



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

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

Integrale Commissie Advies nr. 2024-16

Status: definitief

Onderwerp	Kolenkitbuurt Noord
Datum	13 november 2024
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Do Janne Vermeulen, Hanneke Kijne, Freek Schmidt, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Jarrik Ouburg
Ambtelijk adviseur	Stan Steegeling (R&D)
Secretaris	Paul Rosenberg, Pepijn Diepeveen
Toelichting	Gus Tielens (Korth Tielens Architecten), Jan Peter Wingender (Office WinHov)
Overige deelnemers	Bouke Kapteijn (Rochdale), Lucas Vaartjes, Roel Kupers (PMB), Simon Sprietsma (R&D)

Achtergrond

Kolenkitbuurt is de benaming voor het gedeelte van Bos en Lommer tussen de ringweg A10 en het OV-spoor. De wijk bestond oorspronkelijk bijna geheel uit huurwoningen in een strokenverkaveling en is voor het grootste gedeelte corporatiebezit. De afgelopen decennia zijn delen gerenoveerd waarbij regelmatig is gekozen voor een ander verkavelingstype. Daarmee is sterk ingegrepen in de noord-zuid oriëntatie van de oorspronkelijke bouwstroken. Rochdale werkt, in overleg met een projectteam van de gemeente Amsterdam, zowel aan het voltooien van de Kolenkitbuurt Midden als aan de renovatie van het meest noordelijke deel van de wijk, tussen de Wiltzanghlaan en Sportpark Multatuli. De commissie adviseerde eerder om in de verdichting en renovatieopgave zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande ritmiek en verkaveling van Bos en Lommer om daarmee voldoende kritische massa van de oorspronkelijke opzet in stand te houden.

Voor Kolenkitbuurt Noord is een intentieovereenkomst opgesteld waarin een verdichting met 100-150 woningen is opgenomen. Deze intentie gold voor beide bouwblokken ten noorden van de Wiltzanghlaan. Het voorliggende plan gaat over één bouwblok, aangezien het blok gelegen tussen Ferdinand Huyckstraat en Lauernessestraat gerenoveerd wordt en niet langer meedoet in de ontwikkeling.

Vraagstelling

Leidt het voorliggende plan tot een kwalitatief hoogwaardig woongebied? Is de voorgestelde wijze van verdichting d.m.v. een hoogbouwelement de enig denkbare oplossing of zijn er andere mogelijkheden voor verdichting?

Advies

De commissie constateert dat de uitgangspunten voor dit plan niet goed zijn geformuleerd. Vanuit R&D en vanuit de commissie is eerder ingezet op behoud van de karakteristieke strokenverkaveling van dit deel van Bos en Lommer met beperkte mogelijkheden tot verdichting. Tegelijk valt deze zone onder regime 1 van het nieuw vastgestelde Hoogbouwbeleid, waarin hoogbouw is toegestaan. Het voorliggende plan, waarin geprobeerd is een Kolenkitblok te combineren met een hoogbouwelement van circa 70 meter laat zien dat deze uitgangspunten niet verenigbaar zijn. Deze onbalans wordt versterkt doordat de verdichtingsopgave van twee blokken in dit voorstel wordt afgewenteld op het meest westelijke blok en ook doordat met het aanwijzen van een groenstrook langs het spoortalud als ecologische zone voor waterberging de meer westelijke locatie voor een stevig (hoog) blok is komen te vervallen. Daardoor ontstaat ten noorden van de Wiltzanghlaan een hybride ensemble dat stedenbouwkundig niet aansluit bij de Kolenkitbuurt maar ook niet bij de reeks van hoogbouwelementen langs de spoordijk in de richting van Sloterdijk.

De commissie adviseert terug te keren naar de uitgangspunten en een keuze maken tussen aansluiten bij de bestaande buurt en verkaveling of maximaal te verdichten. In het eerste geval moet het programma substantieel omlaag. Onderzocht kan worden of aan de U-vorm een slank, torenvormig element kan worden toegevoegd dat in schaal aansluit op het inmiddels vergunde woongebouw Eureka. Dat kan het misschien best door de U-vorm in te korten en een torentje los daarvan vrij in de ruimte te plaatsen.

Het tweede geval, echte hoogbouw, is alleen mogelijk in de zone van de spoorbaan. Daarvoor is een andere grondexploitatie en een inpassing in de ecologische hoofdstructuur noodzakelijk. In beide gevallen moet meer worden uitgegaan van het laadvermogen van de plek en niet van een vooraf opgelegde verdichtingsopgave. De commissie adviseert ook om een visie te ontwikkelen op de vraag hoe differentiatie in woninggroottes en -typologieën kan bijdragen aan de woon- en leefkwaliteit van de buurt als geheel. De nadere uitleg over het mixen van doelgroepen en bewoners geeft nu nog geen stevige basis voor een keuze voor een stedenbouwkundig model. Met betrekking tot een eventuele toren is het ook relevant om een antwoord te vinden op de vraag welke speciale plek of functie door de hoogbouw wordt gemarkeerd? Hoe past deze in het grotere stedenbouwkundige ensemble?

Overige opmerkingen

Nu het oostelijke blok wordt gerenoveerd dringt zich de vraag op of het niet voor de hand ligt ook het westelijke blok te renoveren. Dat kan eventueel in combinatie met een optopping van een of twee lagen in houtskeletbouw, zodat ook (deels) aan de verdichtingsopgave kan worden voldaan. Deze benadering past ook beter in de duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam

waarbij het middel 'sloop' alleen inzetbaar is wanneer alle andere opties voor verbetering zijn afgevallen.

Een positief onderdeel van het plan is de manier waarop de groene inrichting van de openbare ruimte, met de open relatie tussen de binnentuinen van de blokken en de Wiltzanghlaan wordt behouden en wordt versterkt. In dat verband is de oplossing voor half verdiept parkeren jammer omdat daardoor het aandeel 'volle grond' substantieel afneemt.

Als collegiale opmerking wordt meegegeven om in geval van een hoogbouwelement, naast windhinder, ook rekening te houden met de 19 februarinorm van TNO. Deze geeft een ondergrens voor bezonning van naastgelegen bebouwing. Een ander aandachtspunt is de geluidsbelasting van de gevels zowel vanaf de snelweg als het spoor. Deze kunnen zoals bekend flinke gevolgen hebben voor de woonkwaliteit en voor de architectonische modellen.

Resumerend is de commissie kritisch over de voorgestelde combinatie van een Kolenkitblok met een fors hoogbouwelement. Zij ziet wel mogelijkheden voor verdichting maar adviseert meer uit te gaan van het laadvermogen van de plek.

Amsterdam, 19 november 2024
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool' (Amsterdam 2021)
- Bestemmingsplan Kolenkitbuurt

Aangeleverde stukken:

- Presentatie Kolenkitbuurt Noord, SIOK (Rochdale, Kortthielens, Office Winhov, 13-11-2024)
- Reactie projectteam op concept-Stedenbouwkundig Ontwerp Kolenkitbuurt-Noord (R&D, PMB, nov. 2024)