

add\_a new balance  
amstel design district

# Verslag Informatiebijeenkomst(en) **A**mstel **D**esign **D**istrict

Door PGZ, Mecanoo, Over Morgen  
Bijeenkomsten op 25 april & 23 mei 2023

Juni 2023





# add a new balance



amstel design district

Participatie\_25.04.2023

Let op: de afbeeldingen die in dit document staan zijn impressies en geen definitieve representatie van het uiteindelijke ontwerp.



# Samenvatting informatiebijeenkomsten

Op 25 april 2023 organiseerde PGZ, als initiatiefnemer van de realisatie van het Amstel Design District (ADD), informatiebijeenkomsten voor de directe omgeving van het te ontwikkelen perceel. Het te ontwikkelen ADD ligt aan de Willem Fenengastraat en de A10, in 'werkstad OverAmstel'.

De informatiebijeenkomsten stonden in het teken van het presenteren van het ruimtelijk plan voor fase 2, in aanloop naar de ter inzage legging van het bestemmingsplan. Tijdens de bijeenkomsten was daarbij de gelegenheid om in gesprek te gaan met PGZ over de plannen.

In de middag waren omliggende bedrijven als belangrijke stakeholders uitgenodigd. In de avond de omwonenden van het perceel. In de middag was een afvaardiging van alle aangrenzende bedrijven aanwezig. In de avond waren ongeveer 4 van de 20 genodigde omwonenden aanwezig. Zij zijn ingegaan op de uitnodiging die tweemaal per brief huis aan huis is bezorgd. Ook de gemeenten Ouder-Amstel en Amsterdam waren bij de bijeenkomsten aanwezig. Zij zijn betrokken bij de herinrichting van kade grenzend aan het plangebied. Dit maakt geen onderdeel uit van het initiatief van PGZ maar is aangrenzend en voor de omwonenden ook een belangrijk gespreksonderwerp.

## De informatiebijeenkomsten

Door Mecanoo (architect van het plan) is een toelichting gegeven op het ruimtelijk plan en schetsontwerp van het Amstel Design District (fase 2). Vervolgens is plenair het gesprek met de aanwezigen gevoerd. Hierbij is om reactie op het plan gevraagd, was er gelegenheid ideeën van de aanwezigen op te halen, op vragen te reageren en aandachtspunten en zorgen over de ontwikkeling te delen. Ook waren er ter voorbereiding verschillende praatplaten gemaakt. Daarop stond informatie over het plan waarbij de belangrijkste thema's voor de omgeving zijn uitgelicht zoals typen gebruikers, mobiliteitsstromen en wind en bezonning en informatie over de planning.

Tijdens het gesprek zijn door omwonenden hun zorgen geuit over de hoogte en de gevolgen die dit heeft voor wind en bezonning. Ook reukoverlast van de bedrijvigheid aan de van Marwijk Kooystraat die door de nieuwe bebouwing kan ontstaan is besproken. Aangegeven is dat de huidige plannen voldoen aan de gestelde normen. De onderbouwing en toelichting hierop staat omschreven in het nieuwe bestemmingsplan voor Fase 2. Daarnaast was een belangrijk gespreksonderwerp de verandering van de leefomgeving van de omwonenden en hun zorgen over de plannen van de herinrichting van de kade.

## Extra bijeenkomst

Omdat er op 25 april weinig omwonenden aanwezig waren (door aanwezigen op 25 april werd aangegeven dat dit moment in de meivakantie viel waardoor misschien omwonenden met vakantie waren) is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd op 23 mei. Dit om omwonenden nogmaals in de gelegenheid te stellen naar de toelichting op het plan fase 2 te luisteren én daarnaast aan zowel de aanwezigen van 25 april als overige omwonenden extra uitleg te geven over de genoemde aandachtspunten. Zij zijn per huis aan huis brief uitgenodigd. Helaas zijn omwonenden niet op deze uitnodiging ingegaan en zijn er op 23 mei geen omwonenden aanwezig geweest bij de bijeenkomst.

De presentatie over het plan fase 2 is in te zien via de website van Werkstad OverAmstel. De praatplaten zijn opgenomen in dit verslag. De bijeenkomsten en het verslag zijn verzorgd door Over Morgen, in opdracht van PGZ en in samenwerking met de gemeente Ouder-Amstel.



*Presentatie door Mecanoo aan  
omliggende bedrijven (middag)  
en de omwonenden (avond)*

# Sfeerimpressie informatiebijeenkomsten



# Praatplaten

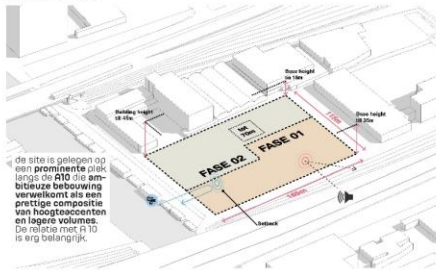
1. *Ruimtelijk kenmerken van het plan*
2. *Doelgroepen en gebruikers*
3. *Mobiliteitsstromen*
4. *Wind en bezonning*
5. *Programma en procesplanning*

# add a new balance

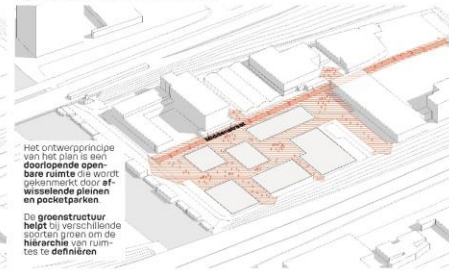
amstel design district



## framework



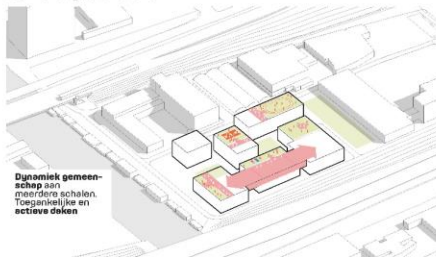
## openbare ruimte creatie



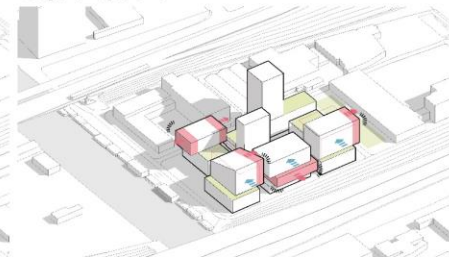
## actieve plint



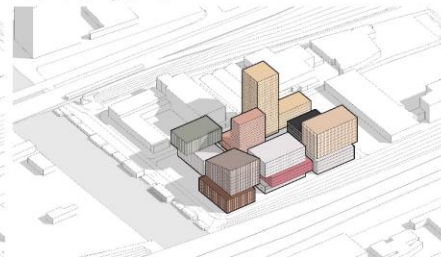
## actieve groendaken



## reageren op context

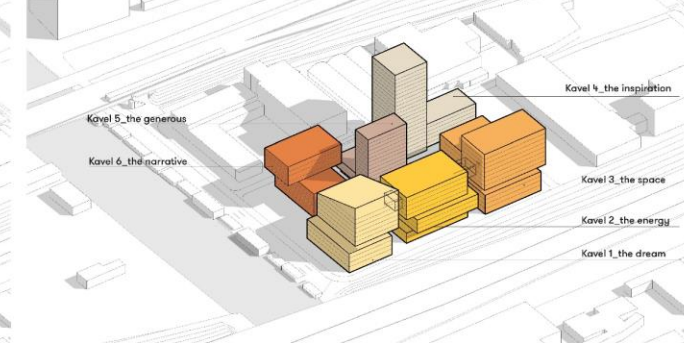


## volume compositie



## kavels en archetypes

Elk gebouw heeft zijn eigen sterke - industriële - identiteit maar samen vormen ze een harmonieuze articulatie



Let op: de afbeeldingen zijn impressies en geen definitieve representatie van het uiteindelijke ontwerp.

OVER  
MORGEN



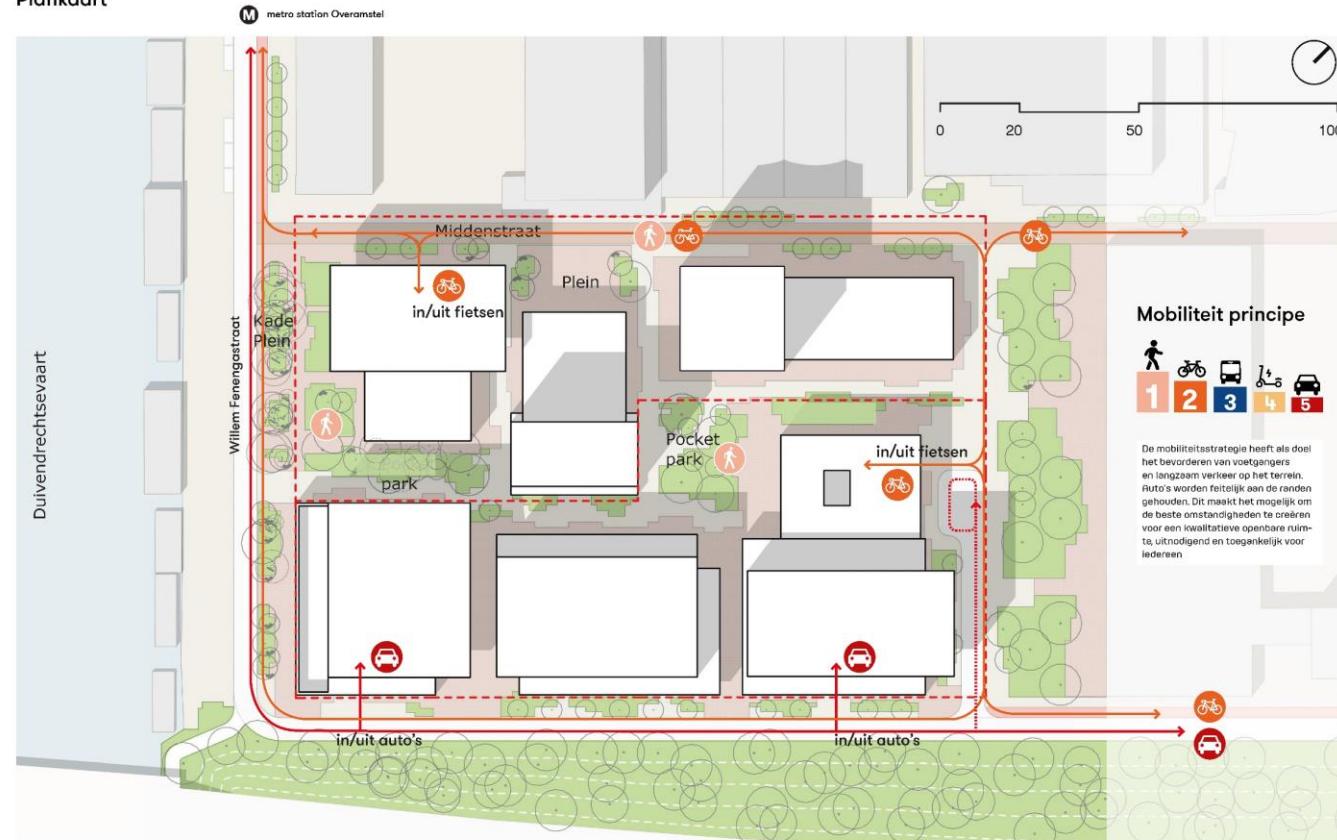




# Mobiliteitsstromen

Plankaart

mecanoo



## Mobiliteit principe



De mobiliteitsstrategie heeft als doel het bevorderen van voetgangers en langzaam verkeer op het terrein. Auto's worden feitelijk aan de randen gehouden. Dit maakt het mogelijk om de beste omstandigheden te creëren voor een kwalitatieve openbare ruimte, uitnodigend en toegankelijk voor iedereen.

## ADD basiselementen openbare ruimte

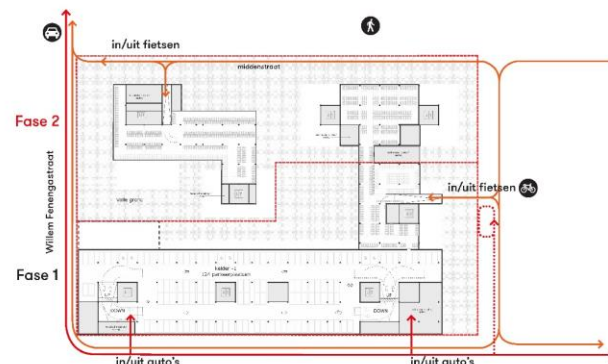


het landschapconcept is gebaseerd op een lappendeken van vier elementen die in een evenwichtig contrast tussen elkaar staan.

Het landschap sluit goed aan bij alle gebouwen en draagt bij aan het versterken van het evenwichtige industriële karakter van ADD. Kleurenpalet past goed bij Pessini



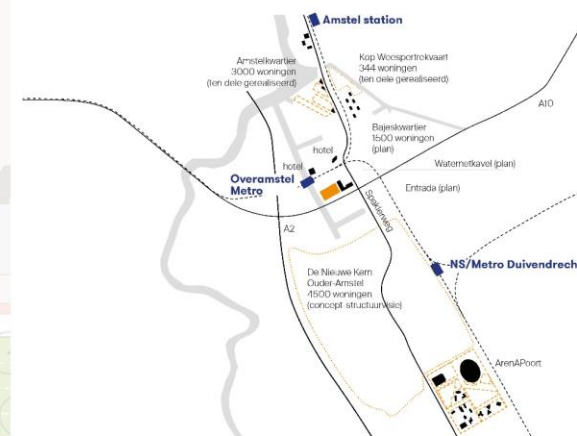
## Kelder - Parkeergarage



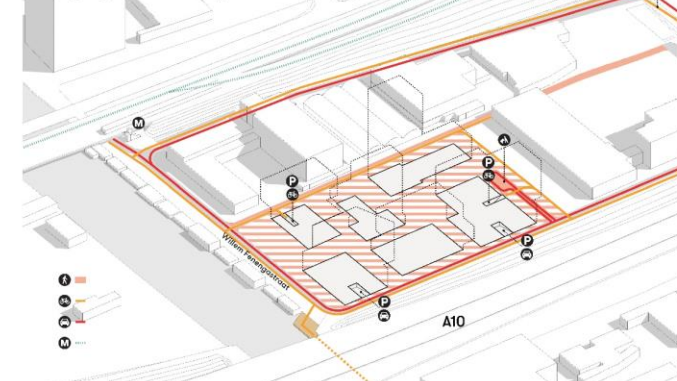
## Locatie in de transformerende stad



## Locatie in de buurt



## Voetganger vriendelijk



OVER  
MORGEN

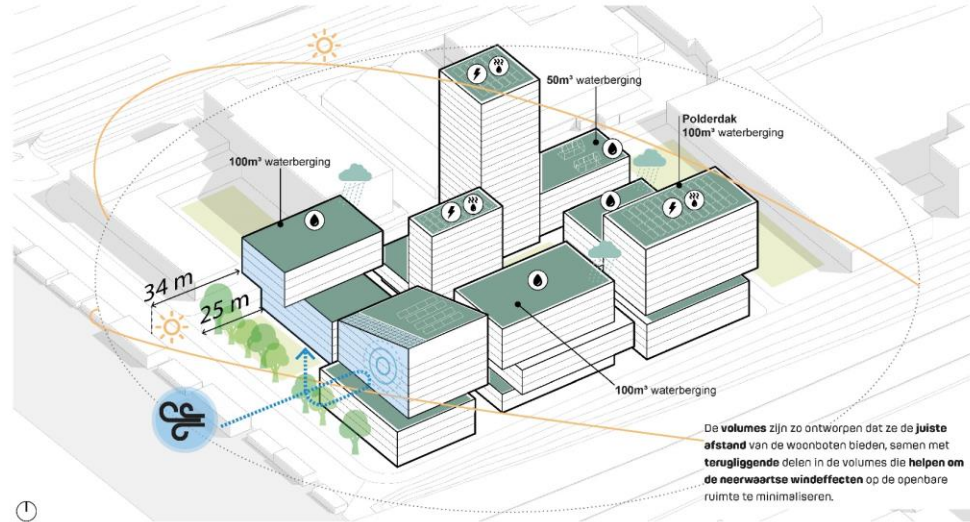
Let op: de afbeeldingen zijn impressies en geen definitieve representatie van het uiteindelijke ontwerp.



# Wind en bezonning

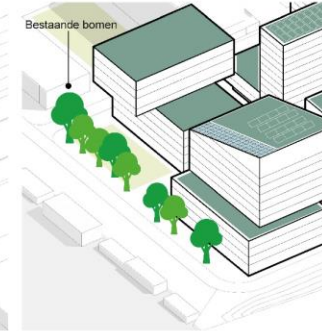
mecanoo

## Wind



## Profiel van de Willem Fenengastraat

Het streven is om zoveel mogelijk bomen te behouden, met name degenen die zich in goede conditie bevinden. De rij bomen zal bijdragen aan het **verminderen van de invloed van de wind** op de openbare ruimte. Over het algemeen heeft de landschapsstrategie tot doel om de vergroening van het gebied te bevorderen en **hoogwaardige openbare ruimtes** te creëren.



## Bezonning

Maart 9.00



Maart 11.00



Maart 13.00



Maart 15.00



Juni 9.00



Juni 11.00



Juni 13.00



Juni 15.00



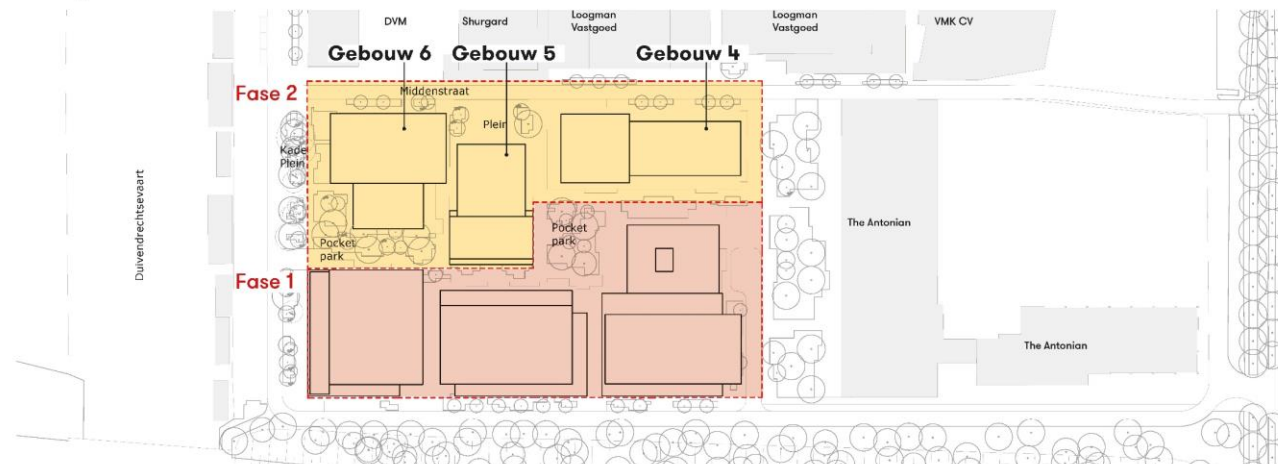
Let op: de afbeeldingen zijn impressies en geen definitieve representatie van het uiteindelijke ontwerp.

OVER  
MORGEN





Fasering

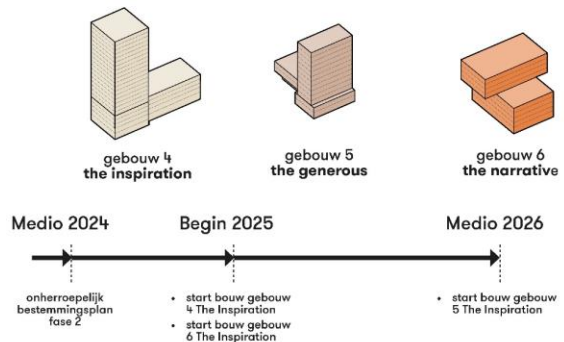


Let op: de afbeeldingen zijn impressies en geen definitieve representatie van het uiteindelijke ontwerp.

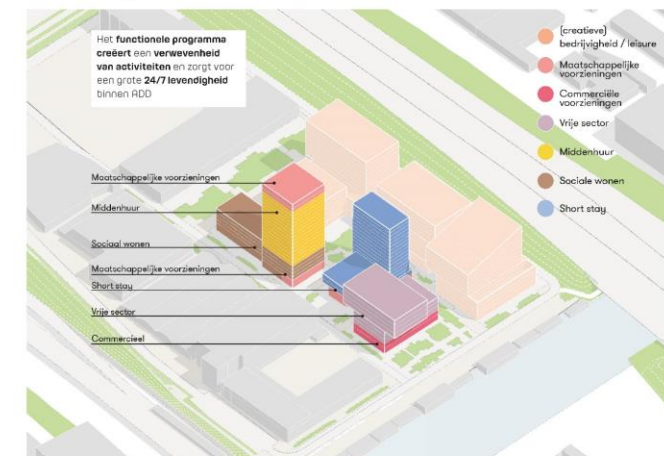
## De planning:

- 01** Nu bezig met opstellen van Ontwerp Bestemmingsplan
- 02** 25 april 2023: Informatiemiddag omliggende bedrijven en informatieavond omgeving;
- 03** 26 mei 2023: Ontwerp bestemmingsplan klaar, wordt aangeboden aan de gemeente;
- 04** 21 september 2023: Vrijgave ontwerp bestemmingsplan ter inzage, en
- 05** 15 mei 2024: mogelijk onherroepelijk bestemmingsplan vastgesteld

## Project tijdlijn:



## Fase 2 - Programma





# In gesprek met omliggende bedrijven

## Een overzicht van de gespreksonderwerpen en reacties hierop

### Reacties op het gepresenteerde plan:

- Er werd vanuit de bedrijven enthousiast gesproken over het plan en gaven complimenten over de kwaliteit van de ontwikkeling.
- Er is gesproken over de kwaliteitsbewaking op termijn. Door de invulling van fase 1 met de doelgroep Life science verwacht initiatiefnemer een partij als huurder te vinden die zich committeert aan het gebied en hier voor een lange periode zich wil huisvesten.
- De bereikbaarheid van de (woon)gebouwen. Er wordt uitgegaan van het 'erf' principe. De afstand tot voordeur is hierdoor wat langer maar nog steeds goed toegankelijk. De bezorger moet wat langer lopen, vergelijkbaar met andere plekken in de stad. Daarnaast voldoet het plan aan bereikbaarheid voor calamiteiten.
- In het plan wordt actief ingezet op actieve plinten; van groot belang voor de levendigheid en sociale controle in het gebied.
- Met de realisatie van dit plan wordt gewerkt aan een nieuw stuk 'binnenstad', en verdwijnt het industrie karakter.

### Aandachtspunten voor het vervolgproces:

- De uitwerking van de landschappelijke invulling en invulling van initiatieven in de omgeving moeten op elkaar aansluiten. Dit plan legt een goede basis hiervoor.
- Er wordt gesproken over hoe toekomstige gebruikers en bewoners kunnen worden bereikt:
  - Marketing voor de woningen wordt opgestart na afronding van de bestemmingsplanprocedure fase 2
  - In marketing richt men zich op Amsterdam, oa door het type woning dat hier gerealiseerd wordt en type bewoners dat wordt aangetrokken. Er wordt ingezet op een dynamische woon-werkomgeving, in lijn met gedachtegoed werkstad OverAmstel.
- Aandachtspunt is de mobiliteitsoplossing; een autoluw/autoloos gebied. Bij de inrichting dient er aandacht te zijn voor de levering van producten en diensten.
- Er is gesproken over toegankelijkheid: het gebied moet goed bereikbaar en begaanbaar worden voor mindervaliden. Ook diensten als een dokter, taxi etc. moeten de woningen en bedrijven goed kunnen bereiken. Doordat het gebied autoluw-autoloos wordt ingericht vraagt dit extra aandacht in verdere uitwerking.
- De bouwfase: hoe gaat dit plaatsvinden? Welke routing komt er voor de bouw? Langs de nieuw te realiseren ventweg tussen A10 en plangebied? Dit wordt meegenomen in een verder stadium. Hierbij wordt gekeken naar veiligheid en bereikbaarheid en het BLVC plan opgesteld.

## *Programma*

*Wanneer: 25 april 2023*

*Waar: Leonardo Royal Hotel Amsterdam,  
Paul van Vlissingenstraat 24*

*Starttijd: 15:00*

*Eindtijd: 16:30*



# In gesprek met omwonenden

## Een overzicht van de gespreksonderwerpen en reacties hierop

### Reacties op het gepresenteerde plan:

- Omwonenden herkennen de plannen in lijn met wat ze eerder hebben gezien tijdens presentaties over Fase 1. Ze zien in het gepresenteerde plan dat er rekening is gehouden met eerder in het traject aangedragen zorgpunten; in de hoogte en massa van de gebouwen is variatie aangebracht en er is een setback gemaakt, waardoor de daadwerkelijke bebouwing zo ver mogelijk van de kade af is geplaatst. Een reactie blijft dat het veel massa is en hoog is. Enkele bewoners blijven zich zorgen maken hoe dit in de toekomst hun leefomgeving zal beïnvloeden. Daarnaast werd er vanuit een aantal bewoners ook enthousiast gesproken over het planontwikkeling van de afgelopen jaren en zij gaven complimenten over de kwaliteit van de ontwikkeling.
- Geluid- en windhinder en bezonning blijven aandachtspunten van de omwonenden. Het plan voldoet aan normen, omwonenden blijven zich hier echter zorgen over maken. Extra uitleg hierover, over onderliggende onderzoeken is meegenomen en als gespreksonderwerp aangedragen voor de bijeenkomst op 23 mei.
- Aangegeven wordt dat er door de realisatie van de nieuwe gebouwen ook reukhinder kan ontstaan vanuit Loogman voor huidige omwonenden en nieuwe bewoners. Door de realisatie van hoogbouw is de verwachting dat geur richting de kade zal worden 'geleid' door de gebouwen die gerealiseerd gaan worden. PGZ zal hierover met Loogman in gesprek gaan.
- Ter verduidelijking is aangegeven dat in de nieuwe 'Middenstraat' geen doorgaand autoverkeer zal worden toegestaan. Deze straat wordt autoluw/ autoloos, en alleen voor bestemmingsverkeer; zoals pakketdienst, bezorgdienst, taxi, mindervaliden.
- De omwonenden stellen vragen bij de financiële haalbaarheid van het plan. PGZ geeft aan dat dit zeker het geval is, er actief gezocht wordt naar een gebruiker/afnemer voor Fase 1 en dan gestart zal worden met de bouw van Fase 1. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure van fase 2 zal er opvolgend gestart worden met de realisatie van Fase 2.

### Aandachtspunten voor het vervolgproces:

- Omwonenden krijgen graag op termijn een toelichting hoe in de verdere planuitwerking wordt omgegaan met pakjesbezorgers, vuilniswagens etc. voor de diverse gebouwen.
- Omwonenden krijgen graag toelichting op hoe er wordt geparkeerd in de tijdelijke situatie dat Fase 1 (deels) is gerealiseerd en Fase 2 nog niet. Daarbij kan alvast worden aangegeven dat in Fase 1 de grote ondergrondse parkeergarage voor bedrijven uit Fase 1 en bewoners uit Fase 2 wordt gerealiseerd.
- De bewoners adviseerden om een tweede inloopmiddag/ avond te organiseren om iedereen te bereiken die de eerste avond gemist had door de meivakantie. Na aanleiding van dit verzoek is een tweede bijeenkomst op 23 mei 2023 georganiseerd, waarbij helaas geen omwonenden aanwezig zijn geweest.

## *Programma*

*Wanneer: 25 april 2023*

*Waar: Leonardo Royal Hotel Amsterdam,  
Paul van Vlissingenstraat 24*

*Starttijd: 19:30*

*Eindtijd: 21:30*

## *Programma*

*Wanneer: 23 mei 2023*

*Waar: Antonian, Spaklerweg 50-52,  
Amsterdam- Duivendrecht*

*Starttijd: 19:30*

*Eindtijd: 21:15*



# Verwerking van opgehaalde aansluitpunten in ontwerp



## Geluid

In het ontwerp BP is rekening gehouden met de hoogte en situering van de bebouwing; hoogste gebouwen in het midden en verder weg van de kade.

In het plan is rekening gehouden met de positionering van de bebouwing in het plangebied, door de hoogbouw in het midden te positioneren.



## Wind

Om de windhinder te minimaliseren in het kadegebied is er een setback van 8 meter opgenomen in de bebouwing voor fase 2.

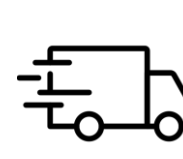
Er is windonderzoek gedaan, incl second opinion.



## Bomen en groen

Gekozen is voor het maximale behoud van de bomenrij tussen het Amstel Design District en de kade, om een maximale groene omgeving te creëren. Hierbij is het doorzicht vanaf het ADD naar de kade uitgangspunt en worden struiken wel gesnoeid.

Aanvullend worden er volwassen bomen in het Amstel Design District geplant om een gezonde groene leefomgeving te waarborgen.



## Mobiliteit

I.v.m. goede kwaliteit van openbare ruimte is parkeren ondergronds gerealiseerd.

Zowel fiets- als auto parkeren wordt zoveel mogelijk uit het straatbeeld en ondergronds opgelost.

Het gebied wordt autoluw, er komen geen doorgaande wegen in het plan. De nieuwe gebouwen blijven toegankelijk voor calamiteiten.



## Levendigheid en (sociale)veiligheid

Er wordt een grote differentiatie gebouwd aan woningen en functies, waardoor er gedurende gehele dag sociale veiligheid wordt gecreëerd in het gebied.

De herinrichting van de kade biedt levendigheid en daarmee ook sociale veiligheid.

# Proces en planning

