



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

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

Integrale Commissie Advies nr. 2025-10

Status: definitief

Onderwerp	Holterbergdistrict Amstel III
Datum	4 juni en 2 juli 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Marnix van der Meer, Petra Brouwer, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Peter Mensinga
secretaris	Paul Rosenberg, Nanna Janby
Toelichting	Bart Peters (PMB), Dirk Peters (Barcode), Simon Demeuse (Herzog & De Meuron) Jordan Goossenaerts (Conix), Eva De Meersman (Bas Smets)
Overige deelnemers	Dagmar van den Wittenboer, Arjan Snellenberg, James Heus, Hein Coumou (PMB/R&D), Don Murphy (supervisor), Douwe Schoemaker, Fred Bunker, Richard Stolle, Louisa Hollander (Stadium Capital), Charlotte Riedijk (Ventura City), Luke Willis, Tzemou Konstantina (Herzog & De Meuron); Maurits Verhoeff, Timothy Simons (Barcode), Zita Van Den Bosch (Bas Smets), Arjan Geelhoed (Conix)

Achtergrond

In de door het college vastgestelde principenota (dec. 2021) wordt ruimte gemaakt om de bedrijvenstrook Amstel III door middel van een geleidelijke transformatie om te vormen van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woon- en werkgebied. De ontwikkeling komt gefaseerd tot uitvoering op basis van een ruimtelijk raamwerk en is om die reden opgeknipt in deelgebieden met een eigen snelheid en een eigen programma.

Deelgebied 1 ligt tussen de Holterbergweg, de Laarderhoogtweg, de Lemelerbergweg en de Hoogoorddreef. In dit gebied bezit een investeringsmaatschappij circa 30 hectare waarvoor zij door Herzog & De Meuron een plan heeft laten maken. Dit 'Plan Guide' is op 1 februari 2023 gepresenteerd aan de Integrale Commissie van de COK. De commissie steunde de hoofduitgangspunten van het plan maar had opmerkingen over de manier waarop ambities worden vastgelegd, over de inrichting van de openbare ruimte en over de haalbaarheid van het gestapelde bedrijvendeel. Daarna is in aanloop naar een investeringsbesluit doorgewerkt waarbij het team is aangevuld met Barcode Architects voor het stedenbouwkundig plan, Conix RDBM voor het onderdeel duurzaamheid en Bureau Bas Smets voor landschap.

Vraagstelling

Biedt het BKP in deze vorm voldoende borging voor stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit over een lange periode van ontwikkeling?

Biedt het vastleggen van alleen einddoelen voor ambities op het gebied van duurzaam materiaalgebruik en circulariteit voldoende garantie voor het voldoen aan de uitgangspunten van deze gebiedsontwikkeling?

Advies

De commissie is onverminderd positief over de kans die hier bestaat voor het maken van een onderscheidende nieuwe stadswijk en het toevoegen van een substantiële hoeveelheid woningen. Door het intensiveren van de bedrijfsbebouwing komt veel ruimte vrij die niet alleen ten goede komt aan woningbouw maar ook aan een geheel nieuw ingerichte openbare ruimte met veel aandacht voor water en groen. De commissie prijst deze integrale benadering waarin ambities op het gebied van huisvesting, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid hand in hand optrekken. Op een aantal punten bestaat twijfel of de geformuleerde ambities inderdaad haalbaar zijn en of de getekende impressies een realistisch beeld oproepen. De commissie is op dit moment daardoor nog niet overtuigd dat met de voorgestelde dichtheid kan worden voldaan aan de kwalitatieve uitgangspunten van dit plan.

Dichtheid

In het plan is veel ruimte voor een kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met een park, twee pleinen en straten met bomen. Het landschapsontwerp wordt terecht gepresenteerd als de drager van het plan dat op drie schaalniveaus moet zorgen voor kwaliteit van de woonomgeving. Maar 8000 a 9000 woningen en een flinke toename van de ruimte voor bedrijven leiden gezamenlijk tot tenminste 1,3 miljoen vierkante meter BVO met een zeer hoge FSI. De vraag rijst daarbij of het halen van aantallen en vierkante meters in de uitvoering niet leidt tot een steeds groter beslag op de openbare ruimte, kleinere en eenzijdig georiënteerde woningen en minder ruimte voor voorzieningen die een buurt aantrekkelijk kunnen maken. Ten opzichte van de principenota is het programma nog aanzienlijk geïntensiveerd zodat de opgave steeds complexer wordt.

De commissie adviseert om de voorgestelde dichtheid door een stedenbouwkundig bureau te laten testen door middel van een proefverkaveling van één of twee bouwblokken. Laat zien dat de gestapelde ambities voor de buitenruimte mogelijk zijn in combinatie met de voorgestelde dichtheid.

In Hoogoordpark dat in de uitvoering een onderdeel is van fase 1 worden, behalve de projectbrede ambities voor de openbare ruimte (waaronder een wadi voor de opvang van regenwater), veel andere gebouwde en ongebouwde functies geprojecteerd. Dat lijkt nu al niet verenigbaar met een voornamelijk groene aanleg. De verwijzingen naar Antwerpen Nieuw Zuid zijn inspirerend maar daar liggen de gebouwen veel verder uit elkaar. Ten aanzien van de op veel plekken smalle stadsstraten in het plan merkt de commissie op dat de ondergrond in de praktijk gevuld zal worden met kabels en leidingen, zodat er weinig of geen ruimte meer is voor de aanplant van bomen. Ook routes voor hulpdiensten en vuilniswagens leggen beslag op de beschikbare ruimte.

Duurzaamheid

De duurzaamheidsparagraaf van het plan bedient zo een beetje alle beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente Amsterdam. Het is in beginsel zeer positief dat onderwerpen als waterberging, uitstootvrije mobiliteit en circulair bouwen in de uitgangspunten worden meegenomen, maar de ambities zijn nog behoorlijk vrijblijvend. De commissie is vooral benieuwd naar de manier waarop het uitgangspunt van een CO₂-neutrale wijk gerealiseerd gaat worden. De eerste projecten die in uitvoering komen zijn gestapelde bedrijfsgebouwen. Stapelen met een hoge vloerbelasting leidt tot bouwen in staal en beton. Wanneer inderdaad wordt vastgehouden aan een CO₂-neutraal eindresultaat voor het hele gebied dan is het gevolg daarvan dat alle woningbouw, inclusief de torens van 120 meter in hout moeten worden uitgevoerd. Dat vraagt om een heel andere manier van ontwerpen waarin het huidige beeldkwaliteitplan niet voorziet. De commissie vraagt om scenario's waarin cijfermatig is onderbouwd op welke manier de CO₂ uitstoot wordt gemonitord en hoe het beperken van deze uitstoot over de hele planperiode kan worden geborgd. In Rotterdam leidt een vergelijkbare CO₂ neutrale gebiedsontwikkeling (Paris Prooftuin) tot in hout gebouwde woonblokken van zes á zeven lagen. Dat staat wel heel ver af van de hier voorgestelde woontorens.

BKP

Het beeldkwaliteitplan maakt nog weinig onderscheid tussen de drie deelgebieden en tussen verschillende soorten van openbare ruimte. Daardoor ligt eenvormigheid op de loer. Het raster is het uitgangspunt voor het hele plan maar het is niet duidelijk hoe dat landt in het BKP. Geadviseerd wordt het BKP op onderdelen specifieker te maken en in te zoomen op onderdelen die belangrijk zijn voor de uiteindelijke plankwaliteit. Vul het BKP aan met toetsbare criteria die bepalend zijn voor het leven op straat en voor de stad op ooghoogte. Dat geldt niet alleen voor woongebouwen maar ook voor het bedrijvendeel en voor bijzondere gebouwen zoals scholen.

De aandacht voor de plint van woongebouwen en bedrijven is op zichzelf positief maar heeft door de nu voorgestelde eenvormigheid misschien niet het gewenste resultaat. Een levendige plint wordt niet bereikt door de hoeveel glas in de gevel maar vooral door de hoogte van de huur en de functie en indeling van de begane grond. Geadviseerd wordt om ook hier meer onderscheid te maken tussen de verschillende buurten en rekening te houden met het karakter van de straat. Bedrijfjes in de plint kunnen heel goed worden afgewisseld met wonen. Dat kan de sociale veiligheid en levendigheid op straat buiten kantooruren ten goede komen. De doorgezette luifels hebben een gunstig effect op het verminderen van windhinder. Maar de vraag is of dit overal in het plan nodig of wenselijk is. Het wordt geen winkelcentrum maar voor een groot gedeelte een woongebied. Luifels ontnemen, naast alle voordelen, ook het zicht uit de bovenwoningen op wat er voor de deur gebeurt. Voor het verminderen van windhinder en gewenste schaduwwerking kunnen ook eerste orde bomen (met een half-transparante kroon) ingezet worden. Er is bij de commissie nog weinig geloof in de 'POPS' als middel om op het kleinste schaalniveau te zorgen voor vergroening van de openbare ruimte. Zijn er uitgevoerde referenties van tuintjes van acht bij acht meter te midden van hoogbouw?

Mobiliteit

Bij een wijk van deze omvang hoort een adequate OV-voorziening. De trein- en metrostations zijn te ver weg om te voet te bereiken. Een tramlijn over de Holterbergweg is een waardevolle aanvulling, maar ligt aan de rand van het gebied. De commissie adviseert na te denken over een busverbinding die door de wijk slingert en waarvan de haltes strategisch gepositioneerd worden bij de dreven in de oost-westrichting.

De toegang tot de wijk voor autoverkeer is in het plan beperkt tot de Hoogoorddreef en de Laarderhoogtweg. Is dat met het oog op de schaal van de bouwvelden niet te beperkt? Zijn er in aanvulling op de hoofdontsluiting doorlopende interne logistieke routes? Op het eerste gezicht lijken de bouwblokken op maaiveldniveau volledig bebouwd.

Samenvattend ziet de commissie veel mogelijkheden voor het maken van een kwalitatief hoogwaardige wijk met veel groen ingerichte openbare ruimte, maar zij twijfelt over de haalbaarheid en adviseert om door middel van een voorbeelduitwerking te testen waar de voorgestelde dichtheid in de praktijk toe leidt. Voor de realisatie van het landschapsplan acht de commissie het noodzakelijk dat naast de architectonisch supervisor een supervisor landschap wordt aangesteld.

Amsterdam, 15 juli 2025
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- 'Omgevingsvisie Amsterdam 2025. Een menselijke metropool' (2021)
- 'Principenota Bedrijvenstrook Amstel III. Ruimtelijke & programmatische opgaven voor een economisch gezonde en circulaire toekomst' (vastgesteld B&W, 14 december 2021)
- 'Bestemmingsplan Amstel III' (2015)

Aangeleverde stukken:

- Reactie SIOK van 1-2-2023 (Conix RDBM Architects, 26-5-2025)
- Holterbergdistrict, SIOK Zuidoost (presentatie 4 juni 2025)