



Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4-6)

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie Advies nr. 2021-9

Status: definitief

Onderwerp	De Venser, Zuidoost
Datum	30 juni 2021 (videoconferentie)
Commissie	Eric Luiten (voorzitter), Do Janne Vermeulen, Patrick Koschuch, Hans van der Made, Marianne Griffioen, Jeroen Schilt
Secretaris	Paul Rosenberg, Kees van Hoek
Toelichting	Duco en Rudy Uytenhaak (Uytenhaak & Partners)
Overige deelnemers	Nicole Plasschaert, Hans Rietdijk (Stadgenoot), Heleen Hof, (PMB), Northon Flores Troche, Jop van den Berg (R&D)

Achtergrond

Woningcorporatie Stadgenoot is eigenaar van het verzorgings- en verpleeghuis De Venser uit 1981. Het zorggedeelte wordt gehuurd door Amstelring. Stadgenoot heeft in 2019 besloten om vanwege de verouderde staat van de gebouwen tot nieuwbouw over te gaan en daarbij in te zetten op verdichting. In plaats van de huidige 308 woningen (154 aanleunwoningen en 154 zorgwoningen) is er ruimte voor in het totaal ruim 800 woningen. Insteek is dat zowel de 154 ouderenwoningen als de 154 zorgeenheden terugkomen.

In opdracht van Stadgenoot is door Uytenhaak en Partners een concept-stedebouwkundig plan gemaakt dat voor advies wordt voorgelegd. De gemeente werkt ondertussen aan het SO voor de openbare ruimte. Er is een getekende intentieovereenkomst tussen de gemeente en Stadgenoot waarin de uitgangspunten voor de verdichting zijn vastgelegd. Voor het eerste gedeelte van het plan zal naar verwachting in september 2021 een aanvraag Omgevingsvergunning worden ingediend.

Vraagstelling

Biedt het concept SP een robuust kader voor de herontwikkeling van De Venser en is het complex goed ingepast in de omgeving?

Advies

De commissie constateert allereerst dat volledige sloop van een betonnen gebouw van dertig jaar oud niet in lijn is met de circulaire uitgangspunten van de gemeente Amsterdam en dat de keus

voor een geheel nieuwe opzet tevens leidt tot de kap van veel bomen op het nu parkachtige terrein. Wanneer de commissie eerder om advies was gevraagd hadden we een dialoog kunnen hebben over de actuele eigennuttige kwaliteit van dit 'veld' in de Venserpolder en de wijze waarop die eigennuttigheid in een herontwerp voor verdichting een dienst bewezen had kunnen worden.

Dat gezegd hebbend onderschrijft de commissie de hoofduitgangspunten en geformuleerde ambities van het nieuwe plan. De gematigde hoogte, de verhouding tussen openbare ruimte en bebouwing, het centrale pleintje met voorzieningen in de plint en de ruimtelijke aansluiting op de buurt kunnen leiden tot een prettige woonomgeving. De commissie geeft daarbij in overweging dat het plan op hoofdlijnen weliswaar voldoet aan alle in de beleidskaders geformuleerde uitgangspunten maar mede daardoor nogal 'generiek' oogt. Een volledig vrije, ruime kavel met een gemengd programma biedt de kans om met iets speciaals voor de dag te komen. Wat maakt dit plan karakteristiek voor Zuidoost? Op welke wijze reageert het op de dwingende blokkenstad van Carel Weeber? De commissie adviseert om in het architectonische beeld te streven naar een 'karakteristieke samenhang' die recht doet aan de eigennuttigheid van de kavel en ervoor te waken dat het project niet in losse, afzonderlijk vormgegeven blokjes uiteen valt. Die samenhang kan worden geborgd door het BKP specifiek te maken. Tegelijk vraagt de commissie om in de architectonische uitvraag ruimte te laten voor creativiteit en eigennuttige oplossingen.

Nadere opmerkingen

De omkering van een diagonaal geplaatst kruisvormig vleugelgebouw naar een orthogonaal plan waarin de rooilijnen van de omgeving worden opgepakt, leidt tot de kap van veel bomen. De commissie begrijpt dat de fasering in de bouw mede aanleiding is voor deze rigoureuze aanpak maar ziet nog wel mogelijkheden om meer volwassen bomen te sparen. Voor de nieuwe inrichting van de openbare ruimte tussen de gebouwen adviseert zij (binnen Puccini) te kiezen voor 100% rainproof met voldoende ruimte voor nieuw aangeplante bomen in de volle grond. Dat kan leiden tot een aanpassing in de voorgestelde ruimtelijke aanleg. De referenties zijn niet goed gekozen (Ramblas). Aanbevolen wordt referenties te gebruiken die passen bij de schaal en het karakter van dit gebied.

De bestaande singels zijn van een grote kwaliteit. De voorgestelde bebouwing met rooilijnen langs het Abcouderpad en de Anna Blamansingel lijken niet goed aan te sluiten op de bovenliggende groen/blauwe structuur van Zuidoost. Tuintjes grenzend aan het openbare groen leiden tot een diffuse overgang van privé naar openbaar en geven veel aanleiding tot verrommeling. Het doortrekken van het Strandvlietpad over de Berthold Brechtstraat is een belangrijke kans voor een doorlopende fietsroute naar de Nieuwe Kern. Dit voorstel wordt van harte ondersteund.

Onder het blok op de hoek van de Blamansingel en het Abcouderpad is een half verdiepte parkeergarage gedacht met te weinig gronddekking voor een volwaardige begroeiing. De binnentuin zou gebaat zijn bij het autovrij houden van het maaiveld en een geheel ondergronds gebrachte garage. De ingang van de parkeergarage in de parkstrook langs de Blamansingel is niet gelukkig gekozen. Recente voorbeelden in de stad laten zien wat een groenstrook aan het water kan opleveren voor de leefkwaliteit van een gebied. Maak daar optimaal gebruik van.

Ondanks het feit dat de gekozen blokmaat vrij veel mogelijkheden biedt voor goed georiënteerde woningen, vraagt de commissie nog extra aandacht voor de typologie van woningen en de uitwerking van de entrees.

Amsterdam, 5 juli 2021
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Luiten', with a long, sweeping tail extending to the right.

Eric Luiten, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Bestemmingsplan Zuidoost
- Koers 2025. Ruimte voor de stad

Aangeleverde stukken:

- Toelichtende Memo De Venser (PMB/ Stadgenoot, 25-6-2021)
- De Venster – Amsterdam, concept-stedenbouwkundig plan (RU+PA, 24-6-2021)
- Presentatie 30-6-2021