



# Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

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

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

## Integrale Commissie Advies nr. 2021-11

### Status: definitief

Onderwerp	Centrum Reigersbos (Gaasperdam)
Datum	8-9-2021 (videoconferentie)
Commissie	Eric Luiten (voorzitter), Tako Postma, Hans van der Made, Marianne Griffioen, Jeroen Schilt
Secretaris	Paul Rosenberg, Kees van Hoek
Toelichting	Erwin van Schagen (R&D)
Overige deelnemers	Ellen van Graas (R&D)

### Achtergrond

Het bestaande winkelcentrum van Gaasperdam dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. Het door Cees Dam ontworpen ensemble heeft een bijzonder karakter vanwege de manier waarop de woningen zijn gecombineerd met winkels en vanwege de wijze waarop lijn 54 van de metro door een kantoorgebouw snijdt. Maar het complex is verouderd, de openbare ruimte schraal en verrommeld en de woningen kijken aan de achterzijde uit op parkeerterreinen die gebruikt worden voor laden en lossen. Door het toevoegen van woningen wordt geprobeerd de kwaliteit van het verblijfsgebied te verbeteren en de levensvatbaarheid van het winkelcentrum een impuls te geven.

### Vraagstelling

Leidt het op deze wijze verdichten en maken van nieuwe openbare ruimte tot een substantiële verbetering van het centrumgebied van Gaasperdam? Is in de aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het bestaande winkelcentrum?

### Conclusie

De commissie heeft waardering voor de programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan. Het aanvullen van de achterkanten van de woningen tot gesloten bouwblokken ligt in deze omgeving van 'meanderende' woonerven niet direct voor de hand maar is in dit geval een goed uitgangspunt omdat het structuur aanbrengt in de stadsplattegrond. Het opgetilde maaiveld waaronder parkeren en de bevoorrading van de winkels wordt weggewerkt, creëert veel kans op een aangenaam binnengebied. Voorwaardelijk daarbij is dat de logistieke afwikkeling van de

garages wordt getest op functionaliteit en dat een robuust groenplan voor het opgetilde maaiveld wordt gemaakt.

De commissie is blij met het handhaven van de dreven als onderdeel van de hoofdstructuur van Zuidoost en met het feit dat aan de westkant voldoende beplanting overblijft om het groene karakter van het gebied in stand te houden. Ongemakkelijk is op sommige plaatsen de aansluiting van de woningen op het talud: de maat van dit profiel met de ventweg is te krap om te leiden tot woonkwaliteit op de begane grond. Dit kan worden opgelost, bijvoorbeeld door hier bedrijfsruimten onder te brengen of door het toepassen van anders ingedeelde woningen.

#### *Openbare ruimte*

Door het slopen van twee kantoorrentjes ontstaat bij het metrostation veel ruimte in het plan. Aan de noordkant wordt deze benut door de aanleg van een centraal plein met winkels en horeca. Aan de zuidkant wordt een nieuwe toren gebouwd met woningen. Alhoewel de commissie de kansen wel ziet om de omgeving van het metrostation te verlevendigen, zijn er toch kanttekeningen: de nieuwe toren staat qua bezonning aan de verkeerde kant van het plein. Als hier toch een nieuwe toren komt, dan kan ook worden overwogen de bestaande toren te handhaven en te bestemmen tot broedplaatsen en betaalbare bedrijfsruimten. Het nieuwe plein is voor de programmering van de openbare ruimte geheel afhankelijk van de vraag naar winkelruimte en horeca. De commissie adviseert hier na te denken over een 'plan B' dat voorziet in een alternatieve vulling van de plint voor het geval dat de vraag naar winkelruimte terugloopt. Meer vertrouwen is er in de opwaardering van de bestaande openbare ruimte bij de kerk en de scholen- en zorgcluster.

#### **Overige opmerkingen**

##### *Investeringsnota*

Het plan is op onderdelen zeer ver uitgewerkt voor een investeringsnota. Daarmee is het ook weinig flexibel en biedt het weinig ruimte voor onderhandeling. Het verdient aanbeveling om ook strategische doelen of planprincipes op te nemen die niet meteen in beton zijn gegoten. Dat kan het gesprek met bestaande gebouw-eigenaren vergemakkelijken en biedt ook aan hen de gelegenheid met goede ideeën te komen.

##### *Uitwerking openbare ruimte*

De schetsen voor de uitwerking van de openbare ruimte geven een doorzicht naar een prettige en groene verblijfsruimte. De commissie vraagt zich daarbij wel af hoe de getekende ambities geborgd worden en adviseert de gemeente een echt plan te maken voor de inrichting van de openbare ruimte. Uitdaging daarbij is om te voorkomen dat het niet te generiek wordt. Er is alle aanleiding om op zoek te gaan naar een ontwerptaal die tegelijk bruikbaar en modern is maar die ook de dialoog aangaat met de karakteristieke post '65- architectuur.

##### *Duurzaamheid*

Er is in het plan veel aandacht voor duurzaamheid maar de uitwerking maakt nog te veel de indruk van een afvinklijstje: alle onderdelen van circulair, klimaatproof en natuurvriendelijk worden

bediend maar over-all is de kans groot dat het resultaat blijft steken op een gemiddelde of een wettelijk vereist minimum. Door meer te differentiëren tussen verschillende aspecten van duurzaamheid kan werkelijk het verschil worden gemaakt. Circulariteit kan een mooi thema zijn maar de commissie merkt daarbij op dat dat niet automatisch hoeft te leiden tot houten gevels. Houten gevels (die op termijn grijs of zwart verkleuren) in een omgeving van overwegend lichte baksteen liggen niet direct voor de hand.

*Beeldkwaliteit en welstand*

In 2.6.2, 2.6.3 en 2.7 zijn aanbevelingen geformuleerd die we beschouwen als beeldkwaliteitsparagraaf. We stellen voor deze onderdelen van de investeringsnota duidelijker als zodanig te markeren en te verzelfstandigen, zodat ze in het vervolg de opmaat vormen voor behandelingen in de CRK.

Amsterdam, 17 september 2021  
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

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

Eric Luiten, voorzitter

## Bijlage

### *Beleidskaders:*

- Koers 2024. Ruimte voor de stad
- Blik op de Bijlmer
- Projectnota Centrum Reigersbos (R&D 2020)

### *Aangeleverde stukken:*

- Investeringsnota Centrum Reigersbos. Verbeteren van het centrumgebied van Gaasperdam (R&D, inspraakversie 18-8-2021)
- Cultuurhistorische verkenning Winkelcentrum Reigersbos e.o. in Gaasperdam (M&A, juni 2021)
- Gaasperdam. Cultuurhistorische verkenning (M&A 2018)
- Presentatie R&D (8-9-2021)