



# Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:  
Weesperplein 8  
(Vm. Stadstimmertuin 4)

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

## Integrale Commissie Advies nr. 2025-16

### Status: definitief

Onderwerp	Parooldriehoek, Wibautstraat
Datum	10 september 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Marnix van der Meer, Hanneke Kijne, Marten Wassmann, Petra Brouwer en Peter Mensinga
Ambtelijk adviseur	André Winder (M&A), David van Weeghel R&D)
Secretaris	Marlous Ruiters, Eric Snoeck
Toelichting	Berit van Hulst (R&D), Edward Schuurmans (KCAP)
Overige deelnemers	Tom Dijkstra (PMB/Stadsdeel Oost), Rob Verheijden (KCAP), Teun Koek (The Social Hub)

### Achtergrond

De parkeerterreinen rondom de zgn. Parooltoren en het voormalige Trouwgebouw hebben een weinig aantrekkelijke uitstraling en worden door bezoekers en de buurt als onveilig ervaren. The Social Hub (TSH) heeft als belangrijkste gebruiker van de gebouwen en erfpachter van het grootste deel van de parkeerterreinen de ambitie om van deze 'achterkanten' een levendige plek te maken. In samenwerking met KCAP is een masterplan ontwikkeld om de parkeerterreinen te bebouwen met een tweelaagse stedelijke plint die de bestaande gebouwen verbindt en waarin de co-working community van THS zal worden uitgebreid. Dit programma bevat werkplekken, vergader- en evenementenruimtes en ondersteunende voorzieningen. Ondergronds worden de noodzakelijke parkeerplaatsen ondergebracht in een tweelaagse parkeergarage. Bovenop de plint komt een groene daktuin voor recreatieve functies en twee woongebouwen van 25,5 en 35 meter hoog. Het gebouw aan de oostzijde (25,5) krijgt een bijzonder gemixt woonprogramma volgens het zogenaamde Neighbours Concept. In overeenstemming met het hotelbeleid zal het aantal slaapplekken (hotel) niet worden uitgebreid. Het ontwikkelgebied beslaat naast het erfpachtterrein van de TSH ook het parkeerterrein dat in eigendom is van de gemeente (in de bocht van de Vrolikstraat, Olmeweg en Platanenweg) en een deel van het perceel van het rijksmonument Cygnus Gymnasium.

## Vraagstelling

Door de diversiteit aan bouwhoogtes in het gebied is het nog niet duidelijk of het hoogbouwbeleid van toepassing is. De commissie vraagt R&D dit nader uit te zoeken en bekijkt het plan nu vanuit de maat en schaal van de omgeving en in relatie tot het naburige rijksmonument. De centrale vraag die voorligt is of de commissie de uitgangspunten van het masterplan onderschrijft en in hoeverre de ontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van dit deel van de stad en aan de kwaliteit van het maaiveld.

## Advies

### *Masterplan (verkaveling en programma)*

De commissie ondersteunt het initiatief om deze stedelijke plek nieuw leven in te blazen. De anonieme parkeerterreinen zijn aantoonbaar onveilig gezien de reeks aan incidenten en dragen weinig bij aan een aangename leefomgeving. De commissie kan zich hier verduidelijking goed voorstellen als onderdeel van de oplossing en in het belang van de bouw van woningen. Het voorliggende plan gaat alleen een stap te ver. Door de introductie van een tweelaagse stedelijke plint klonteren de bestaande en nieuwe gebouwen aan elkaar tot één bouwmassa en gaat de kenmerkende AUP-opzet van de Parooldriehoek met lucht, licht en ruimte verloren. Deze aspecten zijn niet alleen in het belang van de stedenbouwkundige configuratie, maar ook in het belang van de aanwezigheid van publieke ruimte. De sociale onveiligheid lijkt nu te worden opgelost door de openbare ruimte simpelweg op te heffen en te bebouwen. Het bouwprogramma oogt te fors en te geforceerd. Het uitgangspunt dat de tweelaagse plint van belang is als centrale ontmoetingsruimte tussen de bestaande en nieuwe gebouwen, deelt de commissie niet. Juist een aantrekkelijke openbare ruimte is de plek voor ontmoeting en maakt letterlijk de verbinding met de omgeving. Behoud van zichtlijnen en ook de verbinding met de Wibautstraat is belangrijk voor een goede inbedding in het stedelijk weefsel.

De commissie vraagt zich ook af of de beoogde plint als middel wel gaat werken. Door het programma met werkplekken is er vooral doordeweeks en overdag sprake van levendigheid. De gekartelde vorm leidt niet tot een duidelijke straatwand en een prettig straatprofiel, maar tot onduidelijke restruimtes waar 's avonds opnieuw sociaal onveilige plekken kunnen ontstaan. De vorm en functie van het plintvolume lijken vooral beredeneerd vanuit de behoefte van TSH en niet vanuit de buurt. Is er ook onderzocht of het programma van TSH kan worden gestapeld? De commissie kan zich namelijk de twee toegevoegde woongebouwen wel goed voorstellen. De voorgestelde volumes verhouden zich in maat en schaal goed tot de Parooldriehoek en voegen zich vanzelfsprekend in de verkavelingsrichting. Zij adviseert wel in de verdere ontwerpstudie de onderlinge afstand tussen de hoge volumes en de straatprofielen verder te onderzoeken.

### *Architectuur*

Het architectonisch ontwerp is nog in SO-fase en geeft een globale aanzet van het beoogde beeld. De gekozen richting van houtbouw heeft een duidelijke eigentijds signatuur en is goed voorstelbaar. De commissie mist nog wel de aansluiting bij de omgeving, waarbij onmiddellijk de vraag rijst waar de nieuwbouw zich het meest toe zal moeten verhouden: de wederopbouw-architectuur van de Parooldriehoek of de naastgelegen 19<sup>de</sup>-eeuwse bebouwing? De commissie

adviseert een duidelijke ontwerpvisie te formuleren en hierin mee te nemen in hoeverre het gevelontwerp van de torens aan elkaar gelijk moet zijn.

#### *Monument*

Het rijksmonument Cygnus Gymnasium bestaat uit meer dan het schoolgebouw alleen. Ook de muur met toegangspoort en het schoolplein met banken vallen binnen de contour. Bouwen binnen deze contour is alleen mogelijk wanneer overtuigend kan worden aangetoond dat dit verenigbaar is met de monumentale waarden. Deze onderbouwing ontbreekt. De commissie merkt op voorhand op dat het nieuwbouwwolume nu te dicht bij het monumentale schoolbouw komt en met name de karakteristieke betonnen luifel van de hoofdentree onvoldoende ruimte geeft.

#### *Duurzaamheid en woonkwaliteit*

De mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid in een gebiedsontwikkeling zijn te vinden op vier thema's te weten natuurinclusiviteit, hittestress/waterberging, circulariteit en energie/comfort. De commissie adviseert het plan op deze onderdelen nog eens goed te bekijken. Het volbouwen van de parkeerterreinen ontnemt de kans op vergroening waarmee de Parooldriehoek meer natuurinclusief zou kunnen worden en hittestress kan worden vermindert. De commissie vermeldt in dit kader het initiatief Knowledge Mile, waarin van de Wibautstraat dankzij de samenwerking tussen pandeigenaren, ondernemers, bewoners en de gemeente zoveel mogelijk wordt getransformeerd in een groene stadsstraat.

Ook de tweelaagse parkeerbak in traditioneel beton drukt een flinke stempel op de duurzaamheid van de ontwikkeling en lijkt gezien het programma met werkruimtes voor startups en kleine woningen overmaats. Zou hier een andere parkeernorm kunnen worden gehanteerd? Is er ruimte voor innovatie van de bouwmaterialen en bouwtechniek? De keuze voor 3D modulair bouwen heeft voordelen maar leidt ook tot weinig flexibele plattegronden en lastig demontabele gebouwonderdelen.

De oost-west oriëntatie van de corridorwoningen is op zichzelf positief voor de daglichttoetreding. De commissie adviseert echter nog eens goed te onderzoeken of er daadwerkelijk voldoende daglicht binnenkomt, gezien de schaduwwerking van de naastgelegen bebouwing. De optelsom van beperkt daglicht in combinatie met de enkelzijdige oriëntatie en de noodzakelijke voorzieningen voor geluidbelaste gevels kan leiden tot een ondermaats woonklimaat.

Amsterdam, 22 september 2025  
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

## Bijlage

### *Beleidskaders:*

- 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool' (Amsterdam 2021)
- 'Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024' (vastgesteld op 27 juli 2024)
- Omgevingsplan Wibautstraat/ Oost

### *Aangeleverde stukken:*

- 25 09 10\_SIOK presentatie (KCAP)
- 25 09 10\_SIOK werkboek (KCAP)
- Intro voor CIOK Parooldriehoek\_02-09-2025 (R&D)