From 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **FW: behandeling nieuwbouw Amsteldorp in de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam**
To 5.1, 2, e < 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Cc 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date June 8, 2026, 11:53:52 AM CEST

Hoi 5.1, 2,
Hieronder ter info het verslag van de COK, in september komt het plan weer in de COK, daarna volgt een BOPA procedure.
Natuurlijk heb ik contact met Ymere, waarvoor heb je de contactpersoon nodig? 5.1, 2, e is de projectleider namens de gemeente.
Mocht je hem willen benaderen dan zit zijn mailadres in de CC,
Groet,
5.1, 2, e

Onderwerp: RE: behandeling nieuwbouw Amsteldorp in de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam

Amsteldorp
Stadsdeel Oost
Z2026- COK welstand
Conceptaanvraag – Nieuwbouw
Stedenbouwkundige verkenning nieuwbouw

Niet akkoord, tenzij
Aanleiding
Voorgelegd wordt de stedenbouwkundige verkenning van sloop-nieuwbouw in tuindorp Amstelstation (Amsteldorp). Hierin is de opgave onderzocht om circa 100 sociale woningen toe te voegen. De verkenning naar een geschikte locatie richt zich op de randen van de wijk. Deelgebied oost (entreeblok) en deelgebied zuid (zgn. seniorenwoningen of piggelmeewoningen) zijn volgens het onderzoek de meest kansrijke locaties en zijn verder uitgewerkt in verschillende varianten voor volumes met referenties voor de architectonische uitwerking.
De centrale vraag is of de beoogde nieuwbouw voldoende rekening houdt met de karakteristieke opzet van Amsteldorp.

Voorafgaand aan de inhoudelijke behandeling maken drie bewoners gebruik van het inspreekrecht. Daarnaast heeft de commissie van diverse bewoners ingezonden stukken ontvangen, waarin grote zorgen worden geuit over de sloop-nieuwbouw. In dit advies zijn beknopt de belangrijkste punten opgenomen van de sprekers:

1. *Bewonerscommissie Tuindorp Amstelstation heeft grote moeite met de schaalvergroting in de zuidrand waarbij de zachte overgang naar de rest van de wijk verloren gaat. Ook de mate van verdichting in deelgebied oost is onvoldoende passend. Zij pleit voor kwalitatief integraal plan in lijn met het historisch karakter van Amsteldorp dat de woonkwaliteit en duurzaamheid daadwerkelijk verbetert.*
2. *Een bewoner van de seniorenwoningen spreekt in namens nog 23 bewoners van de seniorenwoningen. Deze woningen zijn onlosmakelijk verbonden met Amsteldorp. Er is geen bouwtechnische reden voor sloop. De woningen zijn in goede staat en de woontevredenheid is hoog. Een eenvoudig renovatie kan volstaan.*
3. *De Vereniging Buurtbeheer Amsteldorp geeft aan dat het plan tot stand is gekomen zonder participatie van de buurten rondom Amsteldorp. De vereniging ziet de voorgenomen sloop als rigoureuze ingreep waarbij structurele dragers van het stedenbouwkundige ensemble worden verwijderd.*

Ymere geeft daarnaast een reactie waarin zij onder andere aangeeft de zorgen van bewoners goed te begrijpen. Als corporatie heeft zij de opgave om goede woningen aan de huurders te bieden, en daarnaast ook om nieuwe woningen te bouwen voor de grote groep woningzoekenden.

Kader
Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: Tuindorpen (5), Tuindorpen (5A)
Gebied: Amstelbuurt N (0509)
Waardering: Orde 2- WA3
Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie
Sloop-nieuwbouw is in het Omgevingsplan voor deze locatie mogelijk gemaakt. Het advies van de commissie richt zich om die reden niet op de vraag of sloop gerechtvaardigd is, maar op de schaal en kwaliteit van de vervangende nieuwbouw. De commissie neemt daarbij kennis van de zorg die leeft bij bewoners en betrekt deze in haar afweging.
De geselecteerde deelgebieden oost en zuid en de bijbehorende voorkeursvariant zijn in principe voorstelbaar. De ritmiek van de bouwstroken in deelgebied zuid en de oriÃ«ntatie van het entreeblok oost vragen nog aandacht. Evenals de architectuurstijl en de landschappelijke inpassing. Daarnaast doet de commissie een sterk pleidooi voor behoud van een deel van de seniorenwoningen als bijzondere gebouwtypologie in de wijk.

Onderbouwing
Het Omgevingsplan maakt sloop-nieuwbouw in Amsteldorp mogelijk en daarnaast is de wijk in de Ontwikkelstrategie 2025 aangemerkt als zoeklocatie voor verdichting. Ook de relatief hoge ordewaardering Orde 2-WA3 beschermt Amsteldorp niet voor sloop, omdat deze niet via het omgevingsplan is gekoppeld aan een sloopbescherming. Het is aan de commissie om binnen dit geldende beleidskader het initiatief te beoordelen op een zorgvuldige inpassing met behoud van de belangrijkste kernwaarden. Op de vraag of het kleinschalige, dorpse karakter behouden blijft met de beoogde verdichting, is het antwoord negatief. Echter, voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebieden – hoe moeilijk ook - is verandering soms noodzakelijk. De commissie kan niet beoordelen of bewoners voldoende zijn betrokken in de planvorming. Zij constateert wel dat een groot deel van het kapitaal van Amsteldorp wordt gevormd door de bewoners en is onder de indruk van hun betrokkenheid.

In reactie op de voorliggende verkenning geeft de commissie aan dat zij de voorkeursvariant voor de deelgebieden oost en zuid als locatie voor sloop-nieuwbouw goed kan volgen. Hier kan relatief eenvoudig worden verdicht zonder heel veel te hoeven slopen. Het is wel te betreuren dat twee bijzondere gebouwtypologieÃ«n in de wijk - het entreeblok met buurtfunctie in de plint en de seniorenwoningen - verdwijnen. De commissie adviseert dan ook de diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen en aanwezigheid van buurtfuncties in de nieuwbouwplannen mee te nemen. Zij doet verder een sterk pleidooi om Ã©Ã©n strook met seniorenwoningen te behouden. Dit woningtype is zeer kenmerkend voor de bouwperiode van het AUP, en zeker ook voor

Amsteldorp. Behoud van de strook parallel aan de Rusthofstraat ligt het meest voor de hand gezien de afwijkende positie en oriÃ«ntatie. Hierdoor zal het bouwblok zich ook als solitaire bouwstrook nog steeds goed voegen in de stedenbouwkundige opzet.

Ook de voorkeursvarianten in de volumestudie voor deelgebied oost en zuid zijn goed te volgen. De commissie merkt op dat er geen woningplattegronden zijn ingetekend en de maatvoering van de bouwstroken ontbreekt. De haalbaarheid van kwalitatief goede woningen kan daarom onvoldoende worden beoordeeld. Voor de seniorenwoningen is het positief dat het verschil in bouwhoogte ten opzichte van de kern van de buurt blijft gehandhaafd. Ook is het positief dat de stedenbouwkundige opzet van bouwstroken haaks op de Fahrenheitsingel wordt overgenomen. Er zit nog wel onbalans in de ritmiek. De ruimte tussen de nieuwe bouwstroken varieert, terwijl in de oorspronkelijke opzet de tussenruimte steeds hetzelfde is. Deze ritmiek is een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige opzet en het is van belang om dit te behouden. De commissie adviseert daarom de huidige lengte van de bouwstroken te behouden, en deze niet langer te maken.

Voor deelgebied oost ter plaatse van het huidige entreeblok geeft de commissie mee om– in overeenstemming met de bestaande situatie - de woningentrees niet aan de Rusthofstraat maar aan zijstraten aan te brengen. Eventuele publieke functies in de plint zouden zich wel kunnen richten op de Rusthofstraat, net als de huidige fietsenstalling.

De referenties voor de architectuur zijn niet overtuigend. De enige juiste referentie is eigenlijk de bestaande architectuur van Amsteldorp en van vergelijkbare tuindorpen uit deze periode. De eenvoudige maar zeer verzorgde architectuur met een samenhangend kleur- en materialenpalet is het logische vertrekpunt voor de architectonische uitwerking van de nieuwbouw.

Tot slot vraagt de commissie aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. In het bijzonder in deelgebied zuid (seniorenwoningen). De grotere volumes leiden onherroepelijk tot een hardere begrenzing. Een goede landschappelijke inpassing is dan essentieel voor een zachte overgang en om de sfeer van een kleinschalige lusthof in het groen vast te houden.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e
Commissiesecretaris subcommissie 2
Commissie Omgevingskwaliteit
Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e @amsterdam.nl
5.1, 2, e
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.cok.amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo en do

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
www.amsterdam.nl/proclaimer