Beste 5.1, 2, e

Hierbij een reactie op de studie van de 5.1, 2, e Hond van oktober 2025 naar sloop nieuwbouw voor het entreeblok en de Piggelmee woningen.

Omdat er natuurlijk al wel een en ander eerder gezegd/verstuurd is voeg ik dat bij zodat het overzichtelijk is.

Dat zijn:

1. Aandachtspunten uit ruimtelijke verkenning
2. Aanbevelingen 5.1, 2, e
3. Aandachtspunten uit collegiaal overleg welstand
4. Reactie uit ontwerpersoverleg

Met name de punten uit het collegiaal overleg met welstand en het ontwerpersoverleg geven input op de studie van oktober. Tenslotte geef ik ook nog informatie over de sloopregeling die op termijn ingevoerd wordt.

1) Aandachtspunten uit ruimtelijke verkenning

Entreeblok:

Rusthofstraat 37, Middenhofstraat 1 tm 17 (oneven nummers) en Zorgwijkstraat 1 tm 5. In totaal 26 beneden en boven woningen van respectievelijk 58 m² en 54 m² en een opslag/ fietsenreparatieplaats van 1128 m² (industriefunctie). Totaal circa 2584 m².

Dit zoekgebied ligt nabij de entree van de buurt vanaf de Hugo de Vrieslaan. Het bouwblok bestaat uit woningen met een souterrain waar in het binnenterrein een fietsenstalling met reparatie atelier is gevestigd. Het strookje aan de noordwestzijde van dit zoekgebied is van een ander woningtype die veel voorkomt in de buurt, deze is wel in afwijking met de andere woningen in dit type door het verhoogde bordes, maar hoort feitelijk bij een ander ruimtelijk veld. In de periode van 2015-2016 is het pand aan de overzijde van de straat getransformeerd tot hotel V met restaurant en stallingsgarage.



Aandachtspunten bij herontwikkeling Entreeblok

1) De groene rand is een zeer kenmerkende kwaliteit en omlijst de buurt. De groene entree is een verbreding van dit groen en een belangrijk en hooggewaardeerd kenmerk van de ruimtelijke opzet van deze locatie. Het groen omlijst de grotere gebouwen rondom de entree van de buurt. Daarbij is deze plek een onderdeel van een groter geheel. Het is een plek waar straten samen komen, de toegang naar Amsteldorp en die naar Julianapark. Ook sluit de plek aan op een

potentiële stadstraat (omgevingsvisie). Dit is daarmee een bijzonder plek in het gebied die kansen biedt. Voor bijvoorbeeld het versterken van voorzieningen in de buurt, verblijfskwaliteit en het verbinden van buurten. Een andere functie dan wonen (in een deel) van deze locatie is wenselijk om het voorzieningenniveau te versterken. Gekeken naar verdeling van programma in het gebied zie je rondom de entree van de buurt een cluster van niet-wonen/ander soortig wonen. Deze kwaliteit borgen/versterken naar de toekomst toe is van belang.

2) Verbinding met omgeving en het groen versterken:
Zorg voor goede verbindingen /routes omhoog de dijk op, maar ook voor aantrekkelijke routes parallel aan de groene rand.

3) Overgangen tussen privé buitenruimte en openbare ruimte:
Zorgvuldig ontwerpen overgangen van privé groen en openbaar groen in de geest van het bestaande stedenbouwkundige ontwerp.

4) Houdt rekening met de bestaande opbouw van ruimtelijke velden en behoudt/ versterk de openheid die er is tussen buurt en omgeving door een open verkavelingsopzet.

5) Omgevingsfactoren om rekening mee te houden bij nieuwbouw (mogelijk beperkende):
Geluidsbelasting vanuit weg



Piggelmeewoningen:
Rusthofpad 1 tm 7, Manenburgstraat 37 tm 47, Rusthofstraat 1 tm 36, Rosendaalstraat 91 tm 101. 9 stroken met in totaal 55 seniorenwoningen van 30 m² . Totaal circa 1650 m²

De woningen in dit zoekgebied vallen allemaal onder de categorie ouderenwoningen of ook wel Piggelmeewoningen genoemd. Het zijn karakteristieke woningen met slechts één volledige bouwlaag met een kap.



Aandachtspunten bij herontwikkeling

1) De open groenstructuur in relatie tot de Fahrenheitsingel is een kenmerkend element van het oorspronkelijk ontwerp van Tuindorp Amstelstation. Bij transformatie van de strook dient versterking van deze groen-blauwe as een uitgangspunt te zijn.

2) Het toevoegen van een groene openbare verblijfsplek kan een meerwaarde zijn voor de buurt en een verbindend element tussen de buurten in Amsteldorp.

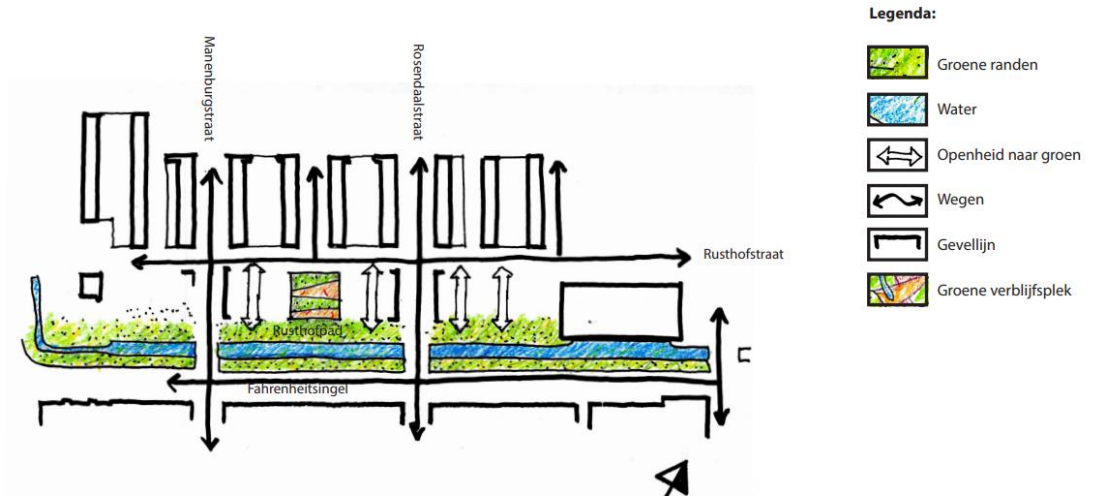
3) Open randen:
De oriëntatie van de stroken haaks op de groene Fahrenheitsingel zorgt voor openheid tussen de buurt en de omgeving. Koester en behoud deze openheid door de richting en open verkaveling te behouden.

4) De afwisseling in ritmiek van de onderlinge afstand van de bouwblokken en de verschillen in bouwhoogte tussen het ruimtelijk veld van de Piggelmeewoningen en het aangrenzende ruimtelijk veld zorgt in de bestaande situatie voor een gevarieerd straatbeeld. Behoud deze kwaliteit indien er een nieuwe stempel ontworpen wordt.

5) De door groen omringde achtertuinen zorgt voor afscheiding van de huiselijke achtertuin ten opzichte van openbaar gebied. Zorgvuldige overgangen tussen privé buitenruimte en openbaar groen zijn onderdeel van het DNA van dit stedenbouwkundige plan.

6) De bebouwing begeleidt de entreeroutes van de buurt (Manenburgstraat en Rosendaalstraat)

7) Overweeg om deze locatie voor de ouderen doelgroep te behouden.



2) Aanbevelingen Steenhuis Meurs:

Amsteldorp is een woonbuurt uit de jaren veertig, aan de rand van Watergraafsmeer. De buurt is gebouwd vanuit het idee om deze polder kleinschalig en groen te houden, als een lusthof voor de Amsterdammers. Door de (hoogbouw) ontwikkelingen rondom het Amstelstation is het contrast tussen de woonbuurt en de oprukkende stad zeer scherp geworden. Het maakt Amsteldorp meer dan ooit een dorp in de stad. Bij herontwikkeling zou de uitdaging kunnen zijn om de kwaliteit als 'lusthof' met een dorpse schaal overeind
te houden. Hierin zit een grote toegevoegde waarde voor Amsterdam.

ALGEMEEN
Neem voor noodzakelijke interventies in Amsteldorp de bestaande situatie als uitgangspunt en onderzoek in hoeverre Amsteldorp vanuit zijn kernwaarden is aan te passen aan de hedendaagse eisen en wensen.
Refereer bij transformaties en ingrepen aan de kernwaarden, al dan niet in een andere vormentaal dan in de bouwtijd. Het gaat eerder om het voortbouwen op, dan het willen contrasteren met het bestaande.
Door de groene kwaliteit te versterken, kan het contrast met de omringende hoogbouw worden 'gedempt', met name aan de randen bij dijken en doorgaande wegen.
Maak bij eventuele drastische vernieuwing of transformatie een beeldkwaliteitsplan, waarin de oorspronkelijke toolbox (jaren veertig) wordt omgezet in uitgangspunten voor de nieuwe ingrepen. Neem hier ook de buitenruimte in mee.

LUSTHOF IN DE STAD
- *Koester de kracht van Amsteldorp als kleinschalige een groene woonbuurt, met een dorps karakter en overwegend laagbouw.*
- *Amsteldorp is gebouwd voor Amsterdamse arbeidersgezinnen. Sociale woningbouw voor gezinnen is als het ware het immateriële erfgoed van de buurt.*
- *Onderzoek de mogelijkheid om zoveel mogelijk de woningen geschikt te houden voor deze doelgroep en stem de inrichting van de buitenruimte hier op af.*

SAMENHANGENDE BUURT MET STROKENBOUW EN OPEN BOUWBLOKKEN

- *Amsteldorp is te zien als een samenhangende compositie van (open) bouwstroken, met daarin een sterke groene structuur. Op zich is het denkbaar dat onderdelen verdwijnen of worden toegevoegd.*
- *De uitdaging is dat het bestaande en het nieuwe wederom een samenhangende compositie van (open) bouwstroken met een daarin een sterke groene structuur oplevert. Zo kan de buurt veranderen en toch zichzelf (en herkenbaar) blijven.*
- *Versterk de randen van de wijk, waar mogelijk met een groen/blauwe invulling.*
- *Het eventueel toevoegen van geluidswallen is positief voor de woonkwaliteit, maar kan wel negatief uitwerken op het open en groene karakter van de buurt. Wees daarom terughoudend met het introduceren van gebouwde randen zoals geluidswallen en (als het niet anders kan) zorg voor een groene en kleinschalige inpassing.*
- *Respecteer de morfologische samenhang (de stedenbouwkundige compositie van bouwvolumes) en laat bij eventuele vernieuwing van delen van de wijk opnieuw een samenhang ontstaan vanuit de stedenbouwkundige logica van een open structuur en de morfologische compositie.*
- *Gebruik en versterk de zichtlijnen en het 'strategisch' gebruik van groen in de beleving van de buurt.*
- *Wanneer de stroken met bejaardenwoningen niet zijn te handhaven, dan is het de uitdaging om deze overgangszone (tussen de buurt en de Fahrenheitsingel) te herontwerpen in een open opzet en met hoogwaardige buitenruimte (groen, verblijfsruimte, zichtlijnen).*

GELEDING BUITENRUIMTE (PRIVE EN PUBLIEK)

- *Behoud de monumentale bomen in de wijk.*
- *Bouw voort op de geleding van voor- en achterkanten, waarbij geen achterkanten direct aan de openbare ruimte grenzen.*
- *Zie de buitenruimte als een samenhangend geheel, waarbij private, collectieve en openbare ruimten de sfeer van de kleinschalige lusthof in het groen oproepen. Aandacht voor: (groene) erfafscheidingen, inpassing parkeerruimte, diversiteit in beplanting en sortimenten.*
- *Gebruik voor afscheidingen bij voorkeur groene hagen, open hekwerk of begroeide muren. Voorkom (en verwijder) de ongebreidelde toepassing van schuttingen.*
- *Maak de buitenruimte aantrekkelijk voor kinderen, met voorzieningen tussen de blokken, in de kern en wellicht in de rand. Zorg dat alle voorzieningen een groene inpassing krijgen.*
- *Betrek bewoners bij inrichting (en beheer?) van collectieve buitenruimten. Zo kan de groene kwaliteit extra worden aangezet (en vastgehouden).*
- *Haal inspiratie uit de oorspronkelijke beplanting in de wijk, maar zoek ook naar manieren om de lusthof (met groen) te versterken.*
- *Maak gebruik van een diversiteit aan kleine boomsoorten in de straten, grotere boomsoorten passen bij de bijzondere ruimten van de wijk en in de randen.*

ARCHITECTUUR: SOBER EN DOELMATIG

- *De architectuur van Amsteldorp is niet hemelbestormend, maar wel verzorgd en houdbaar gebleken. Behoud waar mogelijk het architectonisch beeld van de jaren veertig. Dat betekent: liever geen buitengevelisolatie.*
- *Bij eventuele veranderingen in de architectuur of nieuwbouw: onderzoek de toolbox van de bestaande bebouwing en geef daar een nieuwe interpretatie aan.*
- *Gebruik bij vervanging van kunststofkozijnen, ramen, deuren en hekwerken (balkons) de oorspronkelijke maatvoering en detaillering als referentie. Herstel de afwisseling in plastiek en ritmiek van ramen,balkondeuren en voordeuren.*

- *Behoud het ontsluitingsprincipe van de woningen, met ingangen voor de bovenwoningen aan de kopse kanten van de blokken (type B&D).*
- *Behoud de uitstraling van de doorlopende dakvlakken en pas daar installaties, zonnepanelen en eventuele dakkapellen op aan.*
- *Herstel de bovenlichten van de deuren, koester de bewaard gebleven kolenkisten en washokken aan de buitenzijde van de achtergevel.*
- *Baseer kleurgebruik op onderzoek naar de oorspronkelijke kleurstelling.*
- *De fietsenstalling lijkt zijn oorspronkelijke functie te zijn verloren. Onderzoek of hier een functie kan worden ondergebracht die de buurt verrijkt (winkel, fietsenmaker).Het alternatief is om de ruimte aan de woningen toe te voegen. Mocht dit allemaal niet kunnen, dan kan dit blok een vernieuwingslocatie worden die nieuw programma toevoegt, passend bij de schaal en het karakter van de wijk. Een oplossing voor de fietsen in de openbare ruimte of in relatie met de woningen heeft dan aandacht nodig.*

3) Aandachtspunten uit collegiaal overleg welstand

Bijpraten sloop-nieuwbouwmodellen Tuinwijk Amstelstation (Amsteldorp)

Aanwezig: Berit van Hulst, stedenbouwkudige R&D)

Ymere is voornemens op 2 locaties in tuindorp Amstelstation te herontwikkelen door middel van sloop nieuwbouw. Dit is de locatie aan de entree van de buurt en het veld met lage stroken langs de Fahrenheitsingel, ooit gebouwd voor ouderen, de zogeheten Piggelmeewoningen.



Alvorens de architect de verschillende alternatieven van de plannen bespreekt met de bewoners wil de stedenbouwkundige weten hoe de commissie erin staat.

Locatie noord- oosthoek
Het huidige blok heeft al een uitzonderingspositie ten opzichte van de stroken rondom vanwege de opzet met 1 bouwlaag en de variantie op het open bouwblok.
Een nieuw blok kan binnen de ritmiek van de velden ook een uitzondering zijn. Het blok kan maximaal 6 bouwlagen hoog worden in verband met hoogbouwbeleid. Dit is ook een passende hoogte aan de zijde van de Hugo de Vrieslaan, overeenkomend met de Open Hof en Hotel V. Aan de zijde van de strokenbouw kan het blok dan in hoogte meer aansluiting zoeken op de strokenbouw.

In verschijningsvorm sluiten alle alternatieven qua architectuur/vormgeving aan op de strokenbouw van de stempels van 2 lagen met kap. De voorzitter geeft aan een voorkeur te hebben om voor een andere vormgeving/architectuur te kiezen voor dit bijzondere blokje. Het is al een uitzondering in het totaalplan, laat de nieuwbouw dat dan ook zijn qua architectuur. Koppel het kleine blokje ernaast los en laat dat aansluiten op de vormgeving van de andere stempels zodat het zich (wel) voegt in de bestaande strokenbouw. Geef aandacht aan dat de oriëntatie hier 2-zijdig is. Dit blokje vangt de zichtlijn over de Middelhoffstraat op en is ook gericht op de Hugo de Vrieslaan.

Ouderenwoningen (Piggelmee)
Op de ouderenwoningen van 1 laag met kap (8 blokjes) rust geen sloopbescherming en Ymere wil niet renoveren omdat dit te hoge maatschappelijke kosten met zich meebrengt. Ymere heeft aangegeven ze niet te willen verkopen (wat een manier zou kunnen zijn om ze te behouden). De architect heeft meerdere varianten van strokenbouw getekend variërend in hoogte van 1 tot 3 bouwlagen, waarbij die van 1 bouwlaag niet de bestaande piggelmeewoningen zijn, maar nieuwe woningen. Er zijn nog geen keuzes gemaakt. Er is ook een variant getekend waarbij de blokjes even hoog worden als de 2 lagen met kap aan de overkant van de straat (Rusthofstraat). Dit is jammer want het verschil in hoogte is juist kenmerkend en een kwaliteit van deze straat. De voorzitter geeft aan in een nieuw plan te werken vanuit deze karakteristieken die het oorspronkelijke plan bijzonder maken. De variant waarbij gewerkt wordt met verschillende hoogtes binnen de strook van 8 blokjes doorbreekt de eenheid van de strook als geheel en verzwakt de eenduidige ritmiek in de zichtlijn door de Rusthofstraat. De voorzitter adviseert om ook het bijzondere groenplan (zie cultuurhistorisch onderzoek Steenhuis-Meurs) te betrekken bij de nieuwe invullingen. Op dit groenplan kan voortgebouwd worden/gebruikt worden om een nieuw plan te versterken en beter in te bedden in de bestaande context.
Aandachtspunten zijn: zoek de relatie met het landschap op, de doorzichten, de groenstructuur langs het water aan het Rusthofpad, de overgangen prive openbaar zorgvuldig vormgegeven de oriëntatie op de entrees aan de Rosendaalstraat en Manenburgstraat.

4) **Bespreking modellen in het ontwerpersoverleg november 2025:**

Algemeen:

De studie begint met een heldere analyse van Amsteldorp en plaats de modellen op die manier goed in de stedenbouwkundige context. Een vervolgstap na het trechteren van de modellen is om meer detailuitwerking te geven aan de overgangen en de landschappelijke inbedding van de blokken. Ook de verschijning/architectuur moet nog een verdiepingsslag krijgen.

Overzicht
opties entreeblok



Model A
Portiekblokje 3 lagen + kap
2 galerijblokken van 3 lagen + kap en 5 lagen + kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 59 woningen
- netto toevoeging = 33 woningen



Model B
Portiekblokje 3 lagen + kap
2 galerijblokken, aan één zijde gesloten van 3 lagen + kap en 5 lagen + kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 65 woningen
- netto toevoeging = 39 woningen



Model C
Portiekblokje 3 lagen + kap
Gesloten blok van 4 lagen + kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 72 woningen
- netto toevoeging = 46 woningen



Model D
Portiekblokje 3 lagen + kap
Gesloten blok van 4 lagen + kap en 5 lagen +kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 78 woningen
- netto toevoeging = 52 woningen



Model D1
Portiekblokje 3 lagen + kap
Gesloten blok van 4 lagen + kap en 5 lagen +kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 78 woningen
- netto toevoeging = 52 woningen



Model D2
Portiekblokje 3 lagen + kap
Gesloten blok van 4 lagen + kap en 5 lagen +kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 78 woningen
- netto toevoeging = 52 woningen



Model D3
Portiekblokje 3 lagen + kap
Gesloten blok van 4 lagen + kap en 5 lagen +kap

- sloop = 26 woningen
- toevoeging = 78 woningen
- netto toevoeging = 52 woningen

Entreeblok:

- Model A: negatief, vastplakken strook aan andere stroken levert een diffuus beeld op.
- Erg veel modellen, breng het terug naar 1 model met varianten op onderdelen.
- Een galerijontsluiting is atypisch voor dit gebied maar de meest voor de hand liggende ontsluiting om hogere bouwlagen goed toegankelijk te maken ook voor de ouderen doelgroep. Het dichtzetten van de 2 stroken (gesloten bouwblok zoals in model c) is positief voor geluidsbelasting en onttrekt grotendeels het zicht op de galerij.
- De galerij aan de koppen die uitsteken boven het lagere deel goed dichtzetten, dus galerij niet geheel tot het eind door laten lopen.
- 6 bouwlagen is passend aan de entree. Er is nog geen model waarbij het bouwblok 4 en 6 bouwlagen hoog is (inclusief kap). Dit lijkt een kansrijk model. Het portiekblokje dan volgens bestaand volume met de kenmerkende kap. Tussendeel iets terug en lager om de ritmiek van de stroken terug te laten komen in de zijgevels van het gesloten bouwblok (zoals in model c en d)

- Het blokje naast het entreeblok oogt in alle modellen ongemakkelijk. Dit blokje hoort bij het andere veld, vangt de zichtlijn op. Dit renoveren, of in zelfde volume weer terugbouwen zou een optie zijn.
- De beeldtaal overtuigd nog niet. Het letterlijk omhoog trekken in de beeldtaal van de bestaande blokken oogt vreemd. Discussie over wel of geen kappen en type architectuur. Het is een hedendaagse toevoeging die aansluiting zoekt bij de buurt maar ook anders is. Onderzoek (wellicht ook met bewoners) wat hier een passende hedendaagse architectuur is. Bij het tuindorp maar ook bij hotel & de open hof?
- Functie op bg ten behoeve van buurt/stad is essentieel en positief
- Uitstraling rondom en bij entree van het gebied illustreren
- Overgangen naar het groen nog beter inzichtelijk maken. De landschappelijke inbedding is een belangrijk gegeven in het stedenbouwkundige verhaal.
- Tekenopmerking: Tussendeel in perspectieven klopt niet, net zo lang aan beide zijden maar bij de ene kant heel veel ramen, bij de ander vrijwel niets.





De Piggelmee woningen:

Overzicht

opties zuidzijde



Model A
9 blokken 3 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 135 woningen
- netto toevoeging:= 80 woningen



Model A1
8 blokken 3 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 120 woningen
- netto toevoeging:= 65 woningen



Model B
9 blokken 2 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 99 woningen
- netto toevoeging: = 44 woningen

opties zuidzijde



Model C
3 blokken 1 laag + kap
6 blokken 3 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 111 woningen
- netto toevoeging: = 56 woningen



Model C1
3 blokken 1 laag + kap
6 blokken 3 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 111 woningen
- netto toevoeging: = 56 woningen



Model C2
3 blokken 1 laag + kap
6 blokken 3 lagen + kap

- sloop = 55 woningen
- toevoeging: = 111 woningen
- netto toevoeging: = 56 woningen

- Piggelmeewoningen zijn bijzondere typologie. Jammer dat Ymere ze wil slopen. Een nieuw leven/ renovatie van de Piggelmee woningen zou bijzonder zijn. Het is een heel kenmerkend en typisch bouwtype geweest voor deze specifieke tijd en plek.
- Het terugbouwen van de Piggelmee woningen net iets hoger zoals in de modellen c wordt voorgesteld geeft niet het gewenste resultaat, het slaat de plank mis. Het is niet het origineel maar sloop nieuwbouw en dat wringt.
- De asymmetrische opzet van de straat is kenmerkend. Dit pleit voor of renoveren bestaand of 3 bouwlagen met kap.
- Vervolgens gaat het over de ritmiek en afstand tot elkaar. Het lijkt niet logisch om op precies dezelfde stramienen stroken terug te bouwen die substantieel hoger en dieper zijn. Dit beter onderbouwen.
- Worden het stroken of hier openbouwblokken rug aan rug plaatsen met een openbare voorzijde die groen is?



Bij een open bouwblok typologie kan verkeersruimte gebundeld worden en is er meer ruimte voor groen in de routes naar het water. Onderzoek een strokenverkaveling en een openbouwblokverkaveling.

- De strokenbouwopzet met portiekontsluiting is goed passend. Hierdoor blijven lijnen naar het landschap open. Belangrijk om de fietsenstalling weg te werken.
- Veel meer aandacht voor het groen en aansluiting op openbare ruimte, dit is een essentieel onderdeel van het DNA van deze buurt. Landschappelijke uitgangspunten: Behoud groene zone rondom Julianapark, dijk en Fahrenheitsingel en geef iets terug aan het gebied in de vorm van verbeterde groenbeleving/ openbare ruimte. Geef daar bij de piggelmeewoningen veel aandacht aan.
- Opgave is in de basis 1 stempel voor hele zone, behalve als er enkele pigelmeestroken behouden kunnen blijven.
- Wat voor architectuur is hier passend?

Sloopregeling:
Tenslotte wil ik nog afsluiten met enige informatie over de op hande zijnde nieuwe sloopregeling voor de hooggewaardeerde ordepanden. Daar er in het huidige bestemmingsplan al een sloopbescherming is opgenomen zal in de praktijk er niet heel veel veranderen. Er dient een goede onderbouwing opgesteld te worden die vervolgens in de vergunningverlening wordt afgewogen.

<u>Omgevingsplan</u>
Sinds 1 januari 2024 hebben alle gemeenten een 'omgevingsplan van rechtswege'. Deze bestaat uit alle bestemmingsplannen plus allerlei regels en onderwerpen die voorheen door het Rijk werden geregeld. De nieuwe regels komen in wat in Amsterdam de <u>hoofdregeling</u> van het omgevingsplan heet. Deze hoofdregeling wordt de komende jaren steeds verder uitgebreid. De nieuwe sloopregeling wordt ook onderdeel van de hoofdregeling.

<u>Inhoud van de nieuwe sloopregeling voor de hooggewaardeerde ordepanden</u>

- Hooggewaardeerde ordepanden zijn panden die met een orde 1 of orde 2 zijn gewaardeerd en de status van monument niet hebben; in de 19de -eeuwse Ring en de Gordel '20-'40 is het advies om ook de orde 3 panden in een hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone (A of B) als hooggewaardeerde ordepanden te beschouwen
- Sloopregeling geldt voor alle hooggewaardeerde ordepanden op de al vastgestelde waarderingskaarten (Centrum, 19de -eeuwse Ring, Gordel '20-'40 en AUP-gebieden)
- Sloopvergunning is nodig voor het volledige slopen van panden
- Extra beoordelingsregels gelden voor het bouwen (het gedeeltelijke slopen = het veranderen van een pand = extra beoordelingsregels voor het bouwen)

- Gedeeltelijk slopen van panden: extra beoordelingsregels gelden alleen voor delen van de gevel en het dak die gericht zijn naar openbaar toegankelijk gebied
- Afweging wordt gemaakt op basis van de cultuurhistorische waarden van panden
- Moet ook aannemelijk zijn dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd
- De COK adviseert bij het volledige slopen van panden een ook bij het veranderen van panden (gedeeltelijk slopen)

Transitie van bestemmingsplannen naar het omgevingsplan
De hooggewaardeerde ordepanden krijgen de aanduiding 'beeldbepalend pand met sloopvergunningplicht' als het bestemmingsplan wordt omgezet naar het omgevingsplan. Deze panden worden gekoppeld aan de sloopvergunning en aan de extra beoordelingsregels voor het bouwen. Een sloopvergunning kan dan alleen worden geweigerd als de omgevingsplanactiviteit 'slopen van een beeldbepalend pand met sloopvergunningplicht' leidt tot een onevenredige aantasting van het belang: de bescherming van gevel- en dakvlakken van beeldbepalende panden vanwege hun cultuurhistorische waarde.
De omzetting van de bestemmingsplannen wordt in Amsterdam in tranches gedaan, dat wil zeggen in verschillende fases.

Voorbeeld
Het bestemmingsplan Zuidoosthoek (stadsdeel Nieuw-West) is onderdeel van de Eerste Tranche en is al overgezet naar het omgevingsplan. De hooggewaardeerde ordepanden zijn al aangeduid als 'beeldbepalend pand met sloopvergunningplicht'. Een voorbeeld zijn de adressen David Kouwenaarstraat 2-58, zie hieronder:

https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/_akn_nl_act_gm0363_2020_omgevingsplan_akn_nl_bill_gm0363_2025_besluit0176ad2522de45a3bb10274db15a9366/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=116068&locatie-y=485215&annotatie=nl.imow-gm0363.gebiedengroep.fa99f49e073347ca9438e7782629e378&selecties=nl.imow-gm0363.gebiedengroep.fa99f49e073347ca9438e7782629e378,1&session=f72d3908-d91c-46f9-a592-2e4f24422a99

Amsteldorp
Het advies vanuit cultuurhistorie is om de hooggewaardeerde ordepanden te behouden. Dit betreft de panden die op de waarderingskaart van de AUP-gebieden een totaalwaardering van orde 1 of orde 2 hebben gekregen. In het huidige bestemmingsplan 'Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg' is in Artikel 24 Algemene Bouwregels een sloopvergunning voor alle gebouwen geregeld, zie hieronder:

24.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer ge-bouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

24.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd .

Op dit moment geldt artikel 24.3 van het huidige bestemmingsplan en nog niet de nieuwe regeling, omdat het bestemmingsplan 'Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg' nog niet is overgezet naar het omgevingsplan. Wanneer de omzetting van dit bestemmingsplan zal plaatsvinden, is op dit moment niet bekend.

MenA heeft met de COK afgesproken dat ze adviseren bij het slopen van hooggewaardeerde ordepanden, geen monument zijnde. Indien nodig adviseert MenA de COK, een apart advies van MenA is niet vereist.

Hopelijk hebben jullie zo voldoende aanknopingspunten voor het verder ontwikkelen van de planvorming in tuindorp Amstelstation,

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e