



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

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

Integrale Commissie Advies nr. 2025-2

Status: definitief

Onderwerp	Locatie Korthagenhuis en Zuidkaap (Noord). Toets aan Hoogbouwbeleid
Datum	29 januari 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Marnix van der Meer, Hanneke Kijne, Petra Brouwer, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Peter Mensinga
Ambtelijk adviseur	André Winder (M&A)
Secretaris	Paul Rosenberg, Eric Snoeck
Toelichting	Gerard Kwakkenbos
Overige deelnemers	Gerben van der Korput, Flora Nycolaas (R&D), Karin Westerink (M&A)

Achtergrond

In Amsterdam Noord liggen twee bouwinitiatieven die onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld. Aan het Amerbos vervangt Eigen Haard het huidige Korthagenhuis door nieuwbouw met ca. 200 woningen voor ouderen. Aan de Hilversumstraat ontwikkelt een particuliere investeerder ca. 450 woningen voor starters (Zuidkaap) op het parkeerterrein naast het bestaande gebouw Noordkaap van het Leger des Heils. Het Korthagenhuis ligt in de Noordwestelijke hoek van dit gebied, waar de Nieuwe Leeuwarderweg aansluit op de ringweg A10. Zuidkaap ligt in de oostelijke hoek, waar de Zuiderzeeweg aansluit op dezelfde ring.

De voorgestelde bebouwing op beide locaties is hoger dan dertig meter en moet daarom worden getoetst aan het vastgestelde Hoogbouwbeleid (2024). Daarin is specifiek voor regime 2 en 3 opgenomen dat de ruimtelijke inpassing moet worden beoordeeld door de Integrale Commissie van de COK.

Vraagstelling

Voldoen deze locaties aan de randvoorwaarden uit het Hoogbouwbeleid die het mogelijk maken binnen regime 2 hoger te bouwen dan dertig meter? Zo ja, welke nadere voorwaarden kunnen aan de uitwerking van plannen voor deze specifieke locaties worden meegegeven?

Advies

In regime 2 zijn gebouwen hoger dan dertig meter mogelijk op specifieke plekken, zoals bij winkelcentra en langs lange, doorgaande lijnen om een bijzondere plek in het stadslandschap te markeren. Plekken die daarvoor in aanmerking komen zijn globaal aangegeven op de hoogbouwkaart.

De commissie constateert dat de locatie Zuidkaap op basis van de kaart in verband gebracht kan worden met de aangegeven doorgaande lijn Zuiderzeeweg-IJdoornlaan. Tegelijk ziet zij hier geen specifieke aanleiding voor een hoogte-accent. Ook ligt de locatie best ver af van de Zuiderzeeweg zelf zodat het stedenbouwkundige verband met de doorgaande lijn twijfelachtig is.

De locatie Korthagenhuis is op de kaart niet gemarkeerd als een bijzondere locatie. Een gebouw hoger dan dertig meter voldoet hier dus in principe niet aan het vastgestelde beleid. Maar met betrekking tot deze locatie vraagt de commissie zich af waarom de Nieuwe Leeuwarderweg niet gezien kan worden als een belangrijke doorgaande lijn door de stad. De specifieke plek kan worden opgevat als een onderdeel en beëindiging van de reeks van 11 lagen hoge flatgebouwen die deze weg van zuid naar noord begeleidt. Een gebouw hoger dan dertig meter is hier naar het oordeel van de commissie verdedigbaar, onder voorwaarde dat het optimaal wordt ingepast in zijn omgeving en voldoende woonkwaliteit oplevert voor zowel de nieuwe bewoners als omwonenden.

Resumerend ziet de commissie uit oogpunt van stedenbouw niet veel verschil tussen beide locaties. In beide gevallen is hoger bouwen dan dertig meter mogelijk zonder het stadslandschap geweld aan te doen maar tegelijk is er op deze plekken geen argument voor zwaar aangezette stedelijke accenten. Een op- en afrit van de snelweg alleen, is in de ogen van de commissie geen aanleiding voor een bijzondere markering. De specifieke kenmerken van beide locaties genereren de randvoorwaarden waaraan een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing op wijkniveau moet voldoen.

Korthagenhuis

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat sloop van het bestaande, 26 meter hoge verzorgingstehuis uit het begin van de jaren '70 onvermijdelijk is. Als richtlijn voor een zorgvuldige inpassing geeft de commissie mee om het nieuwe gebouw qua volume en plaatsing af te stemmen, zowel op het ritme van de bestaande flatgebouwen langs de Nieuwe Leeuwarderweg als de met orde 1 gewaardeerde, diagonaal geplaatste flats van Amerbos. De locatie ligt op het scharnierpunt van beide reeksen. De commissie adviseert de opgave van daaruit te benaderen. Een gebouw hoger dan dertig meter is mogelijk maar geadviseerd wordt het verschil met de omgeving niet al te groot te maken en het volume in het stadslandschap ondergeschikt te houden aan de nieuwbouw van het Buikslotermeerplein. Het eerste model, dat uitging van een driehoekige compositie met drie vleugels van ongelijke hoogte, lijkt ondanks het feit dat het programma tussentijds is gewijzigd, beter aan te sluiten op deze uitgangspunten dan het later aangepaste ontwerp.

Zuidkaap

Deze locatie kwalificeert de commissie als weerbaarstig. Op dezelfde kavel bevinden zich al een kantoortoren en een galerijflat met huurwoningen. Het toevoegen van een woongebouw is hier wel mogelijk maar niet in de hier voorgestelde vorm van een kolossaal woongebouw dat niet reageert op de aanwezige bebouwing en te weinig ruimte overlaat op maaiveld. De woonkwaliteit is bij voorbaat onder de maat ('het is goed wonen in hoogbouw') door geluidbelasting vanaf de snelweg in combinatie met eenzijdig georiënteerde woningen op het noorden. De bedoeling van hoogbouw is dat door het stapelen van programma op maaiveld ruimte ontstaat voor een genereuze inrichting van de openbare ruimte. De commissie ziet daar in het voorgestelde volume niets van terug. Zij adviseert het volume opnieuw te ontwerpen vanuit het laadvermogen van de locatie en de vuistregels voor hoogbouw aan te wenden voor het verbeteren van de woonkwaliteit. De commissie is voor deze locatie op zoek naar een trefzeker ensemble van drie gebouwen, waarbij het silhouet niet mag dichtslippen tot een groot volume.

Boordeling vanuit landelijk Noord

Het veenweidegebied ten noorden van de A10 is een beschermd Provinciaal Landschap en omvat ook de rijksbeschermd dorpsgezichten van Zunderdorp, Ransdorp en Durgerdam. De richtlijnen vanuit het landschap gaan vooral over beheer van het gebied zelf en niet zozeer over de visuele impact vanuit de omgeving. De aangeleverde zichtlijnenstudie laat zien dat gebouwen van circa dertig meter wegvallen achter de boomkruinen van de groenstroken langs de snelweg. Hogere gebouwen zijn zichtbaar maar de vraag is in hoeverre dit afbreuk doet aan de beleving van landelijk Noord. Korthagen kan naar het oordeel van de commissie hoger worden dan dertig meter maar dan stelt de inpassing eisen aan het volume van de toren ('vuistregels'). Bij zeventig meter wordt de toren wel dominant aanwezig.

Voor Zuidkaap adviseert de commissie uit te gaan van een compositie van gebouwen die vanuit verschillende gezichtspunten niet als één groot volume gaat werken. Differentiatie in hoogte kan bijdragen aan het voorkomen van het dichtlopen van het silhouet.

Duurzaamheid

De motivatie om gebruik te maken van de afwijkingmogelijkheid in het Hoogbouwbeleid kan voor een deel gevonden worden in een excellente prestatie op het gebied van duurzaamheid. De berekening van de CO₂ emissie die met sloop en nieuwbouw gepaard gaat, aspecten van klimaatadaptatie en biodiversiteit moeten dan van het begin af aan in de ontwerppogave worden meegenomen.

Kwaliteit voor de omgeving kan mede bereikt worden door landschappelijke inrichting van de directe omgeving. De impact op landelijk Noord kan worden verzacht door gebouw aan deze zijde van terrassen of groene gevels te voorzien. De oriëntatie van de woningen kan bijdragen aan het besparen van energie. Geadviseerd wordt de 19 februari-norm van TNO te gebruiken voor het berekenen van de invloed op de lichtinval van de bestaande aangrenzende bebouwing (Zuidkaap).

Algemene constatering

De hoogbouwkaart is op sommige punten heel specifiek, zonder dat direct duidelijk wordt wat de achtergrond daarvan is. Een voorbeeld is de IJdoornlaan als mogelijke hoogbouwlocatie. Is dit

ingegeven door een keuze voor hoogbouw op de 'tweede lijn' (gezien vanuit landelijk Noord) of is het gewoon de meest geschikte plek voor verdichting? Is er dan een stedenbouwkundig ontwerp voor een stadsboulevard en een beeld van hoe eventuele torens in dit gebied zich tot elkaar verhouden?

De commissie adviseert verder om in geval van hoogbouwinitiatieven die vallen in gebieden met regime 2 en 3, in de voorbereiding rekening te houden met de inpassing op drie schaalniveaus: die van het stedelijk landschap, die van het gebouw in relatie tot zijn directe omgeving en die op de schaal van de kavel. Een kavelpaspoort is behulpzaam om vooraf de contouren vast te stellen waarbinnen het initiatief kan worden uitgewerkt.

Amsterdam, 5 februari 2025
Commissie Omgevingskwaliteit

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by several loops and a final flourish.

Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool (Amsterdam 2021)
- Hoogbouwbeleid Amsterdam (2024)

Aangeleverde stukken:

- 'Verkenning landschappelijke effecten hoogbouw Korthagenhuis en Zuidkaap. Achtergrond en toelichting' (R&D, jan. 2025)
- 'Herontwikkeling Korthagenhuis en Zuidkaaplocatie Amsterdam Noord. Verkenning landschappelijke effecten hoogbouw van 70 meter hoogte' (R&D, jan. 2025)
- 'Zuidkaap en Korthagenhuis. Stand van zaken ontwerp' (R&D, jan. 2025)