



# Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
Amsterdam

Postbus 1409  
1000 BK Amsterdam  
Tel 020 2551700  
[www.crk.amsterdam.nl](http://www.crk.amsterdam.nl)

## Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit Advies

|             |                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp   | Brediuslocatie                                                                                                      |
| Datum       | 22 maart 2017                                                                                                       |
| Commissie   | Marianne Loof (voorzitter)<br>Alexander Pols, Patrick Koschuch, Hans van der Made, Bart Vlaanderen,<br>Aart Oxenaar |
| Secretaris  | Paul Rosenberg, Pepijn Diepeveen                                                                                    |
| Toelichting | Joop Gerrits (projectmanager), Shirley Iskander (R&D)                                                               |
| Toehoorders | geen                                                                                                                |

### Achtergrond

Het plangebied wordt begrensd door het midden van de Zaanstraat, de Spaarndammerdijk, het zwembad en het spoortalud. In 2010 is voor deze locatie een plan vastgesteld voor de herbouw van een sporthal in combinatie met woningbouw. Door het wegvallen van de hoofdgebruiker van de sporthal, kan de woningbouw niet op deze wijze worden uitgevoerd. Het plan was te veel vervlochten met de nieuwe sporthal. Sindsdien is het braakliggend terrein gedeeltelijk in gebruik als moestuin.

In het stedenbouwkundige plan *Bredius* uit 2010 werd voor deze locatie het contrast gezocht met de gesloten bouwblokken van de Spaarndammerbuurt. Nu wordt juist aansluiting gezocht. Het stedenbouwkundig raamwerk dient als uitgangspunt voor een tenderdocument. Daarbij worden nadere criteria opgesteld die in een vervolgbehandeling ter beoordeling zullen worden aangeboden.

### Vraagstelling

Aan de commissie wordt gevraagd om te adviseren over het stedenbouwkundig model en de transformatiemodellen.

1. Is het typologisch model 1 (gesloten bouwblok, 4 lagen en een kap), in zijn verder uitgewerkte, 'geboetseerde' vorm vanuit stedenbouwkundig oogpunt geschikt als basis voor een ontwerp?
2. Dragen de voorgestelde stedenbouwkundige regels bij aan de verdere ontwikkeling van het stedenbouwkundig model?
3. Zijn er in aanvulling op de '*De Schoonheid van Amsterdam*' nog aanvullende kaders nodig ten behoeve van de toekomstige architectonische invulling?

Vanaf 1 januari 2017 is de Commissie voor Welstand en Monumenten gewijzigd in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert de gemeente Amsterdam over de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving: stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie, welstand en monumenten.

## Conclusie

De commissie is van mening dat model 1 een kansrijk uitgangspunt vormt voor de ontwikkeling van deze locatie. Het verder boetseren, zoals in model 2 en 3, leidt in deze fase tot een te sturend stedenbouwkundig model. Het bieden van ruimte om het basismodel met architectonische middelen te modelleren wordt overigens wel ondersteund.

De voorgestelde regels voor het bouwblok dragen bij aan de verdere doorontwikkeling van het basismodel. Het gedetailleerd voorschrijven van symmetrie en spiegelingen is naar oordeel van de commissie niet nodig. Het huidige beleidskader (welstandsnota) is toereikend voor begeleiding van toekomstige planvorming. Voor de tender kunnen aandachtspunten voor het architectonisch ontwerp worden meegegeven die als kader kunnen dienen voor de beoordeling van de inzendingen. Geadviseerd wordt om deze ter beoordeling voor te leggen en de SIRM te betrekken bij de beoordeling van de inzendingen, zodat de continuïteit wordt gewaarborgd.

## Onderbouwing

De commissie volgt het uitgangspunt dat aansluiting op de bouwblokkenstructuur van de Spaarndammerbuurt het meest logische uitgangspunt is voor het invullen van deze locatie. Een andere, vrijere compositie, die meer uitgaat van de ligging aan het spoor is ook denkbaar, maar zal negatieve gevolgen hebben voor de bezonning en het straatprofiel van de aangrenzende woonstraat.

De verdere uitwerking in model 2 en 3 leidt niet tot meerwaarde. De keuze voor model 1 komt het best tot haar recht wanneer in de geest van de Spaarndammerbuurt wordt uitgegaan van vier bouwlagen en een kap.

Het maken van een dwarsverbinding met de Zaanhof aan de ene zijde en een mogelijke toekomstige ontwikkeling op de plek van het spooreplacement aan de andere zijde, kan een meerwaarde voor het blok opleveren. Het verdient de aanbeveling om de garage geheel ondergronds aan te brengen en dat de binnenhof een informeel en verzorgd karakter krijgt. Het toevoegen van bebouwing langs de traverse wordt betwijfeld, aangezien dit een sterke invloed heeft op de kwaliteit van het binnenterrein.

Op dit moment is het noodzakelijk een 'dove gevel' aan te brengen aan de zijde van het spoor. Een dove gevel zal van invloed zijn op het architectonisch beeld. Het advies is om in te zetten op een demontabele oplossing, zodat zodra de geluidsbelasting het toelaat de toegevoegde voorzieningen kunnen vervallen.

Voor inpassing in de buurt en het bereiken van voldoende kwaliteit, is een sterke zeggingskracht in de architectonische uitwerking van belang. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor hoeken, markeringen en accenten en de relatie tussen de openbare ruimte en de architectuur. De commissie adviseert daarbij de thema's die in de omgeving voorkomen te benutten. Het ligt daarmee niet in de bedoeling om te sturen op een traditionele architectonische invulling.

### Aanbeveling voor de ruimtelijke uitgangspunten

#### Stedenbouwkundig

- Het vastleggen van de rooilijnen (in notitie wordt voorgesteld om dit los te laten).
- Kop van het blok in het voorgestelde model neutraliseren en ruimte bieden voor verbijzonderingen.
- Anticiperen op permeabiliteit/doorwaadbaarheid van verbindingen in het gebied.
- Advies om de geluidproblematiek in het stedenbouwkundig model en met een passende ontsluitingstypologie op te lossen. Galerijen zijn niet passend in de karakteristieken, zowel aan de straatzijde als in het binnengebied..
- Alzijdige ontwerpbenadering in samenhang met de omliggende stedenbouwkundige en architectonische compositie.
- Heldere opbouw in (verhoogde) plint, middenstuk en beëindiging
- Heldere uitgangspunten formuleren voor de parkeeroplossing; deze mag zich niet manifesteren aan de straatzijde noch de kwaliteit van het binnenterrein beperken.
- Kwaliteit van het binnengebied is van groot belang, vormt integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

#### Architectonisch

- Kwaliteit van de (verhoogde) plint zowel programmatisch als in uitstraling (wonen en of werken aan de straat).
- Verkenning maken van mogelijke woningtypologieën, waarbij ook de hoekoplossing wordt betrokken. Dit vormt een kwetsbaar onderdeel in een gesloten bouwblok configuratie.
- Blok vraagt om een helder geled verticaal ritme met subtiële parcellering.
- Verhouding open - dicht  
Afwisseling, expressiviteit en rijkdom kunnen worden verkregen door het gedoseerd inzetten van contextuele architectonische middelen.

### Aangeleverde stukken en vastgesteld beleid

#### Aangeleverde stukken

- Modellenstudie d.d. 6-3-2017
- Memo d.d. 6 maart 2017 met toelichting, vraagstelling en voorstel bouwblokregels

#### Vastgesteld beleid

- Ruimtelijke uitgangspunten Brediuslocatie
- AB besluit Memo Brediuslocatie (getekend besluit 2016)
- SP Bredius 2010
- Bestemmingsplan Bredius (NL.IMRO.0363.Cog01BPSTD-OH01)
- Welstandsnota: 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'