



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

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

Integrale Commissie Advies nr. 2024-14

Status: definitief

Onderwerp	De Nieuwe Kern, Tuinenkwartier
Datum	16 oktober 2024
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Do Janne Vermeulen, Hanneke Kijne, Freek Schmidt, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann
Secretaris	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting	Adriaan Geuze, Penne Hangelbroek (West8)
Overige deelnemers	Jasper Pijls (R&D), Daan Verhorst (PMB)
CC	Hans van der Made

Achtergrond

De Nieuwe Kern is de benaming voor een nieuwe stadswijk op grondgebied van Ouder-Amstel, die bestaande delen van Amsterdam Oost, Zuidoost en Duivendrecht met elkaar verbindt. Het gebied ligt tussen de A2 aan de zuidwestzijde en de spoor- en metrolijn aan de noordoostzijde en wordt doorsneden door de Holterbergweg. De trein- en metrostations Duivendrecht, Bijlmer Arena en Strandvliet liggen in de directe nabijheid.

In 2019 is een stedenbouwkundige visie opgesteld en in 2023 een stedenbouwkundig raamwerk (als uitwerking van de twee jaar eerder door de gemeenteraad van Ouder-Amstel vastgestelde structuurvisie). Het plan gaat uit van 6200 woningen en werklocaties, verdeeld over zeven kwartieren die zijn gegroepeerd aan weerszijden van een centraal park dat door middel van een landbrug de Holterbergweg oversteekt. Als eerste van de kwartieren is door West 8 het Tuinenkwartier uitgewerkt, dat grenst aan de volkstuinten van De Federatie en Ons Lustoord. Dit concept stedenbouwkundig plan omvat een voorlopige verkaveling, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de aanzet tot een beeldkwaliteitplan.

Vraagstelling

1. In hoeverre biedt het beeldkwaliteitskader voldoende richting voor toekomstige tenders, terwijl het ruimte laat voor innovatieve oplossingen op het gebied van duurzaamheid en materiaalgebruik?

De Commissie Omgevingskwaliteit adviseert de gemeente Amsterdam over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: stedenbouw, architectuur, openbare ruimte, cultuurhistorie, duurzaam bouwen, welstand en monumenten

2. Behalen we met dit stedenbouwkundig plan voldoende woonkwaliteit, met inachtneming van uitdagingen zoals geluidsoverlast, hittestress en kosten-efficiënt bouwen (industriële bouwen)?
3. Sluit de in het stedenbouwkundig plan geschetste opzet voldoende aan bij de bredere ontwikkelingen en strategieën voor de uitbreiding van Zuidoost?

Advies

De deeltuitwerking van Tuinenkwartier in 21 bouwvelden die door een slimme stedenbouwkundige compositie alle zijn georiënteerd op een park of een parkstrook, biedt in combinatie met brede profielen en een relatief geringe bouwhoogte van vier tot zes lagen doorzicht op een kwalitatief hoogstaande wijk. Deze past qua opzet en karakter niet zozeer bij Amsterdam Zuidoost maar dat is een bewuste keus, die in dit stadium van de planvorming ook niet meer voorligt. Deze relatief lage dichtheid is moeilijk verdedigbaar in delen van het plan die zich in de directe nabijheid van OV-knooppunten bevinden. Door het aanzetten van contrast in bouwhoogte en dichtheid zouden hier meer woningen kunnen worden toegevoegd, terwijl de druk op meer ontspannen delen van de wijk laag kan blijven. Waardering is er voor de wijze waarop watermanagement en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte als uitgangspunt zijn genomen voor het ontwerp.

Beeldkwaliteit

De referentie voor de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van Tuinenkwartier is Plan Zuid van Berlage. Dit kan in combinatie met de relatief lage dichtheid van het kwartier een aantrekkelijk beeld opleveren. Kern van het plan is het centrale park dat de deelgebieden met elkaar verbindt en doorloopt over de Holterbergweg. De commissie adviseert daarom om in het beeldkwaliteitplan extra aandacht te besteden aan de uitgangspunten voor de bebouwing die de randen gaat vormen van het park. Wat is het eindbeeld? Hoe ziet de compositie als geheel eruit en hoeveel vrijheid is er om daar in te variëren?

De aanzet van het beeldkwaliteitplan gaat voor de hele wijk uit van een materialisering van de gevels in baksteen. Dat kan een discrepantie opleveren met het beleidsmatige uitgangspunt van de gemeente Amsterdam om zoveel mogelijk uit te gaan van houtbouw, met het oog op 'bouwen binnen planetaire grenzen'. Nu is het toepassen van een bakstenen buitenhuid ook mogelijk in combinatie met een volledig houten hoofdconstructie, maar de vraag is of het verstandig is om andere gevelsystemen, die beter aansluiten bij de principes van biobased en circulair bouwen, geheel uit te sluiten. Wordt gestuurd op keramische steenstrips, of losmaakbare baksteen, bakstenen van gerecycled materiaal, hergebruikte stenen of juist innovaties richting CO₂ negatieve productieprocessen? Hoe past dit in rekenmodellen voor CO₂ en MPG? De gemeente Amsterdam kan zich als opdrachtgever voor dit gebied niet veroorloven om daar aan voorbij te gaan. Tegelijk ligt hier een grote kans: als het lukt de uitgangspunten voor 'bouwen binnen planetaire grenzen' in overeenstemming te brengen met de traditie van Berlagiaanse stedenbouw en architectuur dan wordt een belangrijke stap gezet die ook de overgang naar nieuwe manieren

van bouwen kan versnellen. Het beeldkwaliteitplan moet daar dan wel duidelijkheid over scheppen.

Eenzelfde discrepantie tussen referentiebeelden en bouwpraktijk kan ontstaan ten aanzien van industrieel of seriematig bouwen. Het is legitiem en misschien zelfs noodzakelijk om de mogelijkheden daarvan voor dit plan uit te werken, maar het leidt in veel gevallen tot een andere architectuur met minder reliëf en mogelijkheden voor sculpturaal metselwerk. De commissie adviseert te onderzoeken welke methoden van industrieel bouwen verenigbaar zijn met de in het BKP voorgestelde architectonische uitwerking. In 2D elementenbouw is in dit verband meer mogelijk dan met het stapelen van 3D units. In ieder geval moet, om bouwen in hout mogelijk te maken, voor de woningen worden uitgegaan van een verdiepinghoogte van minimaal 3,40 meter (vloer tot vloer).

De hoofdopzet van het plan is ontworpen vanuit de openbare ruimte met veel aandacht voor de aansluiting op het landschap en de complexe waterhuishouding van het gebied. De commissie adviseert de waterhuishouding ook in 'verticale zin' door te werken en in het BKP eisen of aanbevelingen op te nemen voor groene daken en de manier waarop hemelwater en oppervlaktewater met elkaar zijn verbonden. In de openbare ruimte is veel plaats voor groen. De vraag is hoe zich dat in de verschillende deelgebieden verhoudt tot parkeren en in welke mate de parkeernorm van Ouder-Amstel daar leidend in is. Wanneer parkeren op maaiveld een thema wordt dan is het beter daar nu in het plan rekening mee te houden en richtlijnen voor op te nemen in een BKP voor de openbare ruimte.

Kwaliteitsteam

De commissie ziet afgezien van de evidente kansen ook flinke bedreigingen voor het welslagen van deze wijk. Er zijn op het gebied van bodemkwaliteit en geluidsbelasting flinke uitdagingen te overwinnen die hoge kosten met zich meebrengen. Daarnaast is de grond (van De Nieuwe Kern) verdeeld over drie eigenaren met ieder hun eigen wensen en belangen. De kwartieren waaruit het plan is opgebouwd zullen na elkaar tot stand komen waarbij steeds de discussie over betaalbaarheid versus ambities gevoerd kan worden. Om het beoogde kwaliteitsniveau te borgen heeft de commissie om die reden de volgende aanbevelingen:

Benoem de duurzame uitgangspunten van de wijk veel explicieter en maak ze tot centraal thema voor het hele gebied. Verbreed de scope van waterhuishouding en ecologie naar nieuwe vormen van bouwen en leg de kern daarvan vast in een 'management summary' die door de drie ontwikkelende partijen kan worden omarmd en uitgedragen. Wat wordt de identiteit van deze wijk? Welke ambities zijn leidend?

Zorg voor een bestuurlijke overeenkomst tussen Amsterdam en Ouder-Amstel over de hoofduitgangspunten van de nieuwe wijk en maak de drie grondeigenaren gezamenlijk opdrachtgever van het beeldkwaliteitplan. Laat dit beeldkwaliteitplan ook bestuurlijk vaststellen als welstandskader zodat het in publiekrechtelijke zin betekenis krijgt.

Stel een integraal Q-team samen waarin de disciplines stedenbouw, landschap, inrichting openbare ruimte, duurzaamheid, participatie en welstand zijn vertegenwoordigd en dat over langere periode kan zorgen voor consistente advisering op kwaliteit. Hierbij ligt het voor de hand de ontwerpers van het plan een rol te geven. Dit Q-team kan in de tenderfase terugvallen op het ambitiedocument waarvan de hoofdpunten zijn opgenomen in de tendercriteria.

Overige opmerkingen

Kantorencluster

Het kwadrant vlakbij station Duivendrecht is in het plan geheel gereserveerd voor kantoren. Dat is niet zozeer een programmatisch onderbouwde keuze maar is ingegeven door het Luchthaven Indelingsbesluit (LIB) dat op dit moment in dit gedeelte geen wonen toestaat. Dit gegeven vormt best een risico voor het plan als geheel, wanneer de looproutes tussen de trein en het woongedeelte van de wijk door een gebied lopen waar 's avonds niets gebeurt en geen ogen op straat zijn. De commissie adviseert hier alsnog in te zetten op gemengde functies (voor zover mogelijk binnen de eisen van het LIB) of een tweede MER uit te laten voeren naar de haalbaarheid van (een combinatie met) wonen.

Amstelscheg en landbrug

Een van de grote kwaliteiten van de nieuwe wijk is de directe nabijheid van het wandel- en fietsgebied langs de Amstel. Terecht is voorzien in een fietsroute die de wijk verbindt met de Amstel en op die manier ook met andere delen van Ouder- Amstel. Deze landschappelijk fraaie connectie schept verplichtingen. Het is een schrikbeeld wanneer de noodzakelijke overstek van de A2 zou leiden tot een samenstel van trappen en geluidsschermen in plaats van een landschappelijk ingebedde oplossing die recht doet aan de structuur van de polder en zowel vanuit Amstelland als vanuit de Nieuwe Kern een aantrekkelijk beeld oplevert. Dat geldt evenzeer voor de 'landbrug' over de Holterbergweg. Deze zorgt voor een hoogwaardige verbinding tussen twee delen van de wijk en tussen de Nieuwe Kern en Duivendrecht maar is vanuit kostenooptpunt een kwetsbaar onderdeel. De voorgestelde breedte en inrichting zijn essentieel om de gewenste hoogwaardige verbinding tot stand te brengen.

Woonkwaliteit

De uitgangspunten voor woonkwaliteit zijn goed ingestoken. Er is rekening gehouden met de oriëntatie van de woningen en de voorgestelde beukmaten geven over het algemeen goede uitgangspunten voor daglichttoetreding en ventilatie. Deze ventilatiemogelijkheden worden bij de realisatie van het plan een belangrijk thema. Grote delen van de nieuwe wijk zijn geluidbelast door de nabijheid van Schiphol, railinfrastructuur en rijksweg A2. Het is daarom van belang dat woningen met een geluidbelaste voor- of achtergevel ook een geluidsluwe gevel hebben waar een raam kan worden opengezet. In die zin kan de gemiddelde grootte van de woningen een risico inhouden. Wanneer plattegronden omwille van de haalbaarheid worden onderverdeeld in kleinere eenheden, dan ontstaan alsnog woningen die eenzijdig georiënteerd kunnen zijn op een snelweg of een spoorbaan. Misschien is het verstandig in delen van het plan nu al rekening te houden met het ontstaan van kleinere wooneenheden zodat de gevolgen daarvan in de stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen worden verwerkt. Het toepassen bouwconstructies die uitgaan van

balken- en kolommen maakt een veel flexibelere indeling van wooneenheden mogelijk en is daardoor naar de toekomst toe meer duurzaam.

Sociale inclusiviteit en participatie

In dit nieuwe deel van de stad, gelegen in de directe nabijheid van Zuidoost, Overamstel en Arenapoort is het belangrijk om sociale inclusiviteit, culturele diversiteit en cohesie van het begin af aan in de ambities op te nemen en daar ook in de inrichting van de openbare ruimte, in het regisseren van voorzieningen en in de indeling van woonplattegronden en collectieve ruimten rekening mee te houden.

Resumerend is de commissie positief over de kwalitatieve uitgangspunten van het plan. Zorg is er over het gedeelde opdrachtgeverschap dat in combinatie met een gefaseerde uitvoering de regie op kwaliteit onder druk kan zetten. De commissie biedt aan om een tweede planbehandeling te houden waarbij ook de andere ontwikkelende partijen en het Q-team in oprichting zijn uitgenodigd.

Amsterdam, 25 oktober 2024
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool' (Amsterdam 2021)
- 'Ontwerp-omgevingsvisie Ouder-Amstel 2040'

Aangeleverde stukken:

- 'Stedenbouwkundig raamwerk De Nieuwe Kern' (vastgesteld 2023)
- 'Concept VO-SP Tuinenkwartier' (West8, juli 2024)
- Presentatie 16-10-2024 (West8)