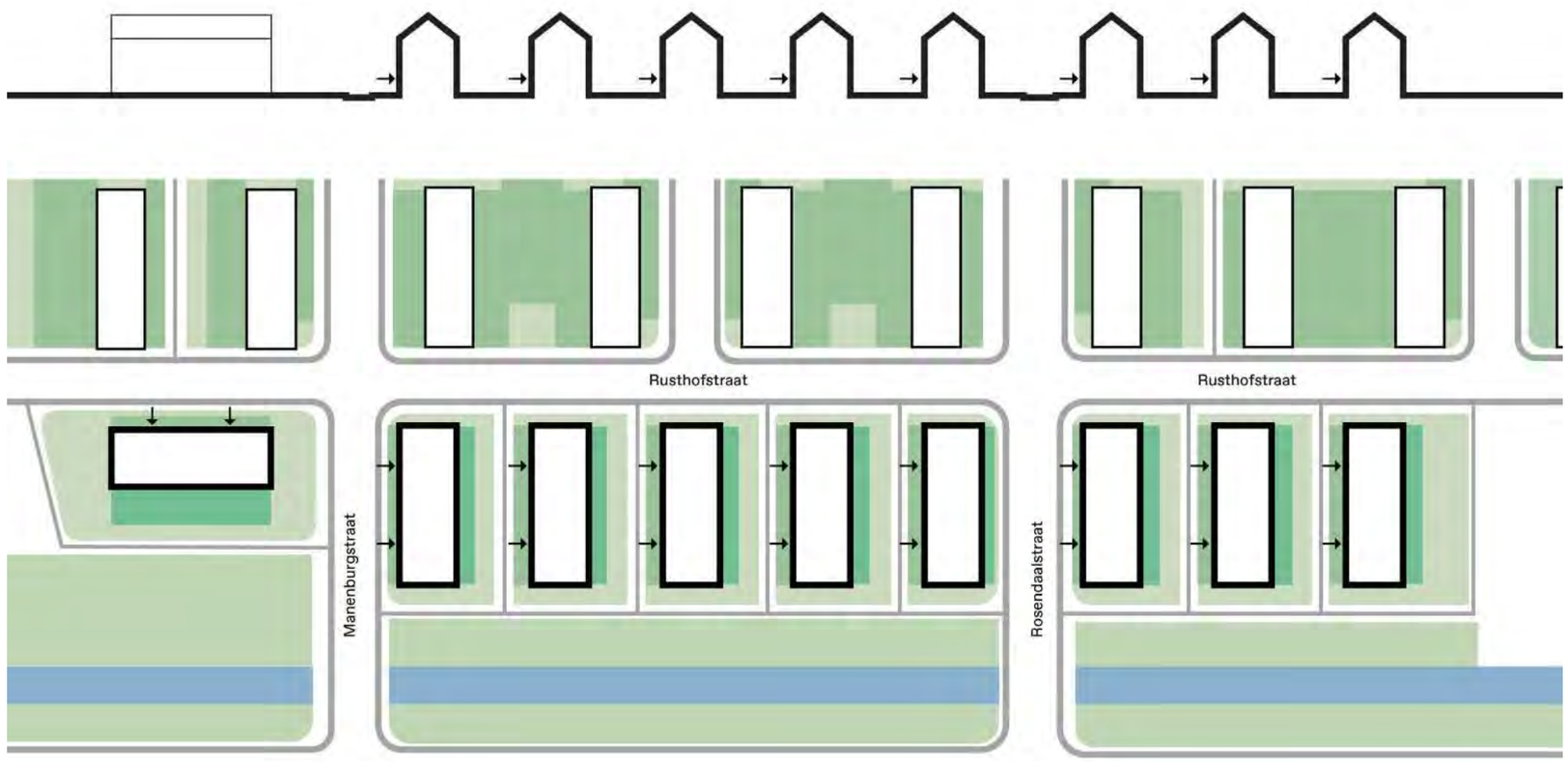
- 9 stroken
- 1 laag + kap
- Typologie = rijwoningen
- Alle entrees zuid-west georiënteerd
- Alle achtertuinen aan noord-oost zijde
- Achtertuin direct grenzend aan de Rosendaalstraat
- Omzoming van achterzijden en zijkanten met openbaar groen



Deelgebied Zuid

stap 1: hogere stroken op dezelfde positie als de huidige stroken

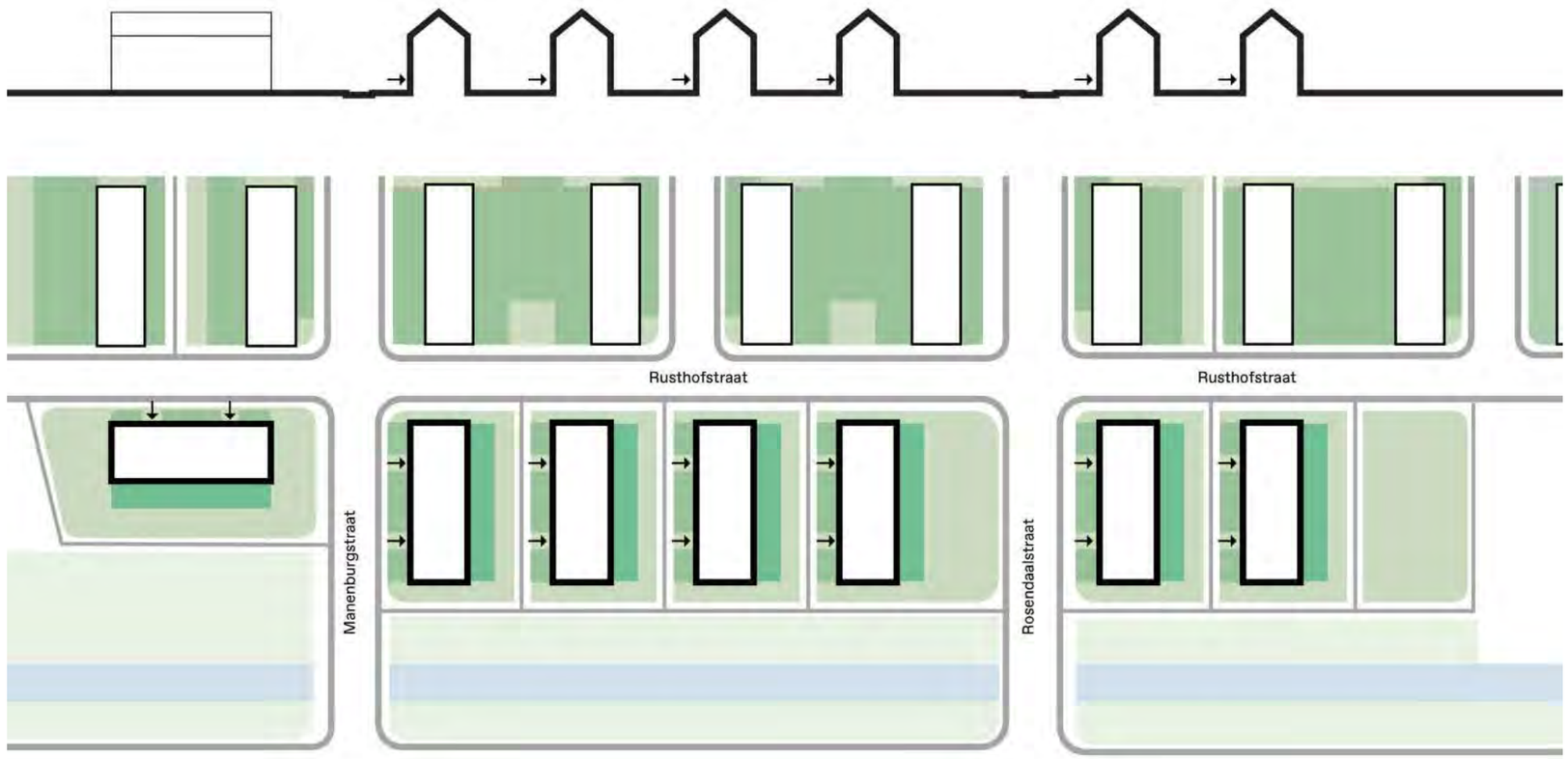
- 9 stroken
- 3 lagen + kap
- Typologie = portiekappartementen
- Alle entrees zuid-west georiënteerd
- Alle achtertuinen aan noord-oost zijde
- Achtertuin direct grenzend aan de Rosendaalstraat
- Omzoming van achterzijden en zijkanten met openbaar groen



Deelgebied Zuid

stap 2: van 9 naar 7 stroken en meer ruimte voor groen

- 7 stroken
- 3 lagen + kap
- Typologie = portiekappartementen
- Alle entrees zuid-west georiënteerd
- Alle achtertuinen aan noord-oost zijde
- Achtertuin grenzend aan de Rosendaalstraat
- Omzoming van achterzijden en zijkanten met openbaar groen

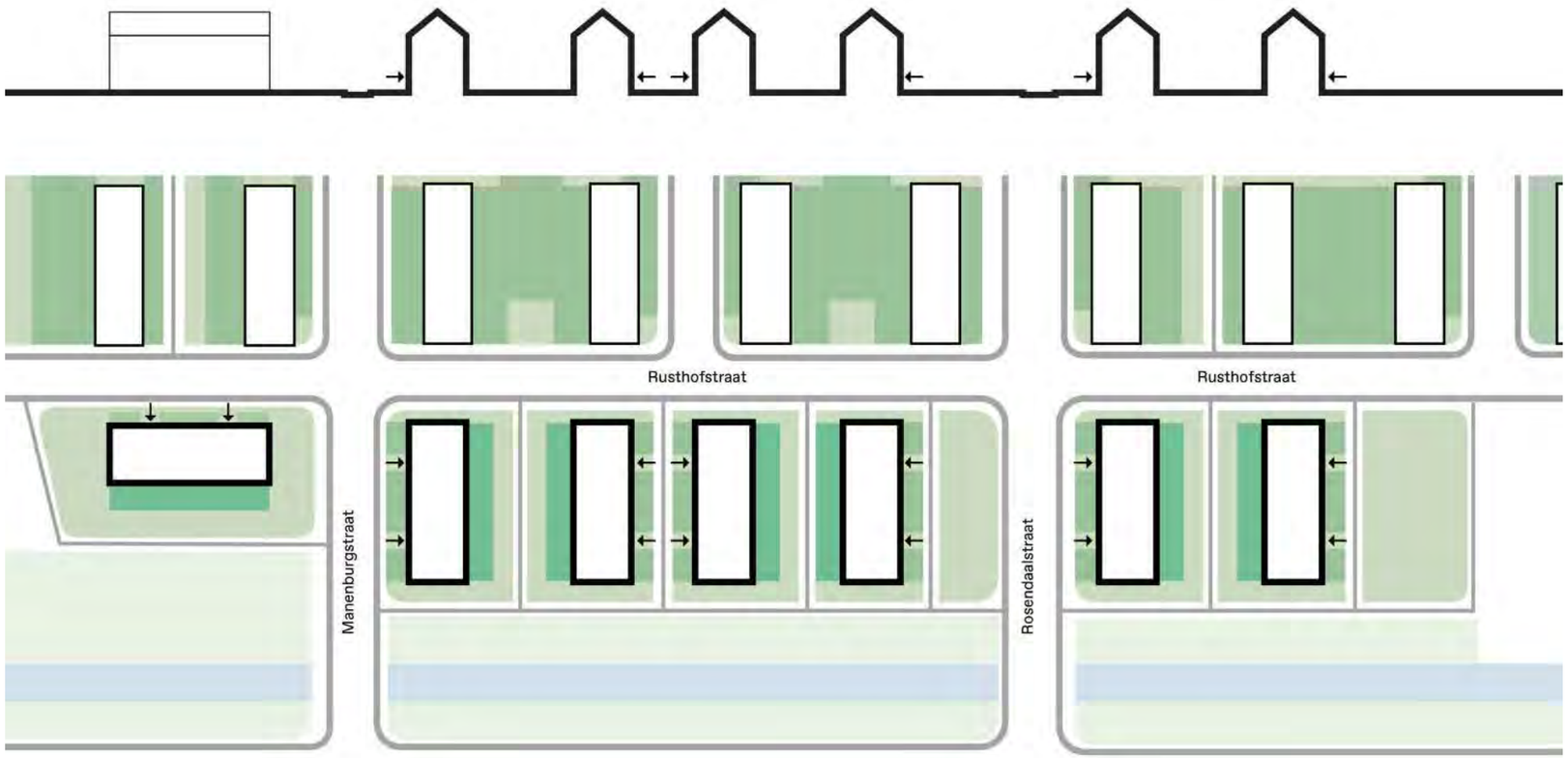


Deelgebied Zuid

stap 3: voorkanten naar de Rosendaalstraat

- Geen achtertuin grenzend aan de Rosendaalstraat
- Meer ogen op straat



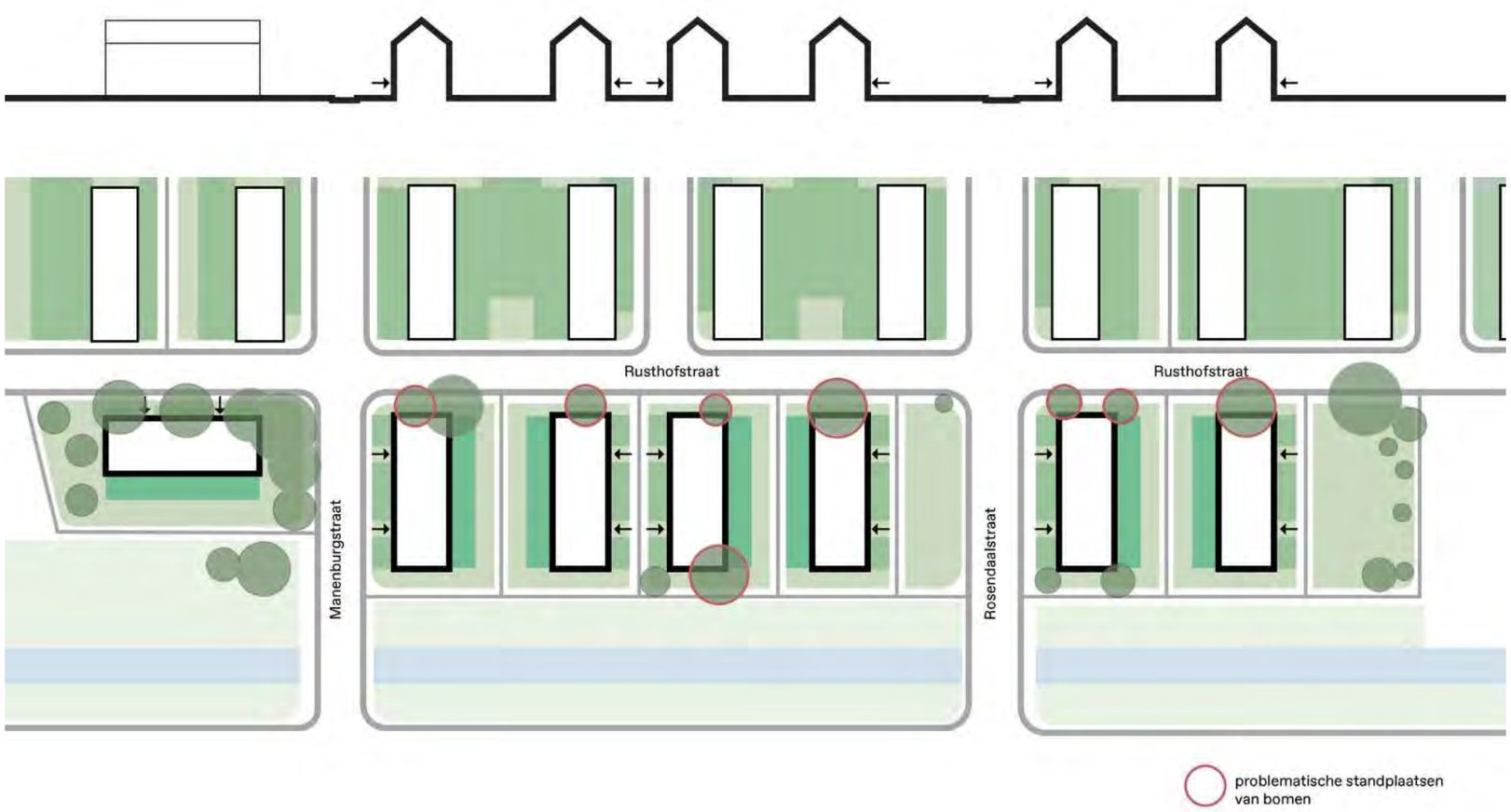


Deelgebied Zuid

stap 4: positie bestaande bomen

- Positie bestaande waardevolle kersenbomen

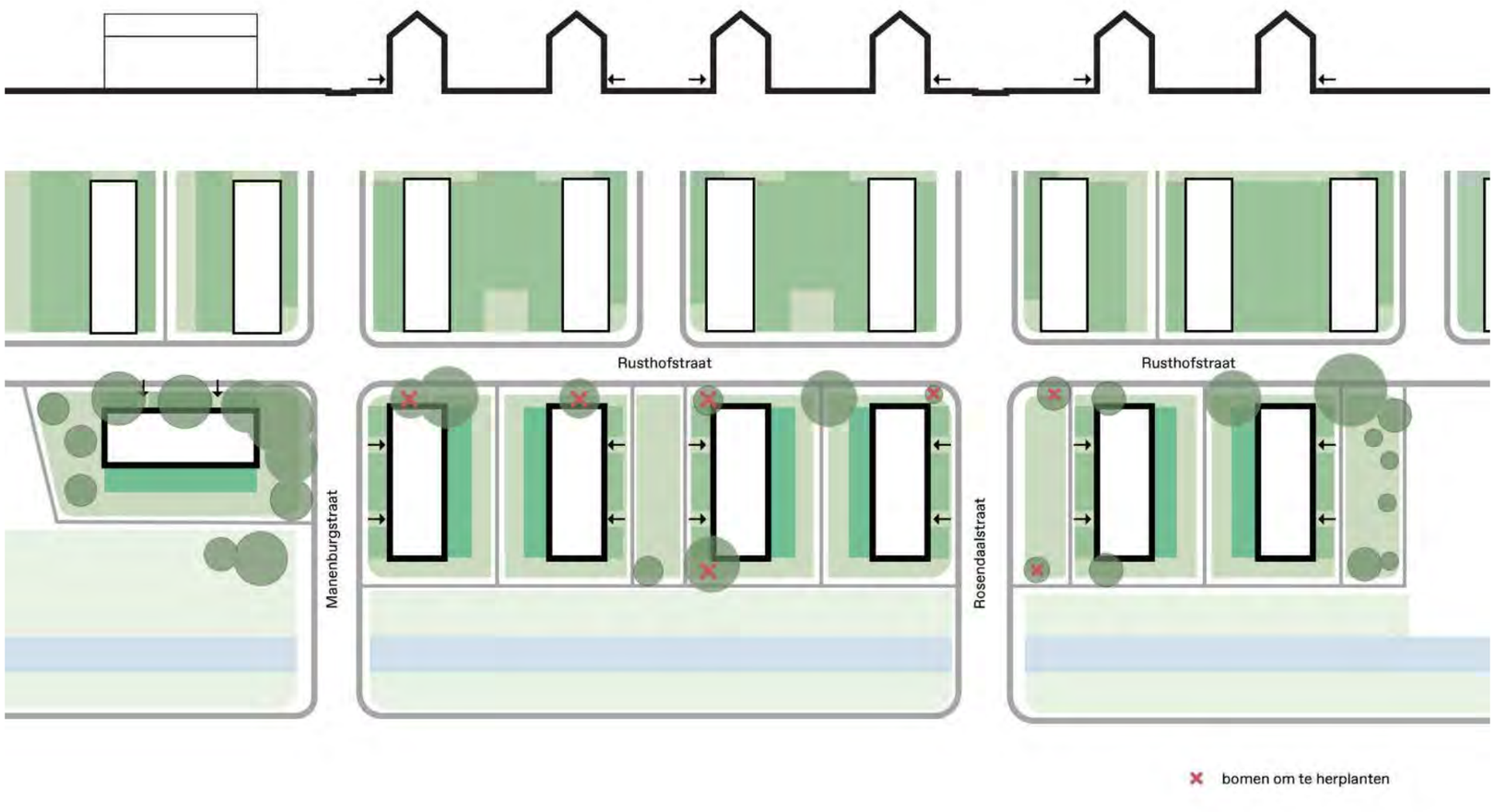




Deelgebied Zuid

stap 5: zoveel mogelijk behoud bestaande bomen en gelijke ritmiek stroken

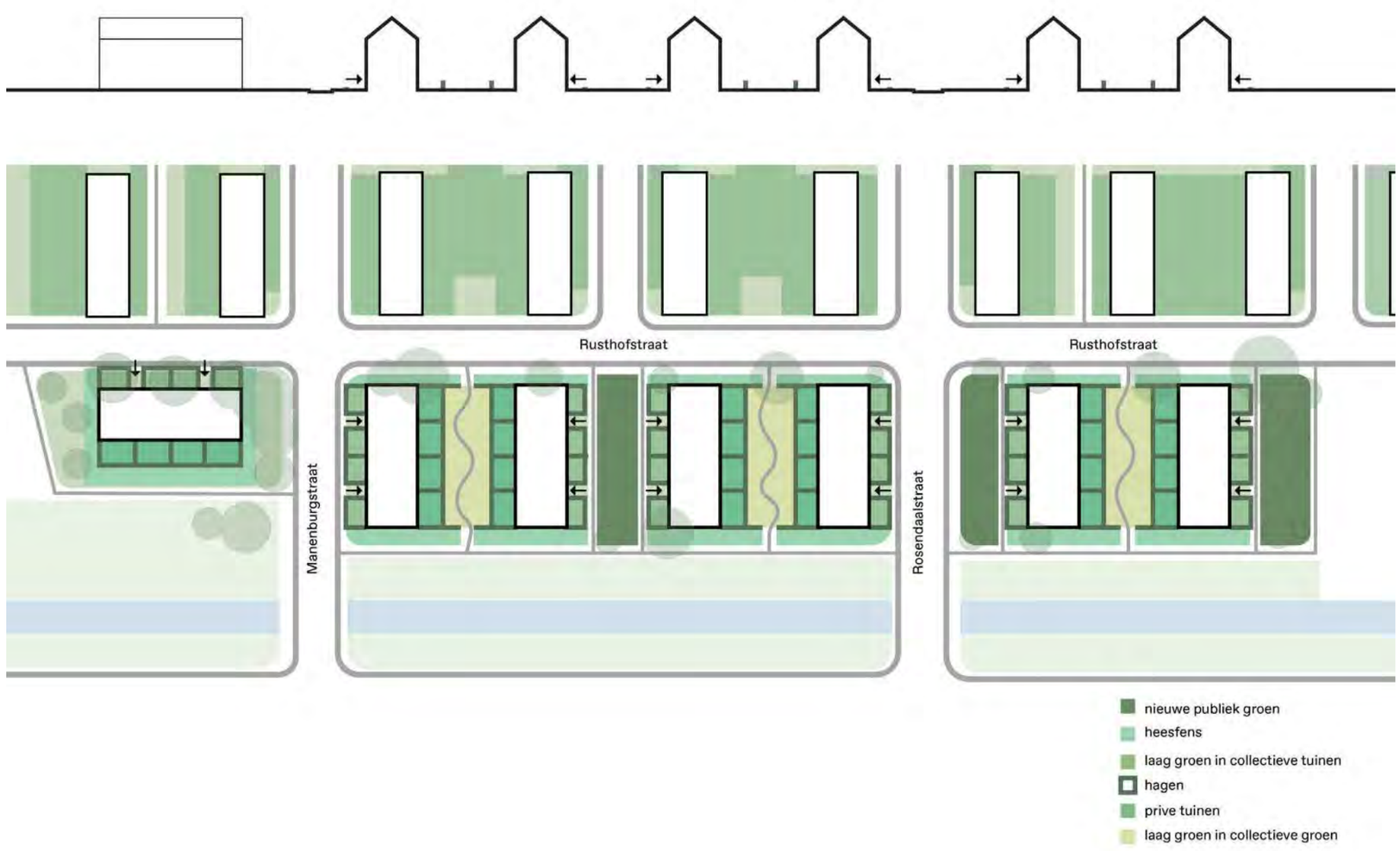
- Belangrijke doorgaande routes met royaal groen
- Behoud groene karakter van deelgebied zuid



Deelgebied Zuid

stap 6: groen en doorwaadbaar

- Gelaagdheid in openbaar groen
- Overgangen van privaat naar openbaar



Inpassing in Amsteldorp

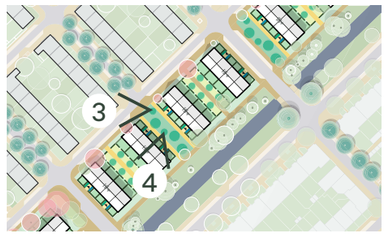
Een ensemble van herkenbare stempels in een groene rand.



1 Zicht vanaf Rusthofstraat t.h.v. Middelhoffstraat

Deelgebied Zuid

Extra plantsoen in groenzone



4 Zicht vanuit begane grond woning

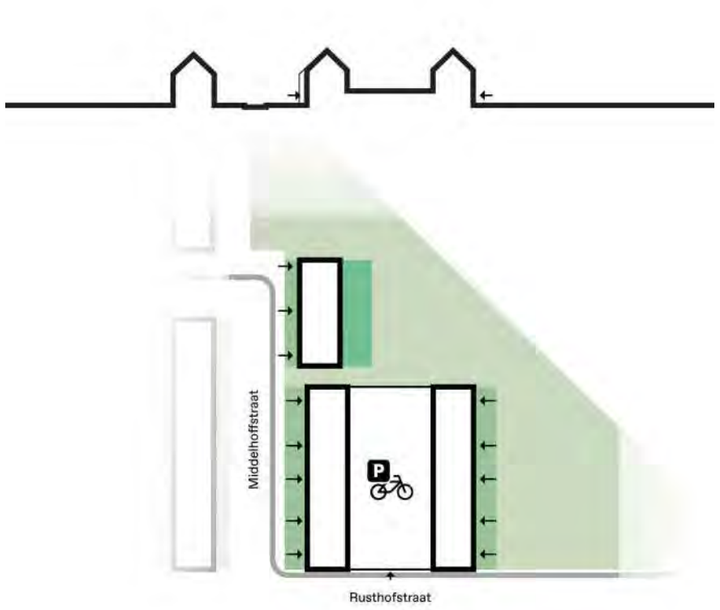
Entreegebied

Oriëntatie entreeblok

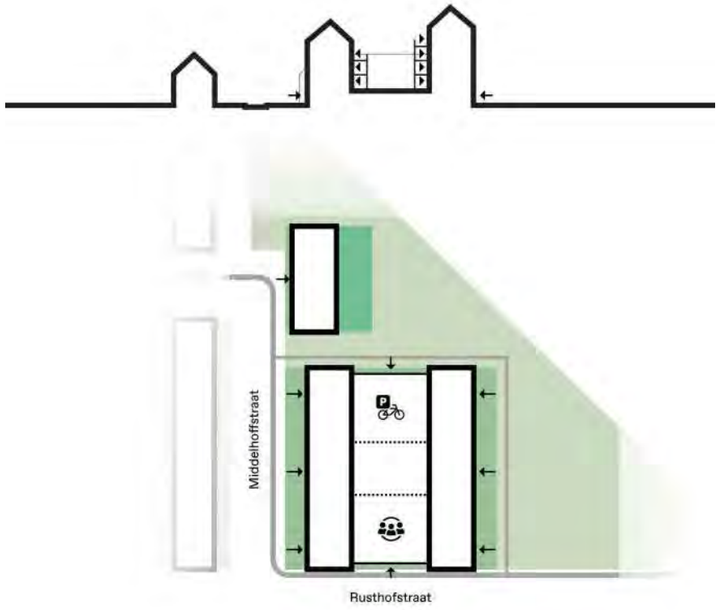
Verdichten met behoud van het karakter

Ontwerpstappen naar een passende en entreegebied van Amsteldorp

Stap 0: huidige situatie



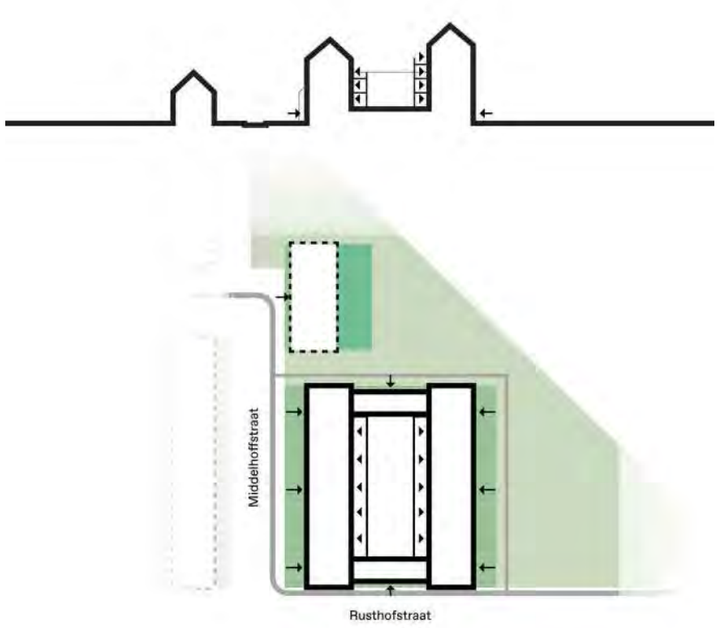
Stap 1: verdichten met zelfde verkaveling en oriëntatie



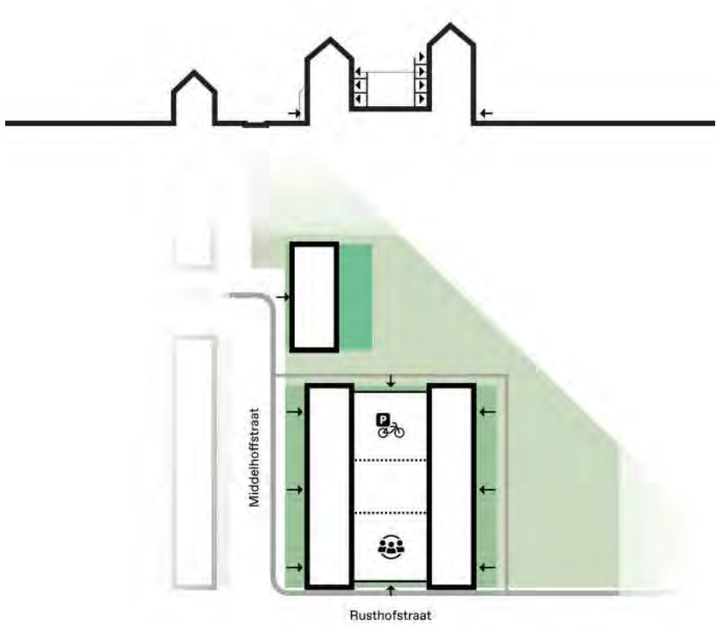
Verdichten met behoud van het karakter

Ontwerpstappen naar een passende en entreegebied van Amsteldorp

Stap 2: een nieuwe typologie met galerijen aan de binnenzijde

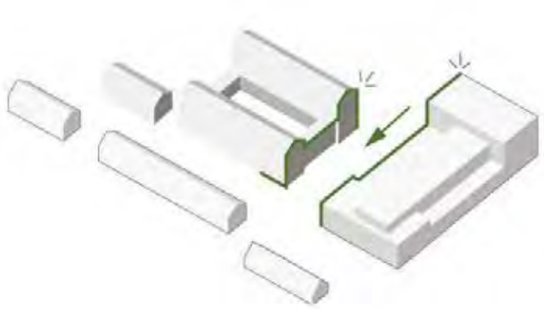


Stap 3: een buurtvoorziening aan de Rusthofstraat



Entreeblok

Entreegebied als onderdeel van een grotere stedelijke structuur en als entree van de wijk







1 Aansluiting op de bestaande wijk

AMSTERDAM, AMSTELDORP	STAND VAN ZAKEN		16.09.2026

Plankaart

De nieuwbouw voegt zich subtiel in het bestaande stedenbouwkundig ensemble.

Legenda:

- nieuwe bomen
- kers (prunus) bestaande bomen
- bestaande bomen
- nieuwe publieke groen
- bestaande openbare groen
- laag groen in collectieve tuinen
- heesfens
- prive groen
- collectief groen op maaiveld
- hoge hagen
- lage hagen
- afval containers
- fietsenstalling bezoekers
- buitenruimte voor zolder appartementen
- bestaande voetpaden
- nieuwe voetpaden



Massa en Stedenbouwkundige inpassing

Inpassing in Amsteldorp

Een ensemble van herkenbare stempels in een groene rand.





Amsteldorp

hoogtes

Legenda: hoogtes

- 1 laag
- 2 lagen met kap
- 3 lagen
- 3 lagen met kap
- 4 lagen met kap
- 5 lagen met kap

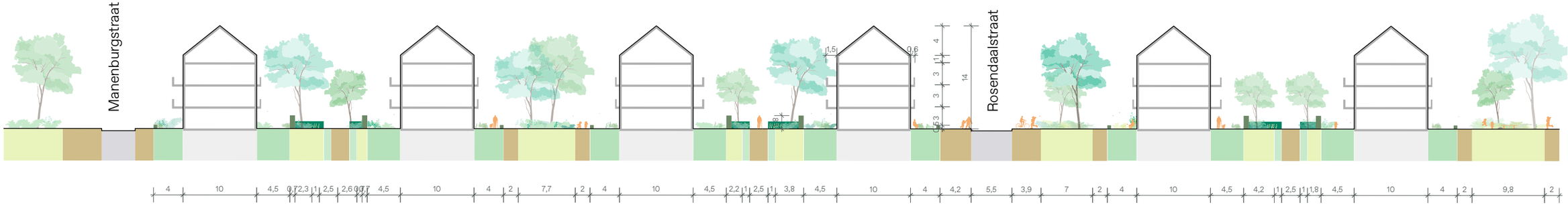


AMSTERDAM, AMSTELDORP	STAND VAN ZAKEN		16.09.2026

Deelgebied Zuid

doorsnede





Entreeblok

doorsnede





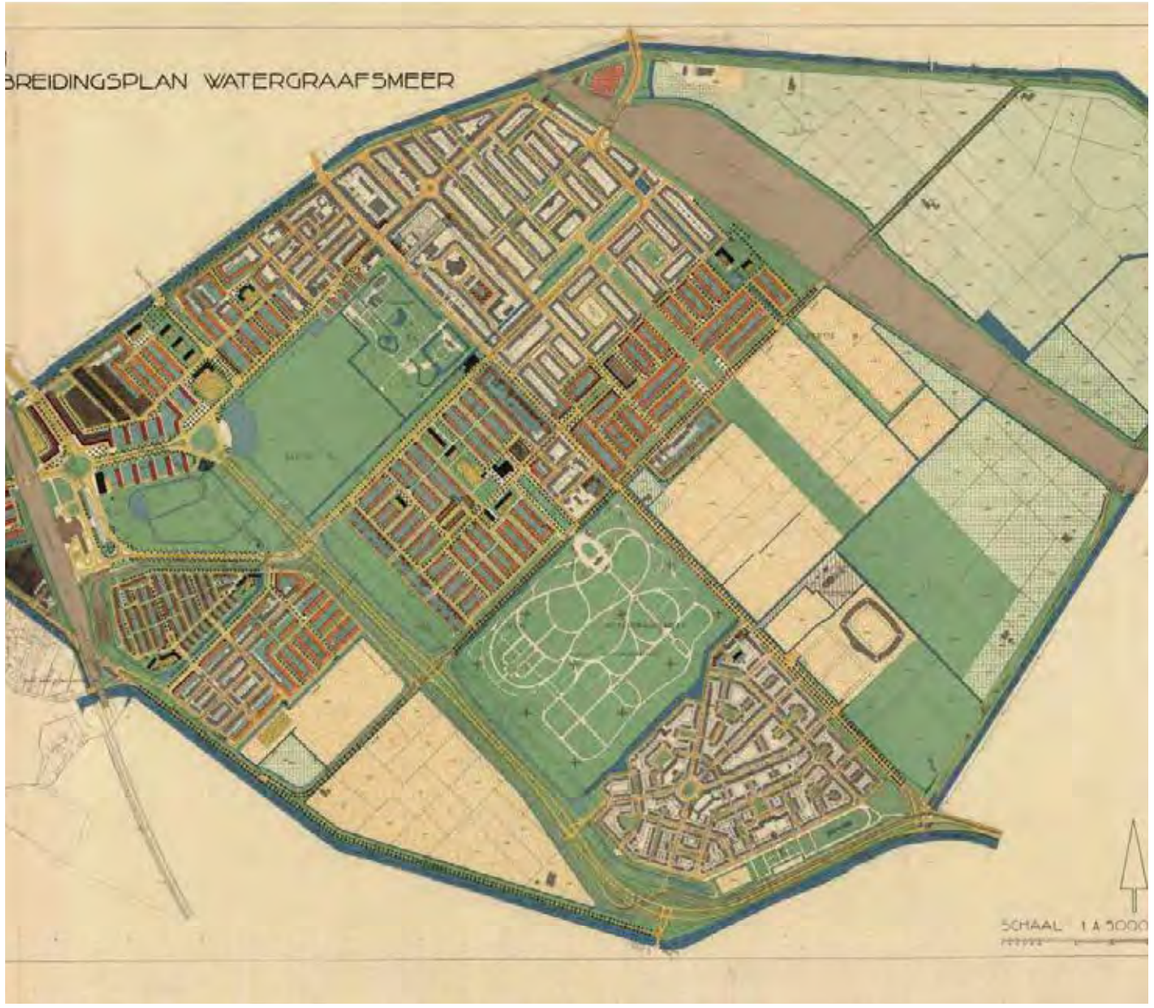
Input voor architectonische uitvraag

Ontstaansgeschiedenis en gedachtengoed

Watergraafsmeer

Amsteldorp ligt als een herkenbaar ensemble in het stedelijk weefsel van Watergraafsmeer en kent een karakteristieke samenhang tussen stedenbouw en architectuur.

- 1921 geannexeerd door de gemeente Amsterdam.
- Na annexatie koos de gemeente voor een beperkter bebouwingsbeleid, met nadruk op sport, recreatie en groen.
- De Watergraafsmeer moest **geen elitaire wijk** worden, maar een ‘lusthof’ voor arbeiders.
- Stedenbouwkundige Van Eesteren pleitte voor een recreatief landschap met wandel- en fietspaden als verbinding tussen stad en natuur.
- Er kwam geen groots stedenbouwkundig geheel; de Watergraafsmeer bleef een lappendeken van woonwijken, sportvelden en de Oosterbegraafplaats.



Herziening van het uitbreidingsplan, 1939, vastgesteld.

Analyse ontstaansgeschiedenis

herziening van het UP 1939 -Kopenhagen

- Verkaveling: **open bouwstroken**- kritiek leidde tot herziening na inspiratie uit Kopenhagen (Van Eesteren & Van Lohuizen)
- Deense **uitgangspunten** voor open bouwen:
  - Behoefte aan individuele vrijheid.
  - Wens voor een verzorgde woonomgeving.
  - Gevoel van gemeenschap.
- Oplossingen:
  - Alzijdig ontworpen gebouwen zonder achterkanten.
  - **Variatie in strokenbouw (lengte, positie, hoogte).**
- Vertaling in Tuindorp Amstelstation:
  - **Plantsoenen schermen tuinen af.**
  - **Collectieve fietsenstalling voorkomt schuurtjes**
  - Gevarieerd straatbeeld en duidelijke buurtbegrenzing door verdraaiing van blokken aan de rand.
  - **Voortuinen, groenstroken en boombeplanting gaven de wijk het karakter van een tuindorp en zorgden voor een goede aansluiting op de omgeving.**



Herzien gedeelte van het Uitbreidingsplan van het Watergraafsmeer, 1939. Bouwblokken A, B en C zijn voor de Stichting Bouwfonds Handwerkers Vriendenkring. De overige woningen zijn werden door de gemeente gebouwd.

Concept omgevingskwaliteit

Amsteldorp is de referentie voor Amsteldorp





Amsteldorp

daken

- De stroken hebben zadeldak in de lengte richting van de bebouwing, gelijk aan de overige bebouwing in Amsteldorp.
- De dakhelling is gelijk aan de daken van de overige bebouwing in Amsteldorp.
- De doorlopende daklijsten bij de kopgevel blijven behouden.



Amsteldorp

schoorstenen

- Schoortsenen zorgen voor een heldere ritmiek in het dakvlak en de afleesbaarheid van de wooneenheden.



Amsteldorp

daken

Legenda: daken

- schoorstenen
- dwarskappen



Nieuwe typologie: portiekappartementen

extra typologiën voegen een laag toe aan de rijkheid van typologiën in Amsteldorp

- De stroken aan de zuidzijde krijgen een portiekontsluiting; het gevelbeeld verandert hierdoor ten opzichte van het origineel. De entrees dienen aan te sluiten bij de schaal van de nieuwbouw.
- Bij de portiekentrees is een subtiele verbijzondering en detaillering toegestaan.



referentie: Portiekappartementen in Zwolle met nadruk op het trappenhuis

Nieuwe typologie: appartementen blok met galerijontsluiting

extra typologiën voegen een laag toe aan de rijkheid van typologiën in Amsteldorp

- Het entreeblok bestaat uit appartementen met een galerijontsluiting; het gevelbeeld verandert hierdoor ten opzichte van het origineel. De entrees dienen aan te sluiten bij de schaal van de nieuwbouw.
- Bij de hoofdentrees is een subtiele verbijzondering en detaillering toegestaan.



referentie: Hoofdentree voor entreeblok met galerijen

Amsteldorp

typologieën

Legenda: typologieen

- appartementen portiek
- appartementen gallerij



Amsteldorp

entrees

Legenda: entrees

- Hoofdentree appartementengebouw
- Entree woning
- Entree niet-wonen
- Entree fietsenstalling

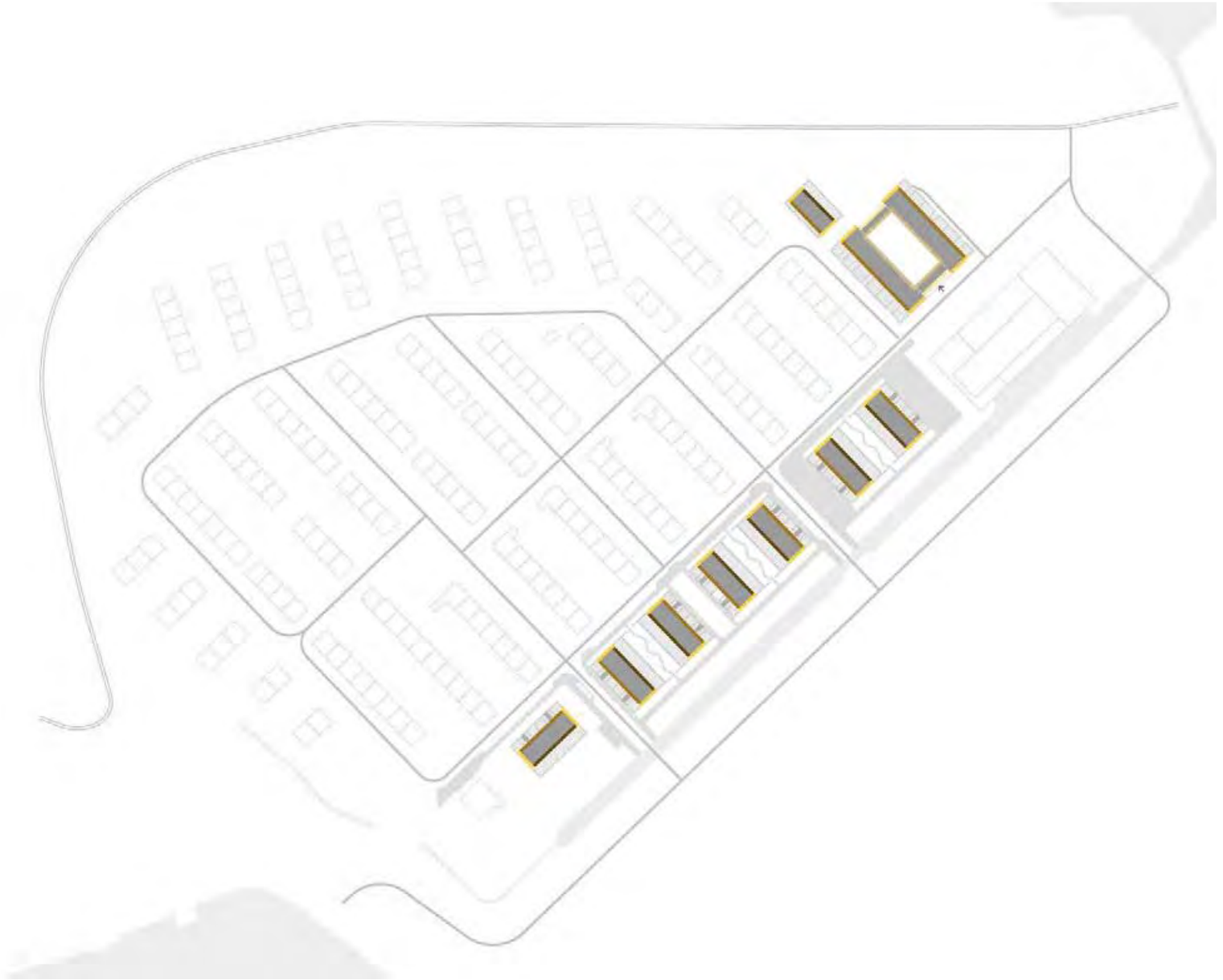


Amsteldorp

gevels

Legenda: gevels

- kopgevel
- langsgevel voorzijde
- langsgevel achterzijde
- gevel galerijzijde
- gevel tussen kopgevels entreegebouw



Amsteldorp is de referentie voor Amsteldorp

Langsgevels

- Het gevelbeeld kent een **symmetrische opbouw met spiegeling in de lay-out**, wat resulteert in een ritmisch beeld van ramen, balkons en balkondeuren.
- Ramen en deuren krijgen waar mogelijk dezelfde maatvoering als in het renovatie deel.
- Indien er aan de voorzijde/publieke zijde Franse balkons komen, deze met dezelfde maatvoering en uitstraling als in het renovatiedeel.
- De stroken aan de zuidzijde krijgen een **portiekontsluiting**; het gevelbeeld verandert hierdoor ten opzichte van het origineel. De entrees dienen aan te sluiten bij de schaal van de nieuwbouw.
- **Balkons of leefgalerijen aan de achterzijde** van de stroken voldoen aan de huidige normen van het bouwbesluit en sluiten in beeld aan op de balkons in het renovatie deel.
- Bij woningen onder het schuine dak worden dakramen toegepast in het dakvlak. Hierbij dient het ritmisch gevelbeeld gerespecteerd te worden.



Amsteldorp is de referentie voor Amsteldorp

Kopgevels

- De kopgevel is meer gesloten dan de langsgevels en krijgt een verbijzondering door middel van symetrisch geplaatste ramen.



Entreeblok

gevels galerijzijde

- Royale leefgalerijen gecombineerd met privé buitenruimtes
- Collectief groen dek met laag tot middelhoog groen





referentie: Royale leefgalerijen

Amsteldorp

Inpandige fietsenstalling in de plint

Legenda: fietsenstalling

- inpandige fietsenstalling
- bezoekers fietsenstalling

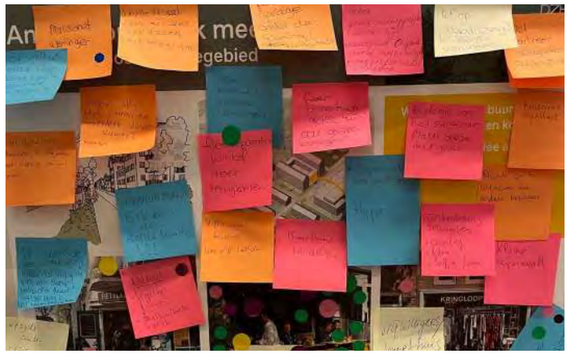


Amsteldorp

niet wonen

Behoefte aan gemeenschappelijke ruimte: **café, een buurthuis of een ontmoetingsruimte**







Aansluiting op het renovatiedeel

Materiaal en detaillering

- Er wordt gebruikgemaakt van dezelfde rode baksteen als bij **de renovatie van de overige woningen in Amsteldorp. Dakpannen, kozijnen en deuren sluiten eveneens aan bij het renovatiedeel**, wat de samenhang en ensemblewerking binnen Amsteldorp versterkt.
- Raamkozijnen krijgen smalle profielen.
- De roedeverdeling van de ramen wordt ontworpen naar het origineel.
- Raamopeningen krijgen een **keramische dorpel**; voordeuren krijgen een betonnen dorpel en betonnen lateien.
- Ornamenten worden niet toegepast in de gevel. Bescheiden metselwerkdetails, zoals een rollaag boven een trasraam, zijn wel toegestaan.



Aansluiting op het renovatiedeel

Materiaal en detaillering



Oranjebruin metselwerk, waalformaat,
op kolen gestookt in een vlamoven.
- kopgevels in klezoorverband
- langsgevels in kruisverband



Paarsbruine raamdorpelsteen



rode keramische dakpan



Prefab beton met bewerking



Donker beslag conform archieffoto's



Nieuw armatuur bij voordeur
Quasar 20, zwart



Voordeuren RAL7032 Kiezelgrijs,
op basis van archieffoto's

Buitenschilderwerk RAL1013 Parelwit,
exacte kleur op basis van kleuronderzoek

Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit

Groen

Kernwaarde: geleding buitenruimte

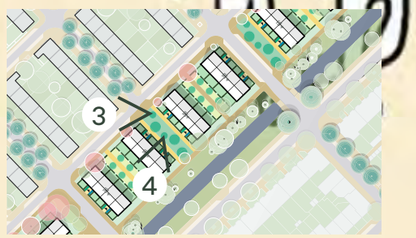






Deelgebied Zuid

doorwaadbaarheid



3 Zicht vanaf Rusthofstraat t.h.v. De Peerelstraat

Amsteldorp

doorwaardbaarheid

Legenda: doorwaardbaarheid

- Voetpad langs openbare groen
- Voetpad langs de straat
- Voetpad door collectief groen



Amsteldrop

publiek en privé groen

Legenda: groen

- Laag collectief groen
- Plantsoen als afscherming van de tuin
- Prive tuinen
- Nieuw openbaar plantsoen
- Haag
- Binnentuin



Hagen als groene afscheiding publiek privé

foto originele situatie



Amsteldorp

hagen

Legenda: hagen

- lage hagen
- hoge hagen




zoveel mogelijk behoud bestaande bomen

Amsteldorp

bomen

Legenda: bomen

- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen
- Bestaande kers (prunus) bomen
- Te herplanten of te compenseren bomen



Versterken van de groene rand

