



*NIEUWENDAM-NOORD*

# K O M P A S

## H O O G B O U W E F F E C T R A P P O R T A G E

TEN BEHOEVE VAN DE VERGADERING AGENDACOMMISSIE RO VAN DE DEELRAAD VOOR AMSTERDAM-NOORD,  
OKTOBER 2009

# INHOUD

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| 1. INLEIDING                             | 3  |
| 2. RUIMTELIJK KADER                      | 4  |
| 2.1. Juridisch kader                     |    |
| 2.2. Beleidskader                        |    |
| 3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR                 | 6  |
| 3.1. Huidige ruimtelijke structuur       |    |
| 3.2. Nieuwe wijkstructuur                |    |
| 4. HOOGTEBEPERKINGEN                     | 7  |
| 4.1. Vliegverkeer (Schiphol)             |    |
| 4.2. Communicatieverkeer (straatpad KPN) |    |
| 5. HOOGBOUWEFFECTEN                      | 8  |
| 5.1. Beeldkwaliteit                      |    |
| 5.2. Ruimtelijk functioneren             |    |
| 5.3. Fysiek klimaat                      |    |
| 6. SAMENVATTING & CONCLUSIE              | 13 |

# 1 INLEIDING

In het kader van de stedelijke vernieuwing van Nieuwendam-Noord wordt het concept Stedenbouwkundig Plan Kompas (september 2009) aangeboden voor bestuurlijke besluitvorming binnen het Stadsdeel Amsterdam-Noord. Het stedenbouwkundig plan omvat een nieuwbouwplan voor een brede school, een kinderdagverblijf en een woonprogramma. De bestaande onsamenhangende ruimtelijke situatie bij de locatie van de toekomstige bouwplaats in het wijkpark Groene Zoom wordt opgeheven. Een nieuwe situatie bevat meer aaneengesloten parkruimte en minder bebouwd oppervlak met een hoog gebouwdeel van ca. 40 meter.

Dit laatste is de aanleiding om te beoordelen hoe de inpassing is van dit hoge bouwvolume in de ruimtelijke structuren en hoe de effecten zijn op het fysieke klimaat en het functioneren in de stedelijke ruimte.

De deelraad heeft in 2004 de Nota Richtlijnen Hoogbouw Amsterdam-Noord vastgesteld. In de nota zijn de gebieden binnen het stadsdeel gekarakteriseerd met kenmerkende hoogtes voor hoogbouw, welke als richtlijn gelden voor nieuwe hoogbouw. Deze kenmerkende hoogte is ter plaatse op 36 meter gesteld. Daarnaast is een hoogbouweffectrapportage (HER) in het stadsdeel verplicht gesteld wanneer een bouwhoogte van 20 meter wordt overschreden.

Als uitvloeisel van dit beleid van het stadsdeel is de voorliggende rapportage gemaakt in opdracht van het projectmanagement van het stadsdeel voor het plangebied Kompas.

## 2 RUIMTELIJK KADER

Zowel op niveau van de gemeente als het stadsdeel is zijn ruimtelijk kaders vastgesteld, dat verband houdt met het hoge bouwvolume in het stedenbouwkundig plan. Hieronder volgt een lijst van documenten, waarbij de relatie met het hoge bouwvolume, is aangegeven. Het stelsel van ruimtelijk kaders is te verdelen in een juridisch en beleidsmatig deel.

### 2.1 Juridisch kader

De volgende documenten hebben een juridisch planologisch karakter en vormen een toetsingskader voor de bouwaanvraag.

- Bestemmingsplan, Partiële Herziening van het Noordelijk gedeelte van het Algemeen Uitbreidingsplan, Kroon 1961.
- Welstandsnota, Mooi genoeg of te lelijk, stadsdeel 2005

Genoemde documenten worden herzien respectievelijk aangevuld om het voorgestelde bouwprogramma en functiewijziging mogelijk te maken. De voorgestelde hoogbouw vormt op zichzelf hiervoor niet de reden.

### 2.2 Beleidskader

Onderstaande documenten zijn door de deelraad of gemeenteraad vastgesteld en hebben betrekking op het hoge bouwvolume.

- Structuurplan Amsterdam, Kiezen voor stedelijkheid, 2003 (miv 01-07-08 structuurvisie en beleidskader en niet meer juridisch toetsingskader van bestemmingsplannen)

In het structuurplan van de Gemeente Amsterdam, is de wijk Nieuwendam-Noord genoemd als woongebied waar stedelijke vernieuwing plaatsvindt. Ter plaatse van de hoge toren is in het structuurplan “stedelijk wonen / werken” aangegeven, waarmee de woonfunctie in de toren in overeenstemming is.

- Plan van Aanpak Nieuwendam-Noord, deelraad 2001

In het plan is aan deze zijde van de Groene Zoom op indicatieve wijze hoogbouw aangegeven. De precieze locatie en vorm van de hoogbouw is in het stedenbouwkundig plan nader bepaald.

- Nota Hoogbouw, beleid en instrument, gemeenteraad 2005

Bij vaststelling van het nieuwe gemeentelijke hoogbouwbeleid in 2005, zijn de stadsdelen zelf verantwoordelijk voor de beoordeling van hoge bouwobjecten in relatie tot de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren. Pas als er sprake is van stadsdeelgrensoverschrijdende effecten, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid aan de orde. Ervaring leert dat bij hoogbouwplannen onder de 60 meter daarvan nauwelijks sprake is. Met de torenhoogte van ca. 40 meter is geen sprake van strijdigheid met dit gemeentelijk beleid.

- Nota Richtlijnen Hoogbouw Amsterdam-Noord, deelraad 2004

De nieuwe hoge toren ligt in de zone waarvoor een kenmerkende hoogte van de hoogbouw geldt van 36 m. Daarnaast wordt in het stadsdeel een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) vereist, wanneer een bouwhoogte van 20 m wordt overschreden. Deze rapportage is een direct uitvloeisel van dit beleid.

- Ecologische Hoofdstructuur Amsterdam-Noord, deelraad 1993
- Natuureffectrapportage Amsterdam-Noord, deelraad 2006

Deze twee nota's gaan in op de ecologische waarden en kansen in het stadsdeel. In het bebouwd gebied wordt bijvoorbeeld ruimte voor nesten en verblijfsplaatsen in nieuwbouw aanbevolen. In het stedenbouwkundig plan wordt dit mogelijk gemaakt. Daarnaast geldt dat hoogbouw in dit geval parkruimte met ecologische betekenis vrijmaakt ten opzichte van eenzelfde programma in laagbouw.

- Parkeernota Amsterdam-Noord, Parkeren in de nieuwe eeuw, deelraad 2001

De nota gaat uit van een maximale toelaatbare parkeerdruk van 80 %. Overeenkomstig met dit uitgangspunt is de systematiek voor parkeerkcijfers van CROW, publicatie 182. De publicatie hanteert verschillende categorieën, waarbij het plangebied in de categorie "schil/overloopgebied-sterk stedelijk" valt. Omdat hoogbouw een concentratie van parkeren oplevert, vraagt dit de nodige aandacht. De parkeeroplossing zoals in het stedenbouwkundig plan is aangegeven is in overeenstemming met genoemde uitgangspunten.

# 3

## RUIMTELIJKE STRUCTUUR

In het kader van deze rapportage is de relatie tussen de nieuwe hoge toren en de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke structuren in de wijk van groot belang. Na een korte weergave van de huidige wijkstructuur, wordt ingegaan op de nieuwe voorgestane wijkstructuur, het toekomstbeeld van de IJdoornlaan en de ruimtelijke structuur van het stedenbouwkundig plan.

### 3.1 Huidige ruimtelijke structuur

De huidige situatie rond de locatie van het nieuwe hoge bouwvolume wordt gekenmerkt door sterk uiteenlopende bouwhoogtes. Vanwege ligging van de locatie aan de rand van de wijk zijn (vaak) vanaf de aanleg van de wijk reeds een aantal hoge bouwvolumes aanwezig. Anderzijds zijn veelal voor voorzieningen lage volumes in de plaatselijke open, groene ruimte van de wijk geplaatst. Daarnaast zijn ook hier de veel voorkomende middelhoogbouw in stroken en haken van de tuinstad aanwezig. Deze samenstelling van uiteenlopende bouwhoogtes is kenmerkend voor de tuinsteden.

### 3.2 Nieuwe ruimtelijke structuur

In het kader van de stedelijke vernieuwing van Nieuwendam-Noord, waarvoor een plan van aanpak en een ruimtelijk kwaliteitskader is gemaakt (zie bijgaande kaart), wordt een nieuwe ruimtelijke wijkstructuur voorgestaan. Kort samengevat bestaat de nieuwe wijkstructuur uit de volgende hoofdelementen:

- Vernieuwd Waterlandplein als nieuw wijkcentrum met uiteenlopende centrumfuncties.
- IJdoornlaan als nieuwe stedelijke groene laan met ruimte voor actieve functies op de begane grond in nieuwbouw aan (noordoostzijde van) de weg tussen Dijkmanshuizenstraat en Volendammerweg.
- Groene Zoom als het centrale wijkpark in combinatie met het nieuwe wijkcentrum.
- Waterlandse scheg als begeleidende ruimte van de hoofdfietsroute vanaf het nieuwe wijkcentrum naar Waterland, waarbij groen en water worden ingezet en het geheel met de bebouwing een stedelijk karakter krijgt.
- Weerenscheg als begeleidende ruimte van een route tussen de wijkgroenstructuren, zijnde de Groene Zoom en de groene noordrand van de wijk. De laatste met wijk singel en het aan de andere zijde van de Ringweg gelegen volkstuinencomplex. Ook hier wordt groen en water ingezet, maar krijgt het geheel met de bebouwing een meer landelijk karakter.

Genoemde nieuwe ruimtelijke wijkstructuren zijn in het plan van aanpak -indicatief- verbeeld, waarbij hoogbouw een belangrijke rol speelt. De locatie Kompas ligt aan de Groene Zoom en is daarmee onderdeel van de -nieuwe- ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk.

De ruimtelijke werking van een hoog bouwvolume op de locatie legt de volgende ruimtelijke verbanden:

- Met het nieuwe plan voor het Waterlandplein ontstaat een samenstelling van hoge bouwvolumes met actieve plinten aan weersijden van het nieuwe wijkpark. Dit levert een meer stedelijk beeld en dito gebruiksdruk op ter plaatse van deze parklocaties, die daarmee heldere, levendige parkentrees vormen.
- De locatie ligt aan de westelijke groene rand van de wijk, daar waar een hoofdfietsroute de wijk binnenkomt. Het nieuwe hoge bouwvolume vormt samen met de bestaande toren van De Kimme een asymmetrische compositie. Op deze wijze wordt op een tuinstedelijke wijze deze wijkentree versterkt.

# 4 HOOGTEBEPERKINGEN

Aan hoogbouw moeten soms noodzakelijke hoogtebeperkingen worden gesteld in verband met het vrijhouden van het luchtruim. Hieronder volgt een toets aan beperkingen die zijn gesteld ten aanzien van vliegverkeer vanwege de nabijheid van Schiphol en communicatieverkeer vanwege de nabijheid van een straalpad van KPN.

## 4.1 Vliegverkeer

De hoge toren in het plan ligt aan het uiteinde van een landingsvlak van Schiphol. De hoogtebeperking die ter plaatse van de toren geldt, is 150 meter. Gelet op de hoogte van de nieuwe toren van ca. 40 meter, is er geen enkel bezwaar vanuit dit aspect.

## 4.2 Communicatieverkeer

Op enige afstand van de locatie van de nieuwe toren ligt een straalpad van KPN van 200 meter breed, op een hoogte van 38 meter. De afstand van het pad tot de torenlocatie is echter zodanig dat er geen bezwaar bestaat vanuit dit belang.



# 5 HOOGBOUWEFFECTEN

## 5.1 Beeldkwaliteit

Vanuit zowel de openbare ruimte als de private ruimte wordt het effect van de hoogbouw op de beeldkwaliteit beoordeeld.

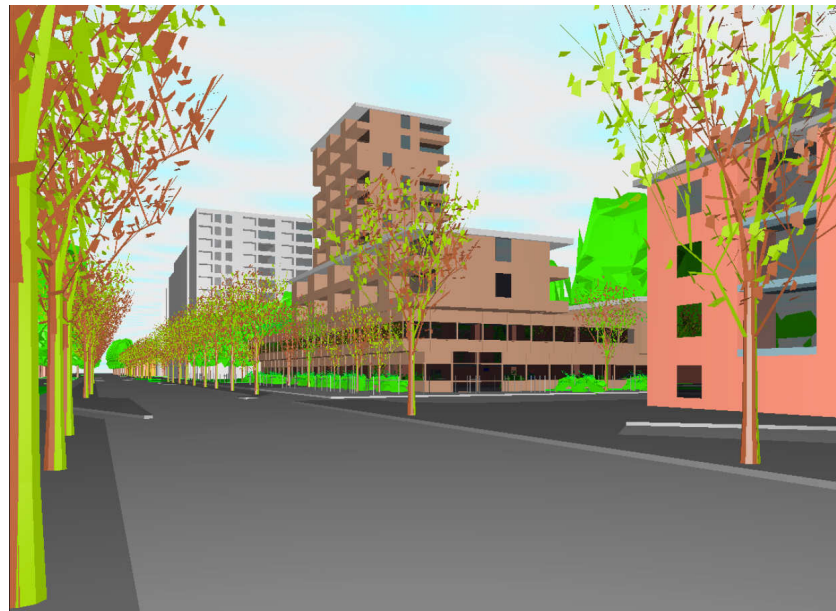
### 5.1.1. BEELDKWALITEIT IN DE OPENBARE RUIMTE

De Beemsterstraat en de Alkmaarstraat zijn de twee woonstraten waaraan de locatie ligt. Vanaf beide straten zijn bijgaande beelden gemaakt waarin de bestaande en de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn weergegeven.

De beelden maken duidelijk dat de invloed van het plan vooral aan de Beemsterstraat groot is, maar dat de nieuwe hoogbouw door positie en richting in een goede proportionele verhouding staat tot bestaande bebouwing.

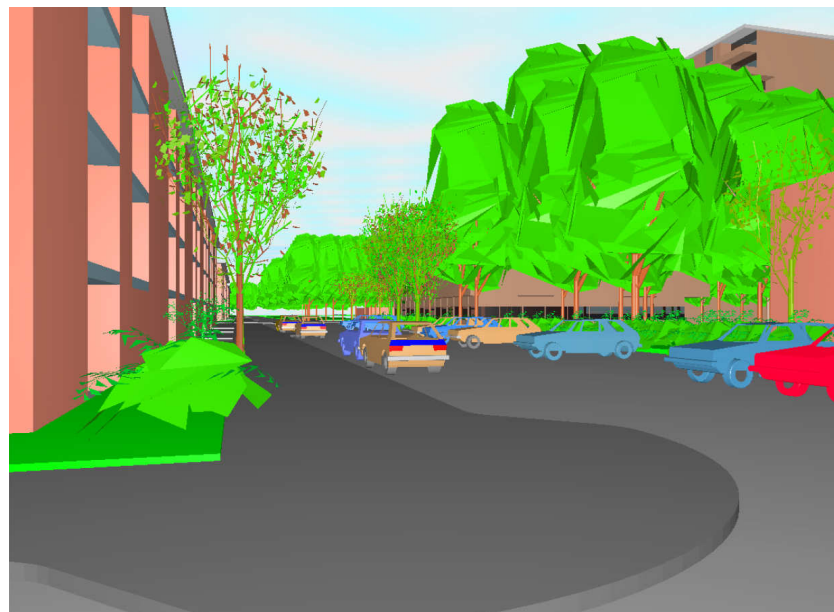


*Zicht vanaf Beemsterstraat, zuidzijde*





*Zicht vanaf Alkmaarstraat, oostzijde*



### 5.1.2. BEELDKWALITEIT VANUIT PRIVATE RUIMTES

In de bestaande woonbebouwing is vanuit de volgende private ruimtes zicht op het hoge bouwvolume. Dit zijn aan de Alkmaarstraat: keuken en balkon; de servicetorenflat De Kimme: woonkamer en balkon; en de Beemsterstraat: slaapkamer eengezinswoning. Onderstaand zijn hiervan beelden weergegeven. Ook hier geldt dat de positie en richting van de toren geen onevenredige belasting van de beeldkwaliteit vormt voor de genoemde drie private ruimtes. Zo staat bijvoorbeeld de korte zijgevel van de toren op ruime afstand van De Kimme.



*Beelden vanuit drie standpunten in omliggende woonbebouwing: Alkmaarstraat, De Kimme en Beemsterstaat*

## 5.2 Ruimtelijk functioneren

Hoogbouw vraagt om een goede organisatie van functies in het gebouw, zodanig dat het gebouw een goede relatie met de omgeving aangaat en met name op de begane grond. Door het geconcentreerde programma, dat hoogbouw met zich mee brengt, ontstaat er een belangrijke opgave hoe bergingen en parkeren worden opgelost en hoe daarbij de begane grond met actieve functies kan worden uitgevoerd. Gelet op de locatie geldt hier bovendien de opgave van alzijdigheid ten aanzien van het park en de woonstraten die de locatie omgeven.

### 5.2.1 ACTIVERING VAN DE BEGANE GROND

De begane grond van het plan wordt ingenomen door verschillende actieve functies van de brede school. Daarbij zijn verschillende entrees verdeeld over de vier zijdes van het gebouw. De aansluitende buitenruimte bestaat uit schoolplein en parkruimte aan noord- en oostzijde, en voetpaden langs (korte) geveltuinen aan zuid- en westzijde. Op de begane grond hebben gebouw en omgeving op deze wijze een goede onderlinge actieve wisselwerking.



*Open entree ruimte met sterke wisselwerking tussen begane grond en maaiveld*

### 5.2.2 BERGINGEN EN PARKEREN

De nieuwe parkeerbehoefte wordt grotendeels bepaald door de 43 nieuwe woningen in het hoge bouwvolume. Hiervan is 70 % in de vrije sector en 30 % in de sociale huur geplaatst. Het streven is de sociale huurwoningen als wibo-woningen (wonen in beschermde omgeving) uit te voeren. In een volledig ondergrondse kelder worden 38 parkeerplaatsen ondergebracht, waarbij ook (fiets)bergruimte is gereserveerd. Op deze wijze wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Parkeren voor bezoekers van de woningen kan op straat plaatsvinden gelet op de aanwezige reserve in de omgeving. Een en ander is gebaseerd op een parkeertelling binnen 100 meter van de locatie, waarbij rekening is gehouden met toenemend autobezit als gevolg van omzetting van huur- naar koopwoningen.

## 5.3 Fysiek klimaat

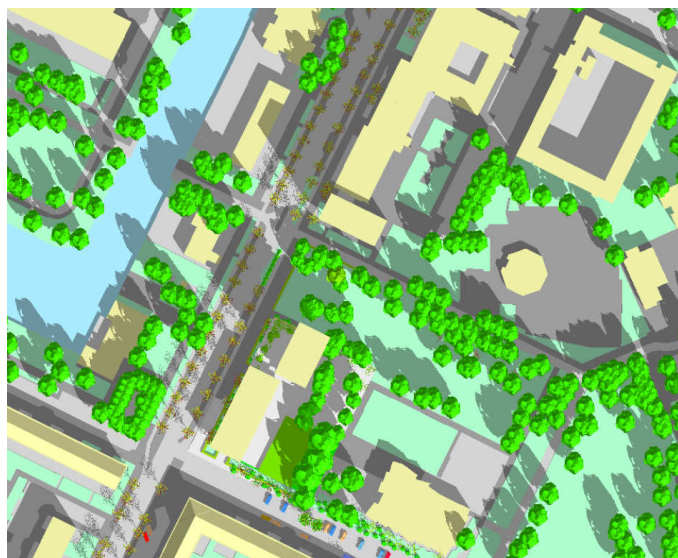
Hoogbouw heeft invloed op het fysieke, natuurlijke klimaat rondom het eigen bouwvolume. Twee klimaateffecten zijn van belang: windhinder en schaduwwerking. Naar beide effecten is onderzoek gedaan.

### 5.3.1 EFFECT OP WINDHINDER

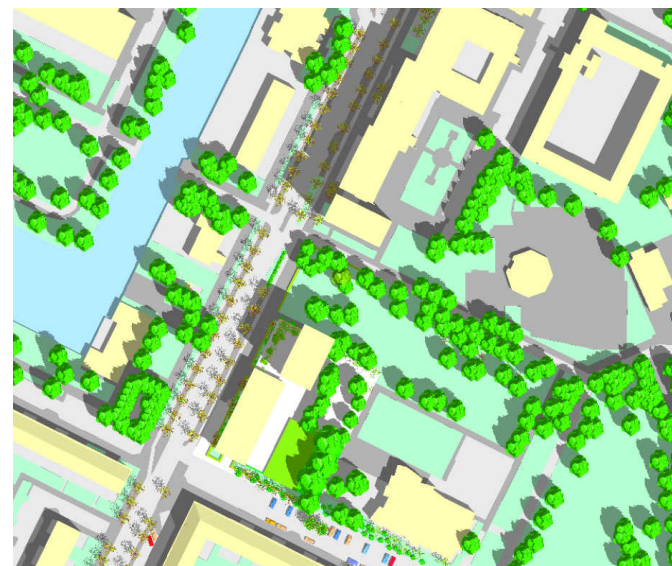
In het kader van het stedenbouwkundig plan is een theoretisch windhinderonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek naar windhinder (Cauberg-Huygen, 18-12-08) blijkt dat de invloed van het bouwplan op het windklimaat zich naar verwachting beperkt tot de directe omgeving van de toren. De positie van de toren en het toekennen van de categorieën 'doorloop-' en 'slenter-gebieden' aan de omgeving, bepalen of er matig tot slecht windklimaat op enkele plekken rond de toren wordt bereikt. Nergens in de beoordelingsgebieden wordt, ten aanzien van de beoordeling op windgevaar, verwacht dat de kwalificatie 'gevaarlijk' of zelfs maar 'beperkt risico' gegeven hoeft te worden. In een nader onderzoek (windtunnel, CFD computersimulatie) op basis van een bouwplan (Voorlopig Ontwerp, VO), kan exacter de invloed van de toren en windafschermende voorzieningen (luifel, bomen) op het windklimaat worden bepaald.

### 5.3.2 EFFECT OP SCHADUWWERKINIG

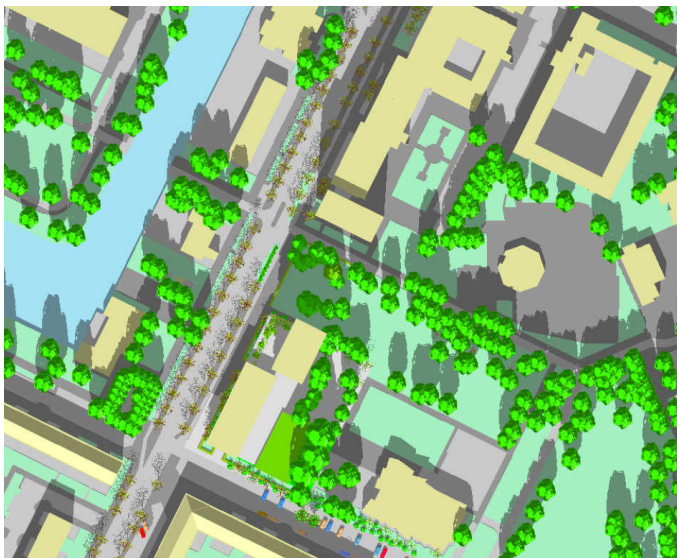
Bijgaand zijn een aantal maatgevende schaduw-momenten weergegeven van het plan en zijn omgeving. De beelden laten zien dat de schaduwwerking van het plan zeer beperkt hinderlijk is voor de omgeving. Op drie kritische tijdstippen van de dag, 12.00 (13.00), 14.00 (16.00) en 16.00 (17.00) uur zijn in het voor-/najaar- en zomerseizoen de schaduwbeelden getoond. De momenten in de het jaar zijn overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen voor een HER.



12.00 uur, 20 maart (wintertijd); 13.00 uur, 22 september (zomertijd)



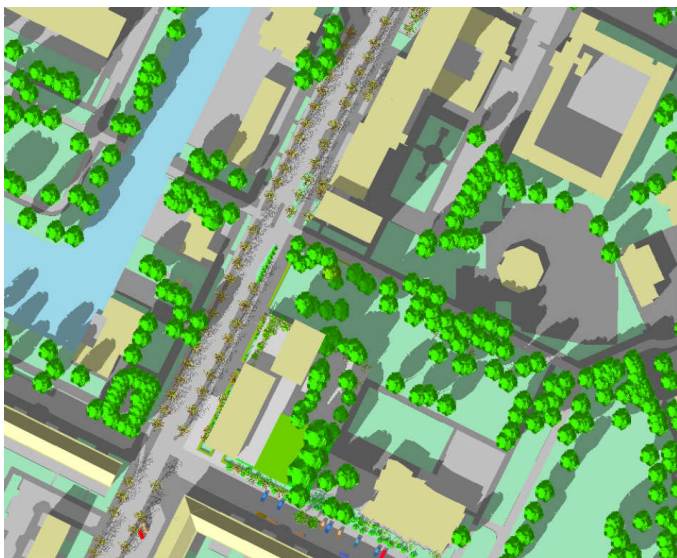
12.00 uur, 20 juni



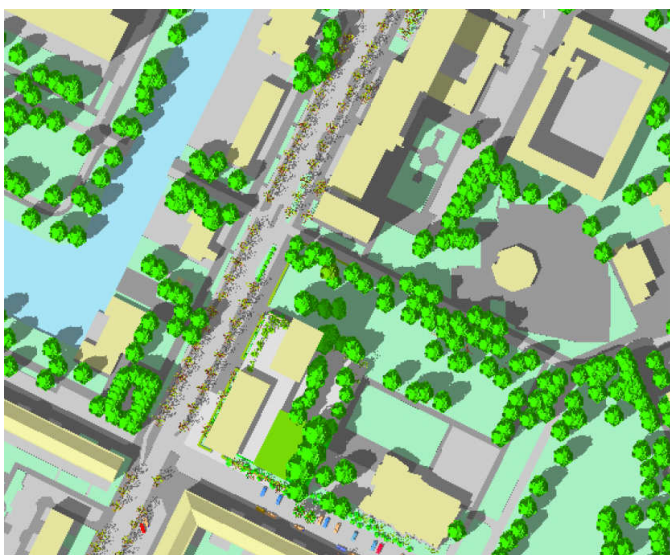
14.00 uur, 20 maart (wintertijd); 13.00 uur, 22 september (zomertijd)



14.00 uur, 20 juni



16.00 uur, 20 maart (wintertijd); 13.00 uur, 22 september (zomertijd)



16.00 uur, 20 juni

## 6 SAMENVATTING & CONCLUSIE

Ten opzichte van het juridisch kader dat voor deze locatie geldt, vormt de hoogte van het bouwvolume geen bezwaar. Wel dient het bestemmingsplan te worden herzien (functiewijziging) en de welstandsnota te worden aangevuld (toevoeging wonen). Het beleidskader dat uit genoemde relevante nota's bestaat, biedt ruimte voor de voorgestelde bouwhoogte.

In de nieuwe ruimtelijke structuur van Nieuwendam-Noord vormt het hoge bouwvolume op de locatie een verband met andere (nieuwe) hoogbouw. De nieuwe hoge bouwvolumes van het Waterlandplein, de bestaande toren De Kimme en het nieuwe meer stedelijke gebruik van het wijkpark de Groene Zoom, spelen hierin een rol.

Er gelden geen hoogtebeperkingen met betrekking tot vlieg- en communicatieverkeer.

De effecten van het hoogbouwvolume op beeldkwaliteit, ruimtelijk functioneren en fysiek klimaat zijn uiteraard aanwezig. De beeldkwaliteit wordt niet als onevenredig belastend beoordeeld, zowel vanuit de openbare ruimte als vanuit private ruimte. De slanke (schijf)vorm, richting en positie is hierin bepalend. Het ruimtelijk functioneren wordt als verbeterd beschouwd, vanwege een hogere gebruiksdruk en een heldere ruimtelijke situatie, ook met het oog op sociale veiligheid. Het fysieke klimaat is met betrekking tot schaduwwerking niet hinderlijk voor omliggende woonbebouwing op de maatgevende momenten. Windhinder vormt wel een onderwerp van aandacht, hoewel nergens een situatie van gevaarlijke of beperkt risico wordt verwacht. In een nader onderzoek op basis van een concreet bouwplan kan exacter de invloed van het hoge bouwvolume en windafschermende voorzieningen (luifel, boom) op het windklimaat worden bepaald.

Als conclusie kan derhalve worden gesteld, dat een hoog bouwvolume van ca. 40 meter zoals in het concept Stedenbouwkundig Plan Kompas is beschreven uit oogpunt van de ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en ruimtelijk functioneren en fysiek klimaat op een goede wijze is uit te voeren.

## Colofon:

### PROGRAMMAMANAGEMENT:

G. Ruijsink, stedelijke vernieuwing Nieuwendam-Noord, fysiek

M. Grootenhuis, stedelijke vernieuwing Nieuwendam-Noord, sociaal

### PROJECTMANAGEMENT:

C. Metselaar (en E. Koorndijk), projectmanagement algemeen, SDAN

J. Wilbers, projectmanagementassistentie, SDAN

### PRODUCTIE PLANDOCUMENT:

K. Engelen, ontwerp-assistentie, SDAN

M. de Heij, ontwerp-assistentie, SDAN

H. Scholten, stedenbouw, SDAN