Gemeente Amsterdam

Bijlagen Investeringsnota Holendrecht Centrum

November 2024

Bijlage 1: Hoogbouw Effect Rapportage (HER)

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsparagraaf

Bijlage 3: Wijzigingsbesluit Welstand



Hoogbouw Effect Rapportage

Holendrecht Centrum

November 2024

HOOGBOUW EFFECT RAPPORTAGE HOLENDRECHT CENTRUM

INHOUD

Inleiding

1 Locatie

2 Ruimtelijk beleid
- 2.1 Hoogbouw Visie
- 2.2 Verweving metropolitaan landschap en stad
- 2.3 Hoogbouw Toetskaart

3 Stedenbouwkundig Plan Holendrecht

4 Inpassing stedelijk landschap

5 Bezonning en daglichttoetreding

6 Windhinder

INLEIDING

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij vormt het intensiever gebruik van de bestaande stad en tegelijk het open houden van het landschap één van de doelen.

Verdichting is een belangrijke opgave, voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw is daarin niet het enige, maar wel een geschikt middel. Het is bovendien een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool.

De omgeving van station Holendrecht wordt de komende jaren vernieuwd en tot een hoogstedelijke. Woon- en werklocatie met een hoge dichtheid, diversiteit en menging van functies. Het gebied zal niet alleen bijdragen aan het aanbod op de woningmarkt in de stad, maar zal ook ruimte kunnen bieden voor andere stedelijke functies. Hoogbouw wordt daarbij ingezet voor een nieuwe stadsskyline in de omgeving van het station en als duidelijk kenmerk van de dreef.

Dit Hoogbouw Effectrapportage (HER) is opgesteld ten behoeve van het Stedenbouwkundigplan Holendrecht Centrumgebied en brengt de effecten van de te realiseren hoogbouw in het plangebied in beeld.

De rapportage geeft een korte beschrijving van de locatie in de stad. Vervolgens wordt het ruimtelijk beleid voor hoogbouw in Amsterdam beschreven en de hoogbouwambitie voor de Holendrecht. Daarna komen de landschappelijke inpassing,de bezonning en de windhinder aan de orde.

1

LOCATIE


IJmeer
Weesp
Amsterdam Rijnkanaal
rivier Gein
rivier Gaasp
Gaasperplas
Gein
Nellestein
A9
Holendrecht Oost
Reigersbos noord
Centrum
Holendrecht
Huntum
Holendrecht West
Station Holendrecht
Hakvoort
Huigenbos
AMC
Paasheuvelweggebied

1 LOCATIE

Het centrumgebied Holendrecht is gelegen in Stadsdeel Zuidoost, ten zuiden van het Brasapark, midden in de buurt Holendrecht, aan het Holendrechtdreef en op relatief korte aftand door open landschap van Abcoude en de Amstelscheg. De hoogbouw in het Centrumgebied vormt een schakel tussen de dichtheid van het Paasheuvelweggebied en de rustiger woonmilieu van Gaasperdam.

Rondom het station en het Holendrechtplein is er ook potentie om een wat stedelijk karakter met wat hogere bebouwing langs de dreef. De hogere nieuwbouw in het centrumgebied werkt als landmark in de directe omgeving.



Omgeving metrostation bij Meibergdreef



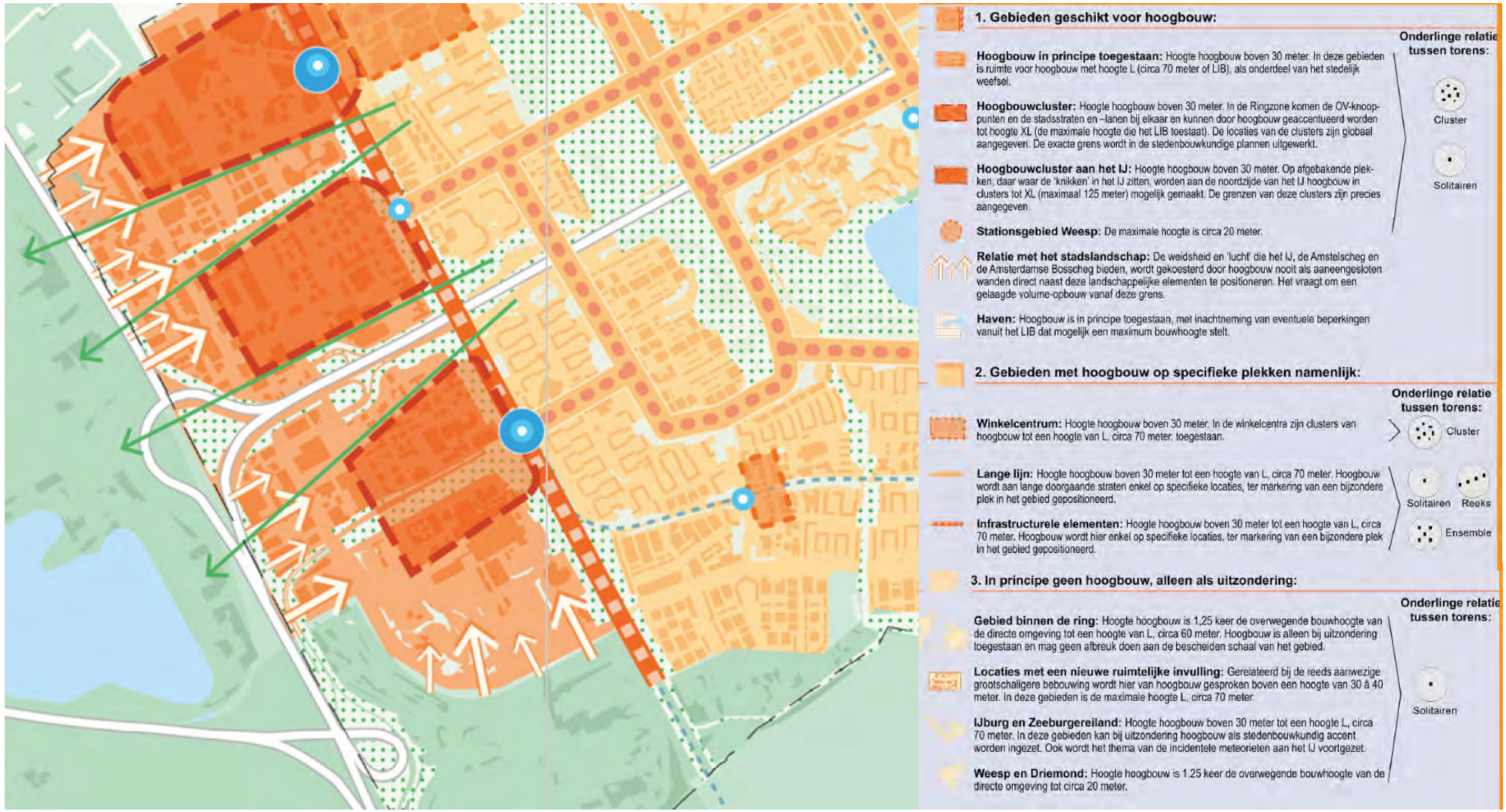
Omgeving Abcoudepad



Impressie Holendrechtplein

2

RUIMTELIJK BELEID



Hoogbouwbeleid Amsterdam (2023) fragment uit Totaalkaart

2. RUIMTELIJK BELEID: HOOGBOUWVISIE

In vergelijking met andere wereldsteden is hoogbouw in Amsterdam al snel bereikt: hoogbouw is de bebouwing die substantieel hoger is dan de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. We spreken in een groot deel van de stad van hoogbouw bij gebouwen die hoger zijn dan 30 meter.

In de meeste buurten binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ en Weesp worden gebouwen hoger dan 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving gedefinieerd als hoogbouw.

De hoogbouwvisie (Hoogbouw in Amsterdam, 2023) voor Amsterdam wordt als volgt beschreven: "Amsterdam groeit binnen haar bestaande grenzen. Het aantal inwoners en banen stijgt onverminderd en de vraag naar woningen, kantoor- en bedrijfsruimte blijft groot. We willen zoveel mogelijk mensen een plek bieden, maar tegelijkertijd willen we het groen rondom Amsterdam beschermen door daar niet te bouwen. Om voldoende ruimte te bieden aan iedereen is Amsterdam aan het verdichten. Dat betekent in sommige gevallen dat de stad ook de hoogte in gaat.

Hoogbouw in Amsterdam is zeker geen nieuw fenomeen. In de afgelopen tien jaar zijn al veel gebouwen van 60 meter en hoger gebouwd, onder andere aan de Zuidas, rond het Amstelstation, station Amsterdam Bijlmer-Arena en aan de IJ-oevers. En er zijn de in het oog springende gebouwen zoals het Pontsteiger gebouw en Nhow Amsterdam Rai. Er verrijzen hoogbouwclusters, waarmee op specifeke plekken hele hoge dichtheden gerealiseerd worden. Rondom de stations en in de centra van de stadsdelen dragen de clusters bij aan de meerkernige ontwikkeling van de stad, door de toevoeging van een gemengd programma en de markering van deze plekken…."

Holendrecht valt in de Welstandsnota onder het systeem "Woonerven en meanders". Dit gebied bestaat eigenlijk uit twee verschillende ruimtelijke systemen: de woonerven betreffen de compacte laagbouwbuurten in de Bijlmermeer en Gaasperdam en de meanders betreffen de woonwijken/buurten in middelhoogbouw, eveneens in de Bijlmermeer en Gaasperdam, maar die begonnen in de Banne Noord en Holendrecht-West.

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van autoluwe woonbuurten in één bouwhoogte, ontsloten door hogere ringwegen en gekenmerkt door seriematige woningbouw. Winkelcentra, scholen en andere voorzieningen zijn in de regel gerealiseerd als in zichzelf gekeerde complexen op een centrale plek omgeven door parkeerplaatsen of groen.

Hoogbouw langs de dreef en aan het station
De Welstand systemen vormen de onderleggers voor een viertal regimes met betrekking tot hoogbouw op de schaal van de stad. Ze laten zien welke gebieden geschikt zijn voor hoogbouw, en in welke mate, en waar het helemaal niet mogelijk is.

Het Centrumgebied Holendrecht valtvoor een groot deel onder de regime "Soms, op specifieke plekken". Passend bij de ruimtelijke systemen in deze gebieden is hoogbouw alleen mogelijk langs de lange doorgaande straten of in de stadsdeelcentra. Het zijn elementen die qua schaal passen bij de grotere schaal van hoogbouw. Alleen in de stadsdeelcentra draagt hoogbouw substantieel bij aan de verdichtingsopgave. Langs de straten of de grote infrastructurele elementen werkt het vooral als stedenbouwkundige accentuering van een bijzondere functie of een bijzondere plek en ter oriëntatie.

Hoogbouw Toetskaart
In de nota Hoogbouw in Amsterdam is het toetsingskader voor hoogbouw te vinden.

Op deze kaart is zichtbaar gemaakt waar hoogbouw mogelijk is. Lang de Holendrechtdreef zijn in de kaart hoogbouw tot 70m mogelijk bij het markeren van bijzondere plekken toegestaan.



Impressie Meibergpad vanuit het stationsplein

3

STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLENDRECHT CENTRUMGEBIED



3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN HOLENDRECHT CENTRUMGEBIED

Holendrecht Centrumgebied krijgt een voor de buurt nieuw type woonmilieu met integratie van hoogbouw. Om enerzijds een hoogstedelijk woonwerkmilieu te realiseren en anderzijds de unieke kwaliteiten van de locatie aan een metro-, bus- en treinstation, is een grotere functie mix en een aantal torens gewenst. Langs Holendrechtdreef worden vier torens in de bebouwing geïntegreerd als schakel tussen het centrumgebied de rest van Holendrecht.

De nieuwbouw kenmerkt zich door een stedelijke ‘basis’ van middelhoge woningbouw van 4 tot 7 lagen en daar bovenop hoogbouw. De torens zijn integraal onderdeel van het weefsel, geen solitairen volumes. In het ontwerp staan vier torens met bouwhoogtes tussen 50 en maximaal 60 meter. De twee hoogste torens zijn gesitueerd aan het station en aan het buurtplein.

De identiteit van Holendrecht wordt mede bepaald door het Abcouderpad en het Meiberpad, maar andersom draagt de nieuwbouw in het centrumgebied ook bij het verstedelijking van de stationsbuurt en de dreef als identiteit van de buurt, met een nieuw stedelijk silhouet. Bij de positionering van de torens is zorgvuldig gekeken naar o.a. uitzicht, bezonning, oriëntatie en de ruimtelijke beleving op maaiveld. Er is bijvoorbeeld rekening gehouden met bezonning van het buurtplein voor de locatie van hoogbouw.

4

INPASSING STEDELIJK LANDSCHAP



Overzicht gebied en omgeving met locatie van de fotos

4 INPASSING STEDELIJK LANDSCHAP

De transformatie van het Holendrecht centrumgebied en het Paasheuverlweggebied als stationslocatie is onderdeel van een bredere verdichting van oorspronkelijke monofunctionele werkgebieden in de hele stad. Hoogbouw is ook onderdeel van de verstedelijking van het gebied. Op dezelfde wijze wordt de omgeving van het station getransformeerd naar een meer multifunctioneel en stedelijker woonmilieu waar ook werkfuncties en andere voorzieningen onderdeel zijn van het straatbeeld.

Rondom stationslocaties, volgt de Omgevingsvisie gedachtes over concentratie van voorzieningen en stedelijkheid rondom OV knooppunten. Aansluitend op het ruimtelijk beleid voor hoogbouw in Amsterdam zijn standpunten bepaald rondom Holendrecht om een goed beeld te vormen van de impact van de ontwikkeling van het gebied op het stedelijk landschap. Er is vooral aandacht voor de omliggende stations, de groene scheg bij Abcoude en het entree van het gebied vanuit de A2 (Meibergdreef). De standpunten bevinden zich zowel nabij de locatie als op enige afstand van het plangebied, zodat de inpassing van de nieuwbouw in het centrumgebied volledig in beeld gebracht wordt, van directe omgeving tot stadslandschap.

Fotomontages tonen de bestaande situatie (VOOR) en het beeld na realisatie van de geplande hoogbouw (NA).

A. Vanuit Bijlmer Arena Station



Voor



Na

B. Vanuit Bullewijk Station



Voor



Na

C. Vanuit Nieuwerssluishof



Voor



Na

D. Vanuit Abcouderpad



Voor



Na

E. Vanuit Meerkerkdreef



Voor



Na

F. Vanuit Nieuwegeinlaan



Voor



Na

G. Vanuit Holendrecht Station

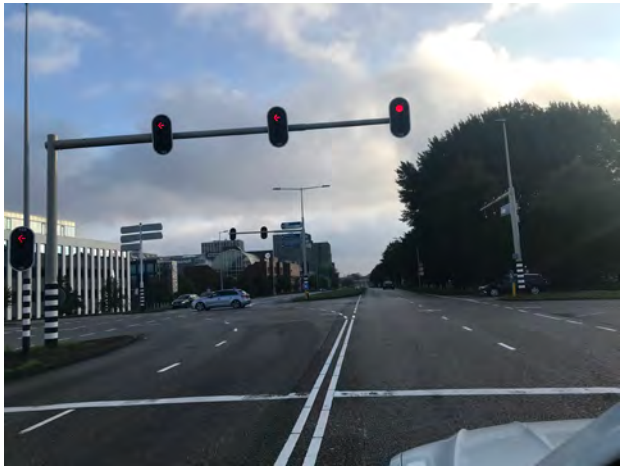


Voor



Na

H. Vanuit Meibergdreef



Voor



Na

I. Metrospoor vanuit Reigersbos



Voor



Na

J. Vanuit Gein (noordelijke oever)



Voor



Na

K. Vanuit Gaasperplas



Voor



Na

L. Gaasperplas



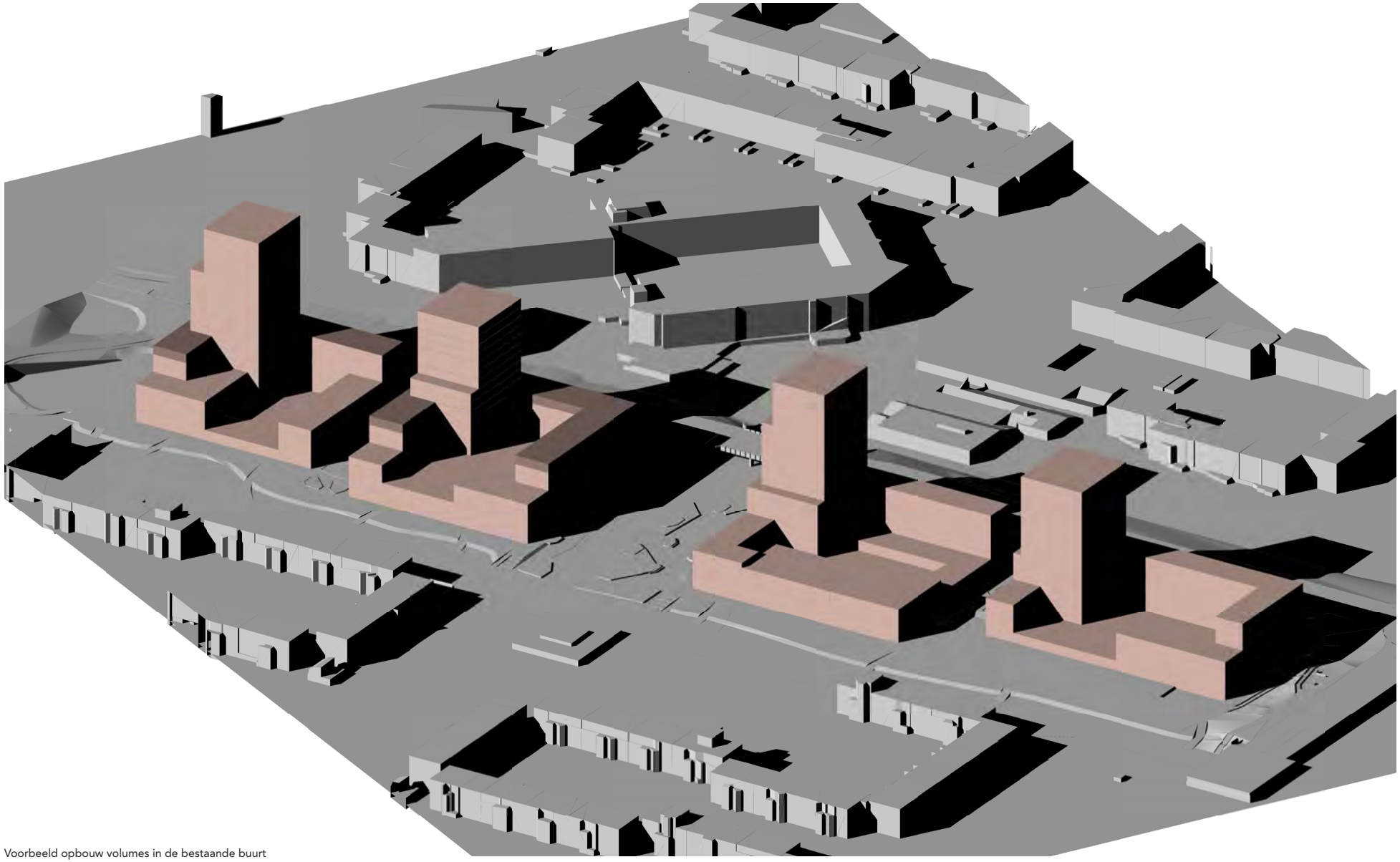
Voor



Na

5

BEZONNING & DAGLICHTTOETREDING



Voorbeeld opbouw volumes in de bestaande buurt

5. BEZONNING & DAGLICHTTOETREDING

Ook voor bezonning zijn onderzoeken uitgevoerd op basis van een voorbeeld van de bouwvolumes. Verschillende tijdstippen en data zijn getoetst. In dit hoofdstuk worden de beelden op representatieve tijdstippen getoond.

Relevant zijn de volgende data:

21maart-21september: de gemiddelde bezonning voor het hele jaar, in het begin van het voorjaar en het najaar. Deze bezonning is relevant omdat het begin is van periodes wanneer nog buiten zitten en goed gebruik van de openbare ruimte mogelijk is. Deze zijn de slechte momenten, met een wat lage hoek van de zon.

21 juli laat het hoogte punt zien, wat betref bezonning, en is relevant omdat het om de beste periode is wanneer bewoners het vaakste gebruik maken van de openbare ruimte.

21 december is het slechte dag van het hele jaar. Het is daardoor niet representatief maar laat zien welke gebieden of delen van de bebouwing slechter daglichttoetreding.

Woningen
De hoogste torens worden voornamelijk aan de Holendrechtdreef gesitueerd, zodat de meeste schaduw ten noorde van de bebouwing valt. Door de hoogbouw op afstand van elkaar te positioneren en verjonging in de hoogte toe te passen, wordt de impact van schaduw beperkt.

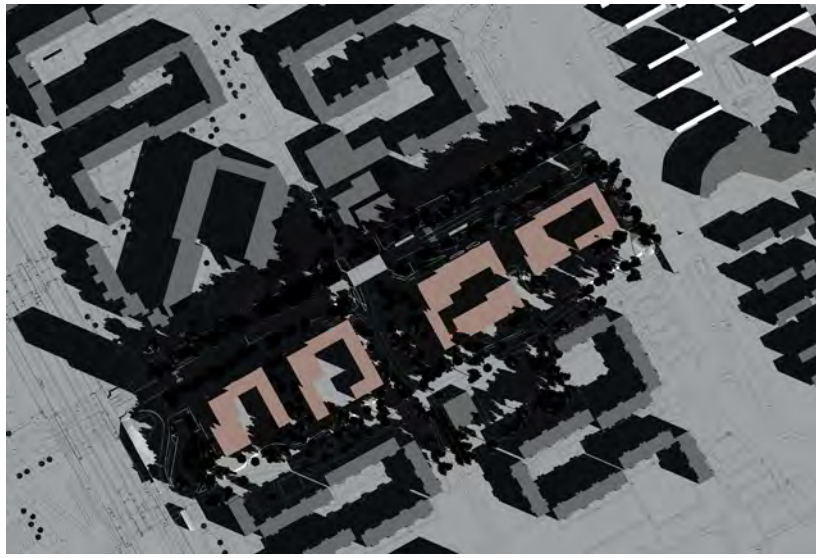
De verkavelingsstructuur stimuleert de ontwikkeling van half open blokken, die de meanderen structuur van de wijk volgen. In vergelijking met volledig gesloten blokken is de bezonning in dergelijke bebouwingstypen gunstiger.

In de afbeelding hiernaast zijn de zonuren per dag weergegeven. Hier is te zien dat er relatief weinig zonuren zijn in geval van meer gesloten bouwblokken.

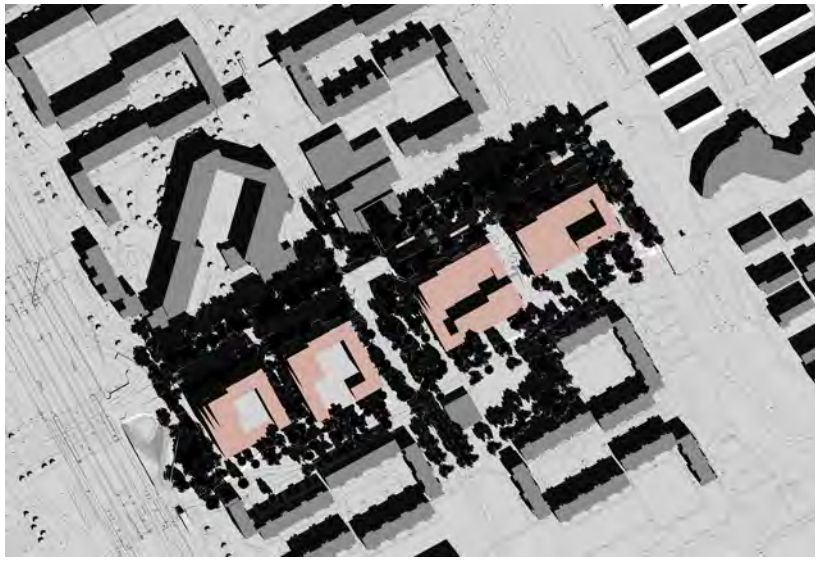
Openbare ruimte
Het stationsplein en het Holendrechtplein zijn de belangrijkste openbare ruimtes, samen met de sport en spellocatie langs het Meibergpad. Deze plekken zijn vooral getoetst op bezonning en wind. Op deze locaties komen mensen bij elkaar en zijn er buurtfuncties gevestigd (zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca en verschillende commerciële voorzieningen) die publiek aantrekken. Bij de horeca locaties s getoetst of terrassen mogelijk zijn.

Directe omgeving
De directe omgeving van het plan krijgt te maken met schaduweffecten. Dit valt in de zomer, als de zon hoog staat, mee. Alleen in de wintermaanden is kans op schaduw ten gevolge van de hoogbouw in de nieuwbouw van het Centrum Holendrecht. Als de zon schijnt, gemiddeld 1 tot 2 uur per dag in december, verplaatsen de schaduwen door de rankheid van de torens continu; op deze manier is er geen sprake van aanhoudende schaduwhinder. Hierbij is schaduweffect van de hoogste toren door de nieuwbouw in Holendrecht op de bestaande buurt beperkt.

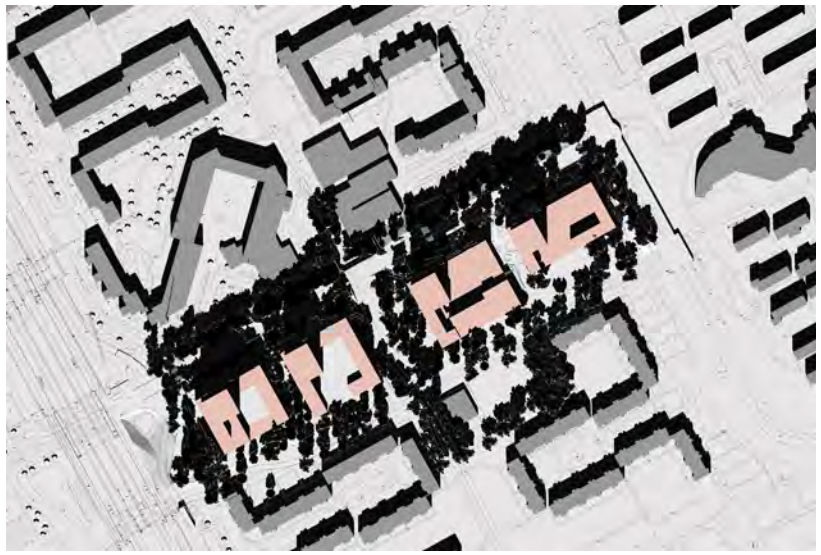
BEZONNING op 21 maart/ 21 september



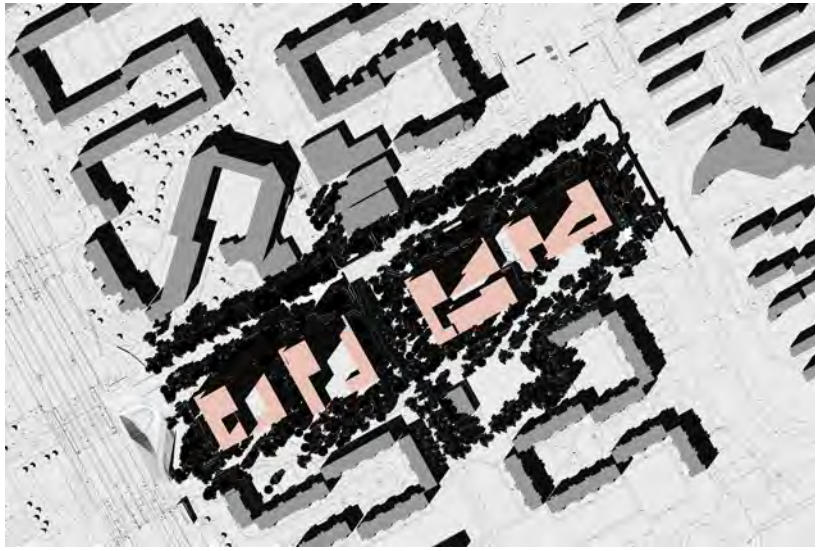
09:30 AM



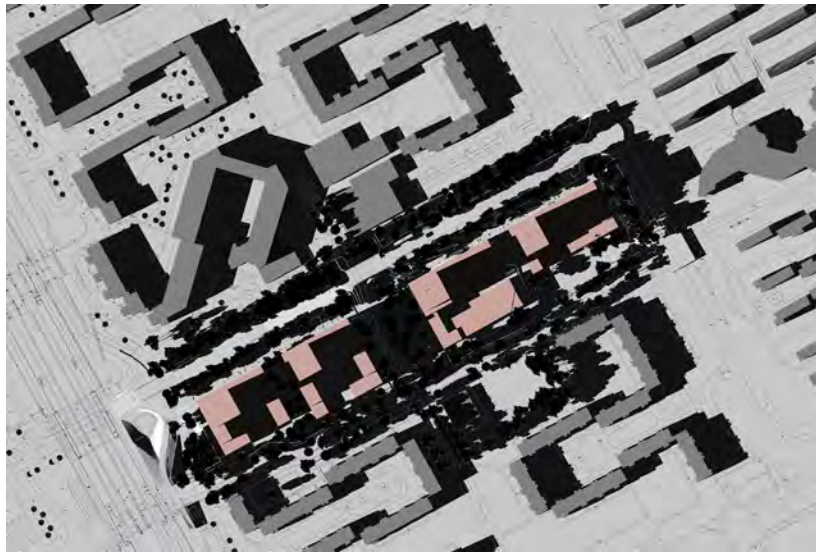
11:30 AM



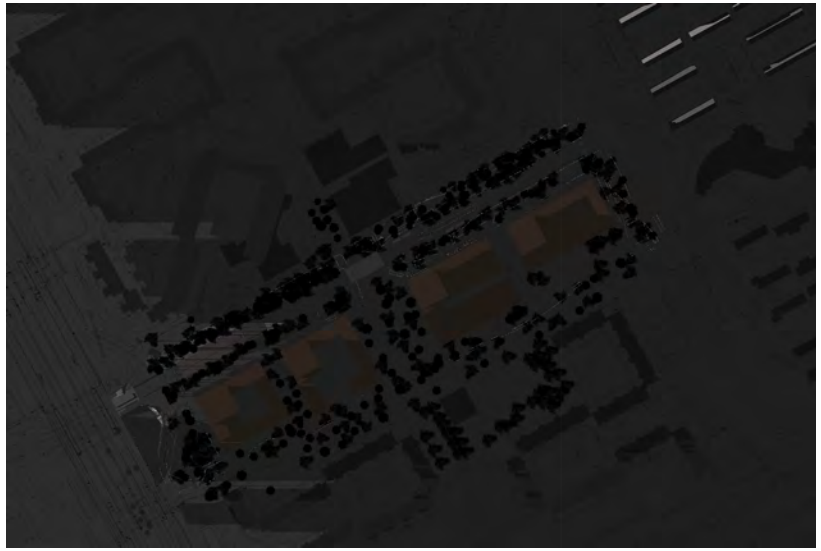
13:30 PM



15:30 PM

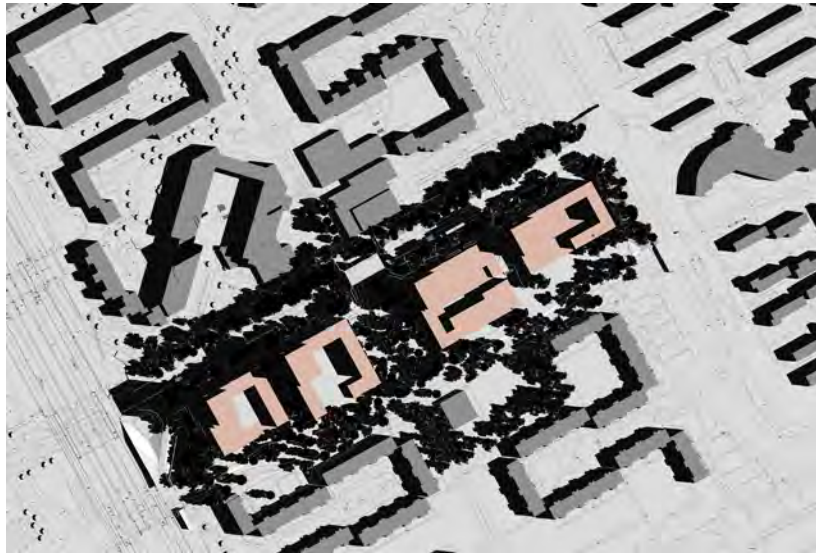


17:30 PM

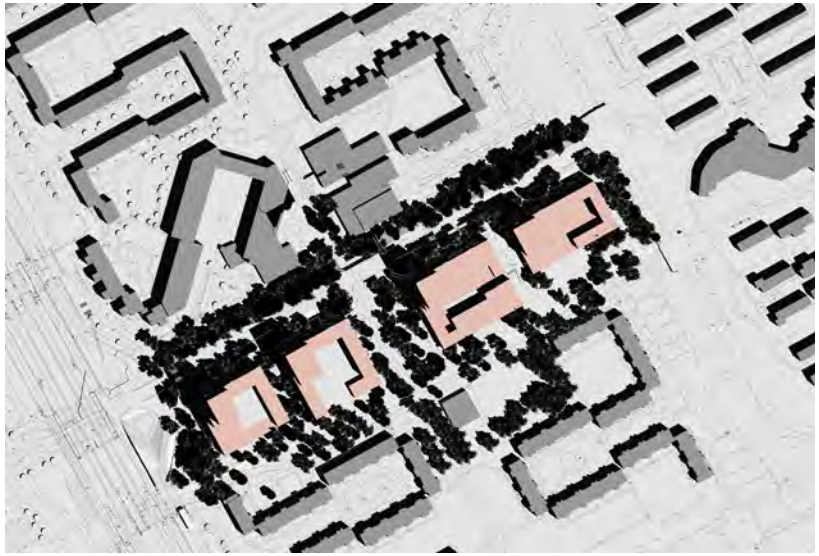


19:30 PM

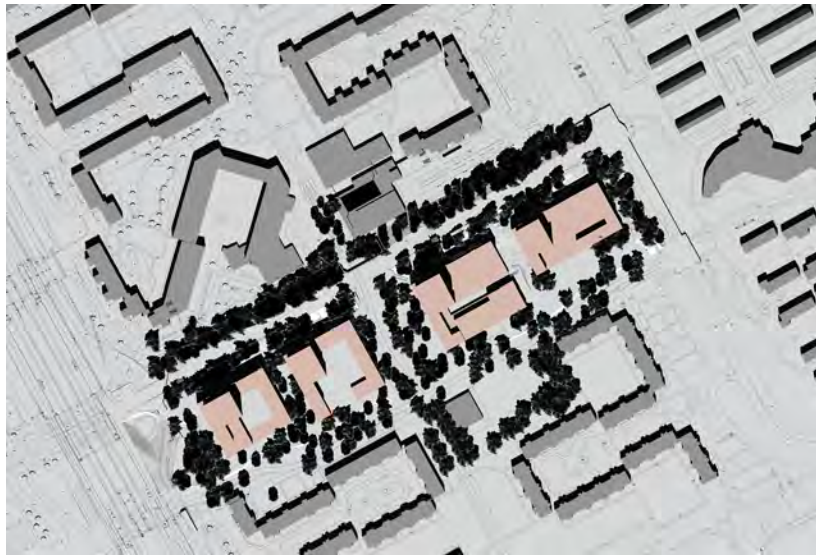
BEZONNING 21 juni



09:30 AM



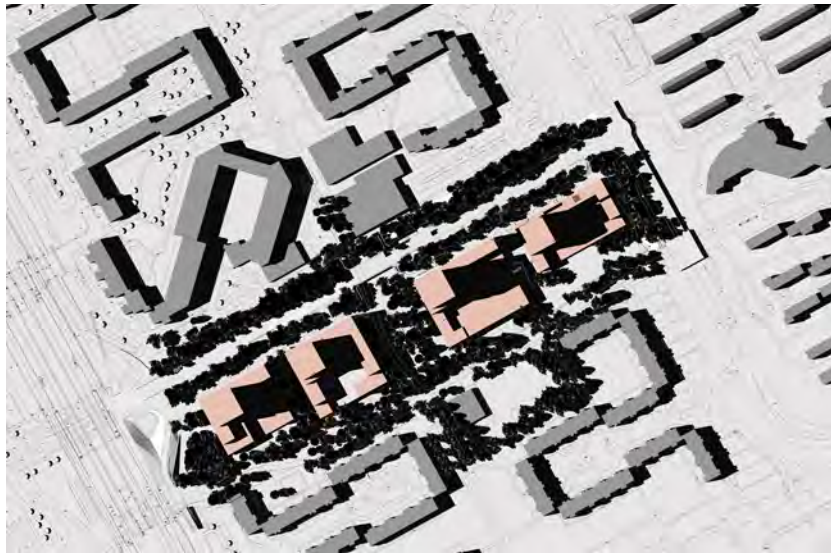
11:30 AM



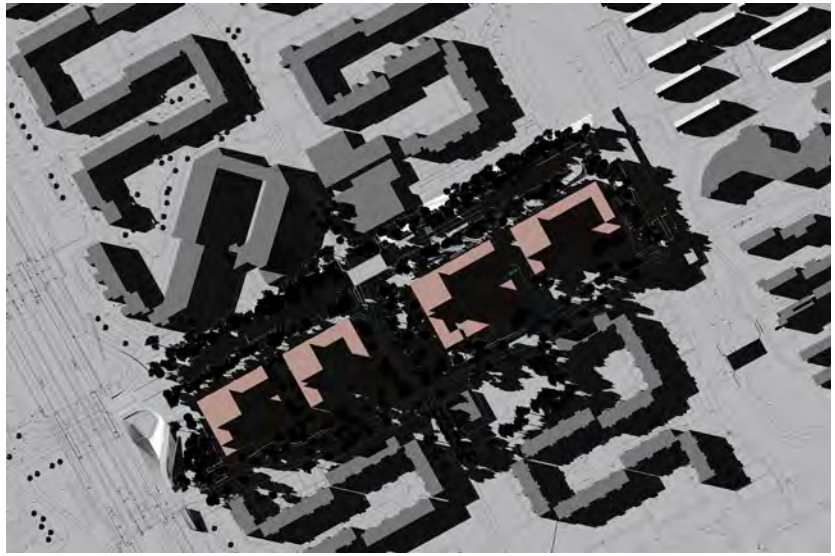
13:30 PM



15:30 PM



17:30 PM

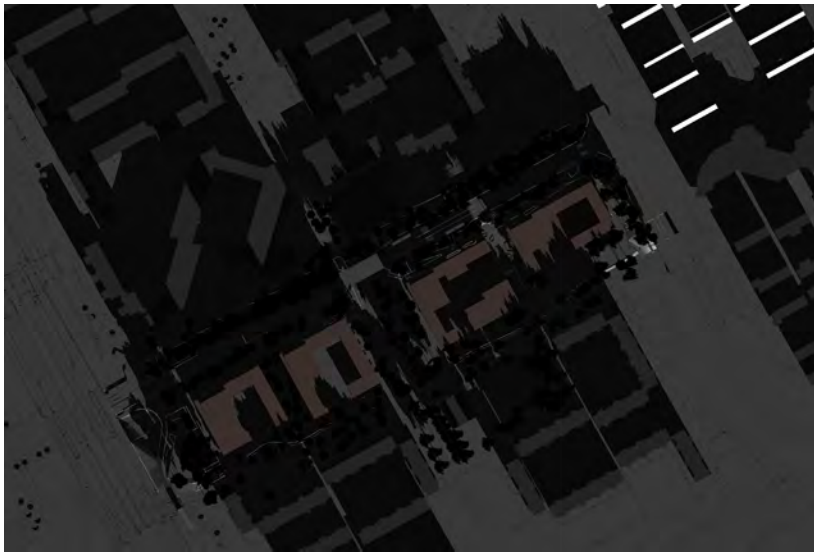


19:30 PM

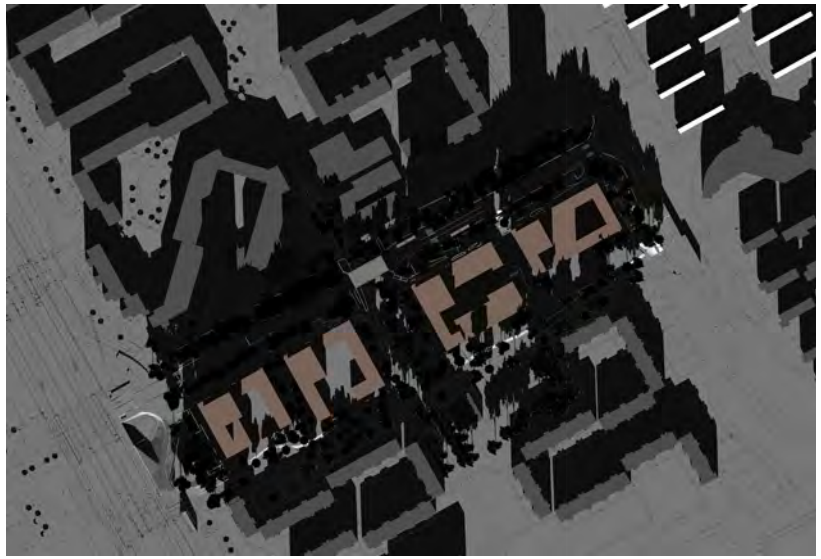
BEZONNING 21 december



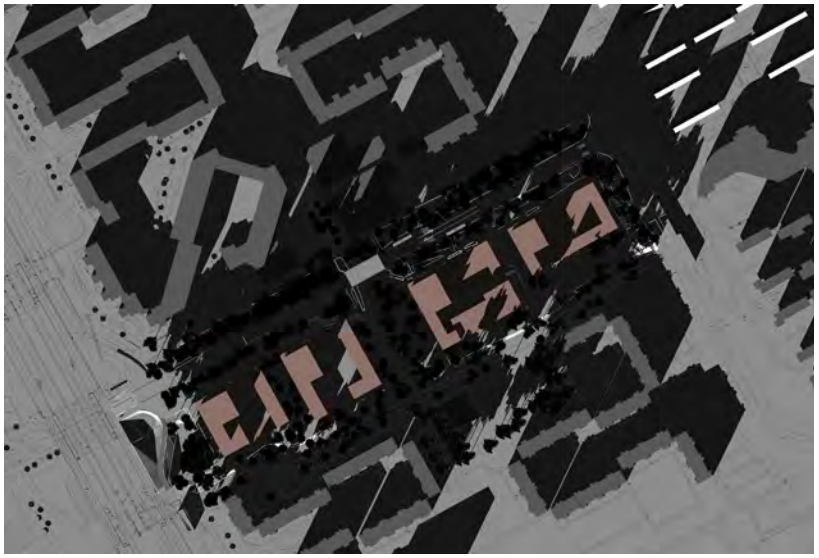
09:30 AM



11:30 AM



13:30 PM



15:30 PM

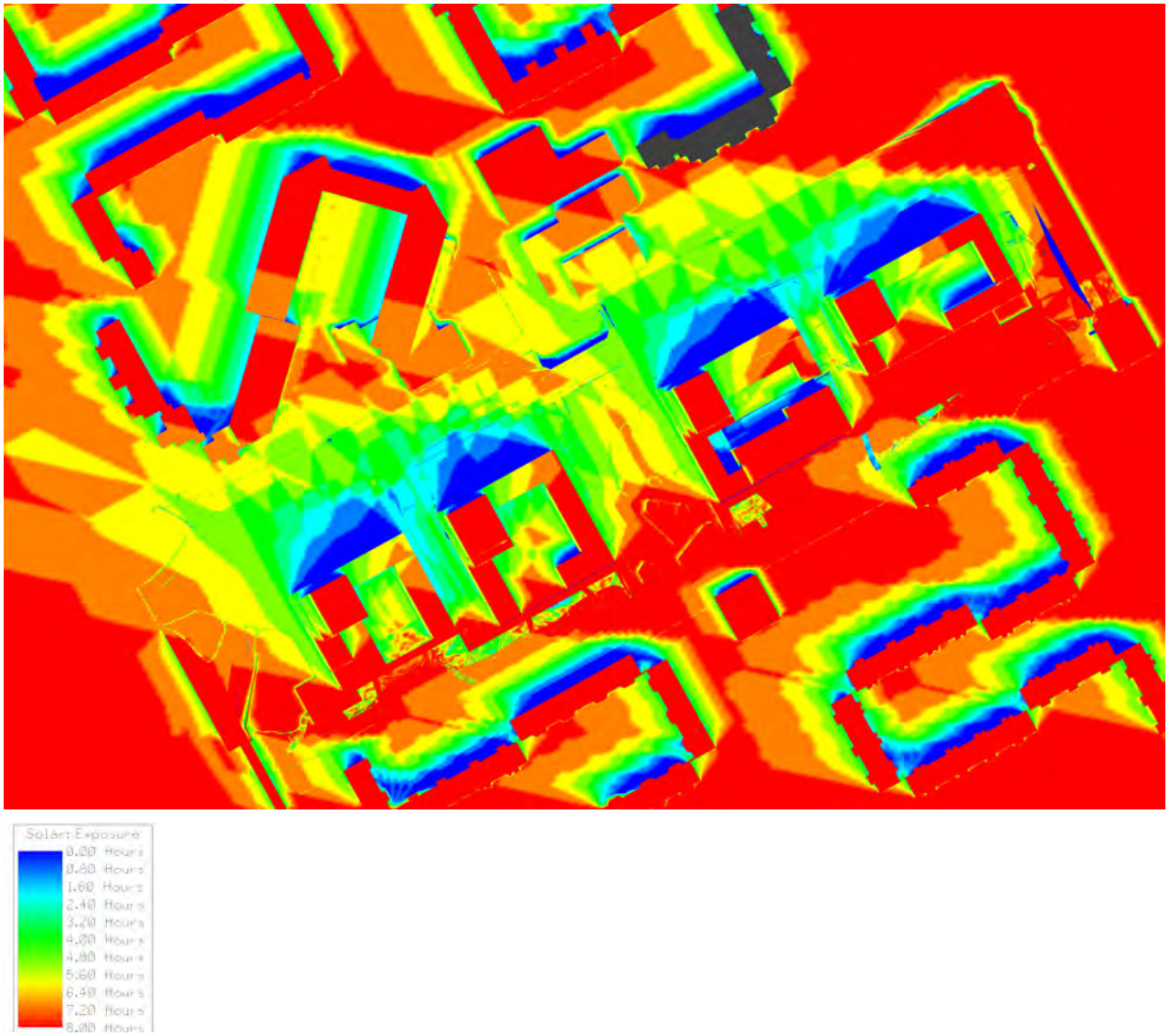


17:30 PM

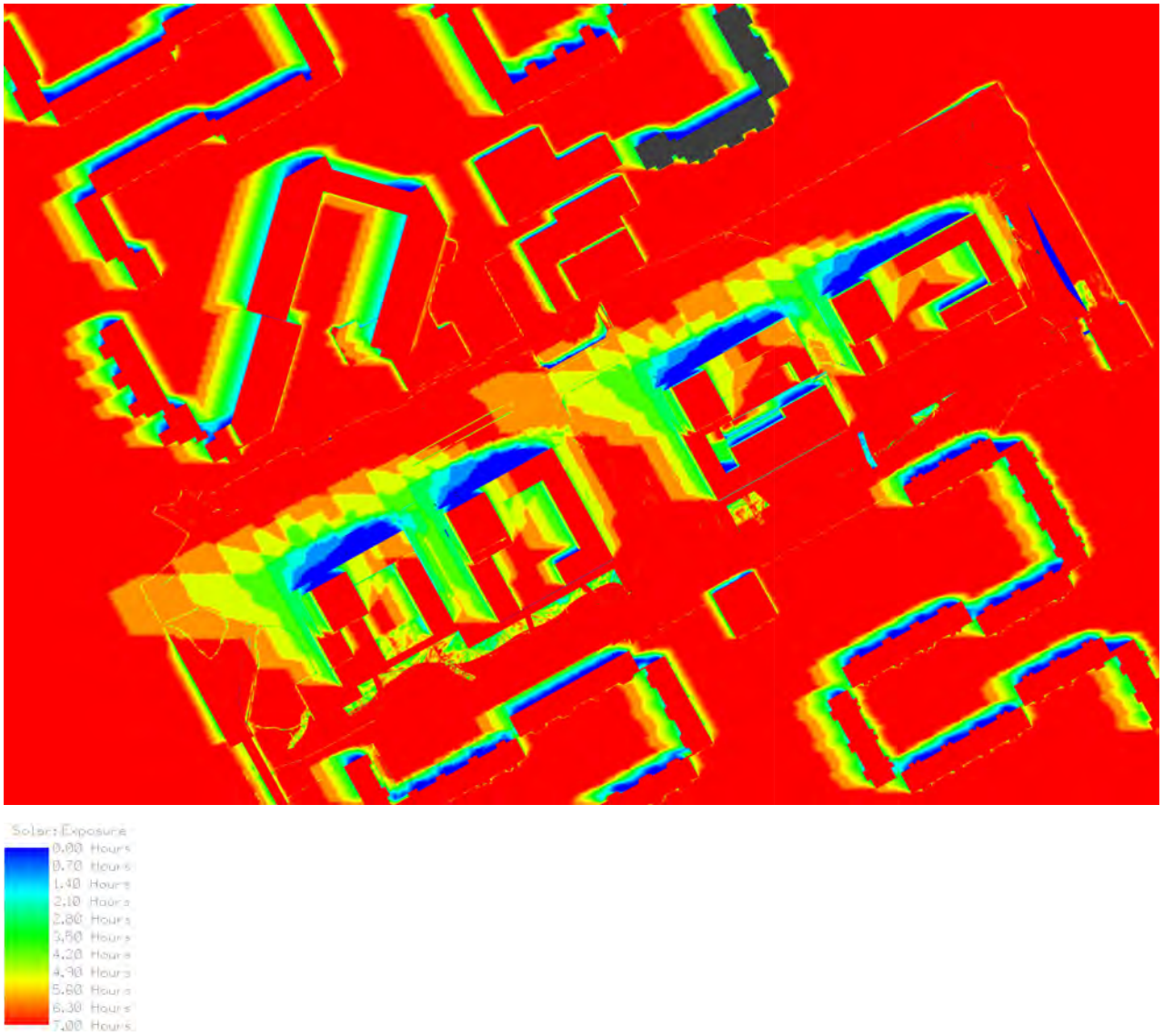


19:30 PM

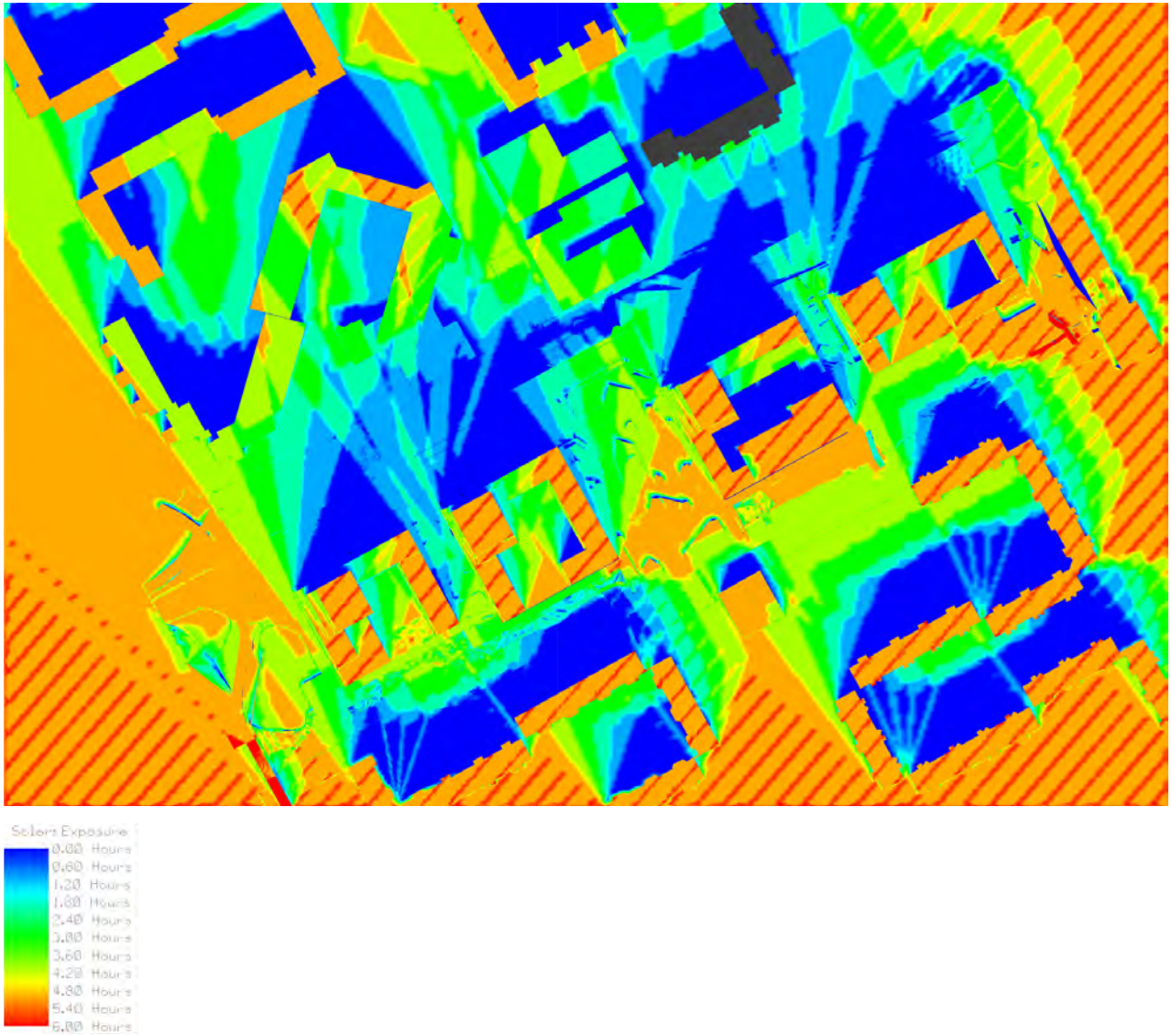
DAGLICHTTOETREDING 21 maart - 21 september
(9:00 tot 16:00)



DAGLICHTTOETREDING 21 juni
(9:00 tot 16:00)

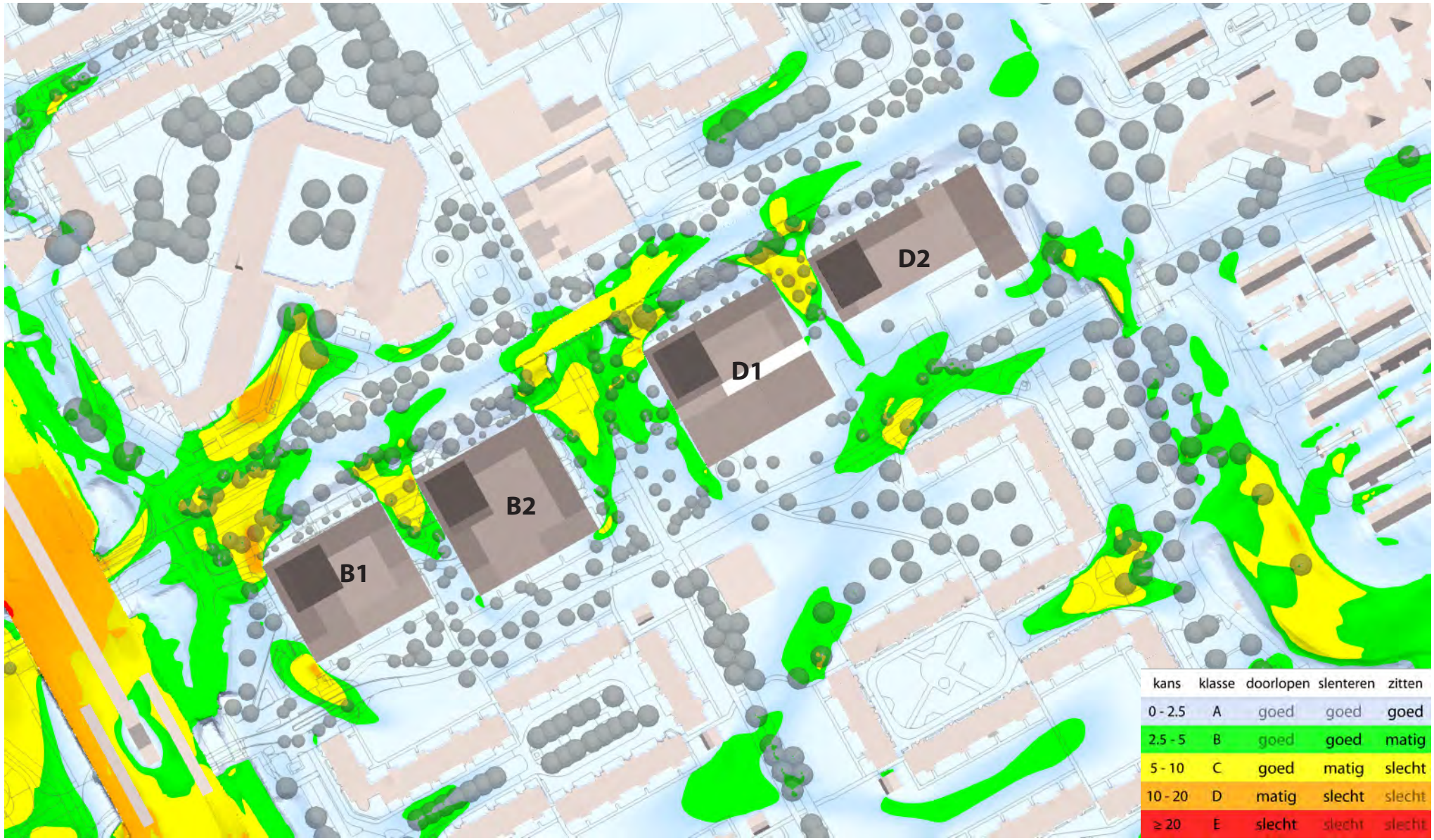


DAGLICHTTOETREDING 21 december
(9:00 tot 16:00)



6

WINDHINDER


D2
D1
B2
B1
kans klasse doorlopen slenteren zitten
0 - 2.5 A goed goed goed
2.5 - 5 B goed goed matig
5 - 10 C goed matig slecht
10 - 20 D matig slecht slecht
≥ 20 E slecht slecht slecht

6. WINDHINDER

Met behulp van Computational Fluid Dynamics (CFD) is een onderzoek verricht naar de te verwachten windklimaatsituatie rondom het stedenbouwkundig plan Holendrecht te Amsterdam.

Voor het vervaardigen van het CFD-model is onder meer gebruik gemaakt van een 3D model. De stedenbouwkundige omgeving en de begroeiing is meegenomen'In totaal is een gebied gemodelleerd is van circa 1000 bij 800 meter.

Het doel van het onderzoek was het vaststellen en beoordelen van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van het stedenbouwkundig plan.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- In geplande situatie is rond de planlocatie overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen. Bij de west- en zuidhoek van gebouw B1, direct naast het station, is lokaal sprake van een matig windklimaat. Dit komt overeen met kwaliteitsklasse D. Dit wordt veroorzaakt door de dominante zuidwestenwind die om dit gebouw heen stroomt.
- Rond de geplande bebouwing is geen beperkt risico op windgevaar, of windgevaar vastgesteld.
- Bij de gevels is overwegend sprake van een goed windklimaat voor de activiteit slenteren, wat wordt gehanteerd voor windgevoelige functies zoals gebouwentrees en verblijfsgebieden. Dit komt overeen met kwaliteitsklassen A en B. Bij de hoeken met de torens is lokaal sprake van hogere hinderkansen, windklassen C en zeer lokaal D. Deze locaties zijn op voorhand minder geschikt voor windgevoelige functies.

Gemeente Amsterdam



Beeldkwaliteitsparagraaf
Bijlage II - Investeringsnota Holendrecht Centrum

November 2024

INHOUD

1. Toekomstbeeld en ambities	3
2. Stedenbouwkundige opzet: vier grote blokken	5
3. Krachten van Holendrecht	6
4. Vijf sferen	9
5. Maat en schaal van de blokken	10
6. Opbouw bebouwing/Sculpturale massa	11
7. Materiaal en kleur	12
8. Aansluiting openbare ruimte	13
9. Groen en natuurinclusief	14
10. Nieuwbouw richtlijnen architetonische uitwerking	15

1. TOEKOMSTBEELD EN AMBITIES

In 2035 is het centrum van Holendrecht vernieuwd. Bij Station Holendrecht en langs de Holendrechtdreef staan vier herkenbare en toonaangevende (woon)blokken en één schoolgebouw. Bij het station is een levendig plein gemaakt. De groene routes langs het Meibergpad en Abcouderpad lopen over het vernieuwde Holendrechtplein; het centrum van de buurt. De Holendrechtschool en de Morgenster hebben een mooi nieuw schoolgebouw en er is een nieuw Huis van de Wijk aan het Holendrechtplein. Ondanks de toevoeging van een nieuwe plein, veel groen, nieuwe gebouwen en bewoners, is het rustige groene karakter gebleven. Het centrum blijft grotendeels autovrij en de Holendrechtdreef ligt nog steeds hoog. Langs het Meibergpad zijn de nieuwe gebouwen net zo hoog als de bestaande gebouwen van de Opheusdenhof en de Meernhof. De buurt is veilig en toekomstbestendig ingericht.

Hiernaast is een toekomstvisie van het stedenbouwkundig plan Holendrecht Centrum. De belangrijkste ambities van het stedenbouwkundig plan zijn:

- Toevoegen van een divers woon- en werkprogramma en typologieën waar behoefte aan is en waar er nu weinig van zijn.
- Het creëren van een toekomstbestendige buurt, met een sterk centrum- en stationsgebied met divers aanbod aan voorzieningen en een goede verbinding met omliggende buurten.
- Het verbeteren van de sociale veiligheid door het vernieuwen van de openbare ruimte, het creëren van meer levendigheid en een overzichtelijke en veilige inrichting.

Om deze ambities te realiseren in een robuuste stedenbouwkundige structuur en kwalitatief hoogwaardige architectuur noodzakelijk. Om dit te borgen tijdens de verdere uitwerking van bouwenveloppen en tenders is deze beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze paragraaf bestaat uit een omschrijving en onderbouwing van de huidige opzet, de bestaande en te accentueren krachten van de buurt en restricties gevolgd door conceptuele uitwerking van de belangrijkste thema's inclusief referentiebeelden en opgaves voor ontwikkelaars en architecten. Deze beeldkwaliteitsparagraaf vormt samen met het stedenbouwkundig plan de basis voor de op te stellen bouwenveloppen.



Toekomstbeeld Holendrechtplein





Beeldkwaliteitsparagraaf Holendrecht Centrum

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET: VIER GROTE BLOKKEN

Vanaf 2020 is de mogelijke verdichting van het nieuwe Holendrecht Centrum uitgewerkt door R&D van de gemeente Amsterdam. Samen met onder andere Eigen Haard – eigenaar van de 107 te slopen en terug te brengen woningen – en architectenbureaus Mecanoo (2020) en Rijnboutt (2022-2023) is onderzocht hoe de stedenbouw het beste kan worden vormgegeven. Uiteindelijk is op basis van deze onderzoeken gekozen voor een blokkenstructuur met vier woonblokken. Reden voor deze woonblokken zijn:

Sociale veiligheid
Het verbeteren van de sociale veiligheid is een van de belangrijkste ambities van de investeringsnota. In de buurt zijn veel anonieme plekken waar gehangen wordt, of criminele activiteit (diefstal, drugshandel, intimidatie, overlast) plaatsvindt. Bureau Woldendorp/ Wildervang heeft onderzoek gedaan naar verbeterpunten in de fysieke ruimte. De inrichting van de openbare ruimte en de structuur van de bouwblokken met heldere zichtlijnen en rechte rooilijnen is noodzakelijk om de sociale veiligheid te verbeteren. Door plinten in te richten met levendige functies verbetert de sociale veiligheid. Parkeervoorzieningen moeten inpandig worden geïntegreerd in de bouwvolumes. Zichtbare garages in de plint is een harde no go omdat dit leidt tot meer anonieme plekken en minder levendigheid en daarmee onveiligheid.

Ondergronds parkeren is niet mogelijk
Het parkeren voor de nieuwe woningen moet inpandig worden opgelost. Vanwege de slechte grondwatersituatie is ondergronds parkeren in deze buurt niet mogelijk. Het parkeren wordt daarom op de begane grond of eerste verdieping opgelost en ingepakt met voorzieningen. De blokkenopzet is noodzakelijk om het parkeren inpandig en veilig op te nemen.

Stationsgebied en verdichtingsopgave
De omgeving van het station Holendrecht heeft de potentie om een waardevol stationsgebied te worden, met een gevarieerd en stedelijke programma. De voorgestelde gebiedsontwikkeling is erg ingrijpend en daardoor duur. Doorzetten van de opzet van de bestaande buurt (laagbouw) is niet mogelijk omdat dit simpelweg te weinig programma genereert en daarmee ook niet de ambities kan bereiken van een stationsgebied met een optimale bereikbaarheid. Ook moet er voldoende programma worden gerealiseerd om het plan financieel haalbaar te maken.

Het winkelcentrum blijft grotendeels op de huidige locatie
Het oorspronkelijke plan ging uit van verplaatsing van het winkelcentrum dichter naar het station. Op de plek van het winkelcentrum zouden dan ook woningen komen. Na vaststellen van de projectnota in 2022 heeft de eigenaar van het winkelcentrum aangegeven een gehele verplaatsing van het winkelcentrum richting het station niet te kunnen financieren. In de nieuwe bouwblokken is daardoor slechts een beperkt voorzieningenprogramma (een grote supermarkt, een alles-in-een school, een buurthuis, werkruimte en enkele winkels en horeca). Er is te weinig voorzieningenprogramma om een fijnmazige blokkenstructuur met levendige plinten te maken. De nieuwe opzet met grotere blokken helpt om levendige plinten langs de belangrijkste routes (Abcouderpad en Meibergpad) te accentueren.

3. KRACHTEN VAN HOLENDRECHT

De nieuwe blokkenstructuur en de Holendrechtdreef doorbreken de kenmerkende meanderende opzet van Holendrecht. Dit is in de huidige situatie overigens niet anders, het centrum en de Holendrechtdreef doorbreken de meander nu ook. De stedenbouwkundige uitdaging is om de overgang van de bestaande buurt naar het nieuwe centrum natuurlijk te laten verlopen en tegelijkertijd samenhang te zoeken met de buurt aan de andere kant van het spoor, de Paasheuvelwijk. De nieuwe bouwblokken moeten daarom enerzijds bij elkaar passen, op elkaar aansluiten en een eenheid vormen en anderzijds aansluiten bij de huidige opzet en een organische overgang vormen van rustig en groen naar meer stedelijk en groen. Om dit te borgen worden de volgende krachten van Holendrecht benoemd als pijlers. De nieuwe bouwblokken moeten gebruik maken van de volgende bestaande krachten:

De Holendrechtdreef blijft hoog en de buurt (grotendeels) autovrij
Vanwege de modernistische principes is de verkeersstructuur van een groot deel van Zuidoost gevormd door de voor die tijd karakteristieke scheiding van verkeerssoorten: Autoverkeer en openbaar vervoer op hoogte en op maaiveld langzaam verkeerroutes geïntegreerd in een groene inrichting.
Voor de bewoners van Holendrecht is de karakteristieke autovrije inrichting zeer belangrijk. De gemeente heeft twee varianten voor de Holendrechtdreef uitgewerkt en voorgelegd aan de buurt. Met een overweldigende en niet te negeren meerderheid is door de buurt gekozen om de Holendrechtdreef hoog te houden.

Er is besloten om de hoge Holendrechtdreef als een kwaliteit te omarmen en als kracht in te zetten in het stedenbouwkundig plan. De buurt blijft grotendeels autovrij.

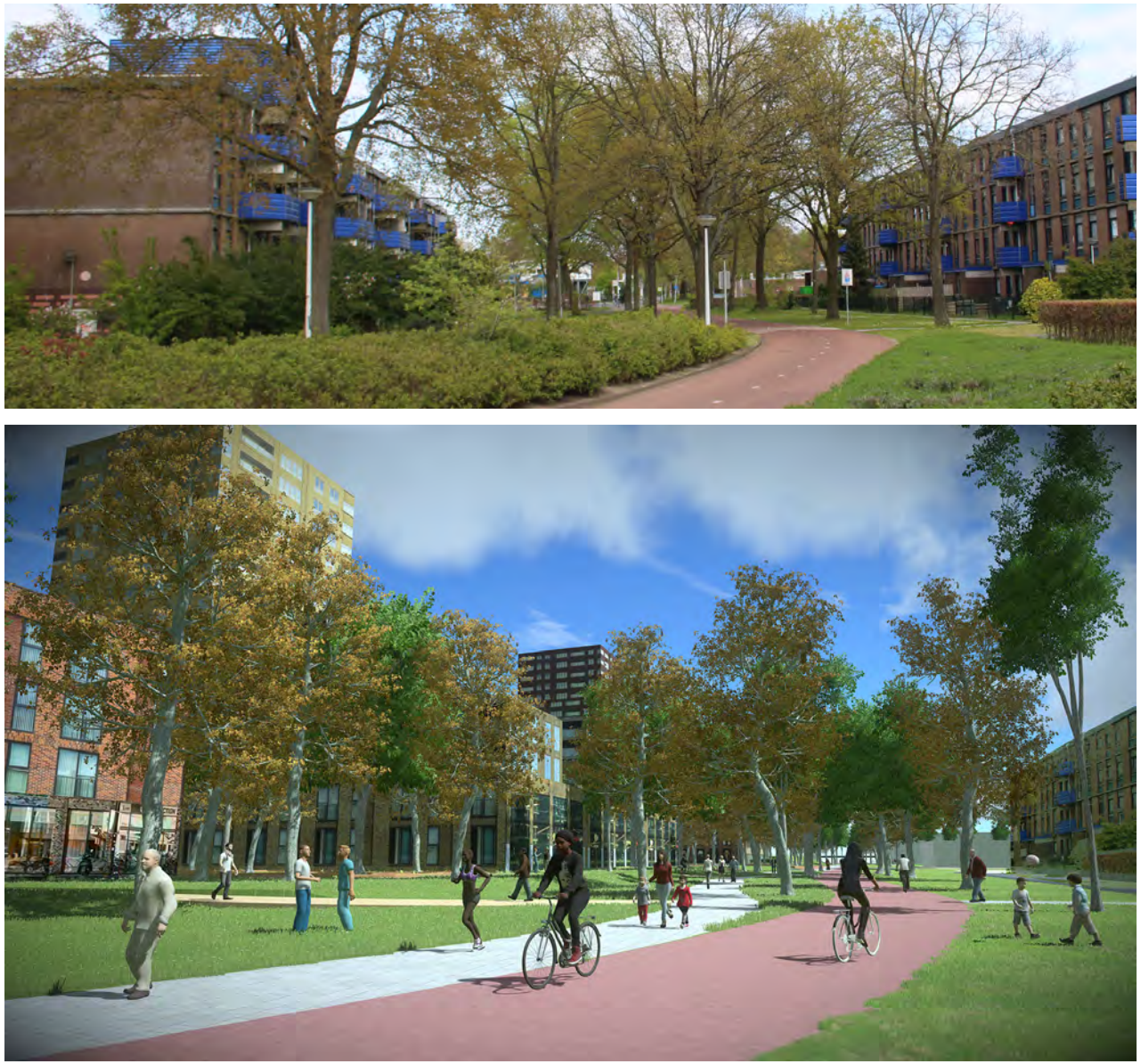
Aan de Holendrechtdreef is de ambitie om bij de auto ontsluiting een stedelijk karakter te creëren. De gebouwen zijn aan de dreef hoger en aan deze zijde komen ook de torens. Omwille van veiligheid en samenhang met de omliggende buurt is hier gekozen voor een rechte rooilijn langs de Holendrechtdreef.





Holendrechtdreef. Boven de huidige situatie, onder toekomstbeeld

Het groen en de fiets- en wandelstructuur als ruggengraat
Een schitterende kwaliteit van Holendrecht is de groene ruggengraat die de fiets- en wandelpaden Abcouderpad en Meibergpad vormen, met overweldigend veel groen (bomen, planten, gras). Deze kwaliteit blijft behouden en wordt versterkt met de nieuwbouw. De stedenbouwkundige opzet is hierop afgestemd en het Abcouderpad (over het Holendrechtplein) en het Meibergpad (vanaf het stationsplein) zijn de dragers van het plan. De groene inrichting wordt doorgezet in zowel de openbare ruimte als in de nieuwbouw zodat een verbinding ontstaat tussen het bestaande en nieuwe deel van de buurt.



Meibergpad. Boven de huidige situatie, onder toekomstbeeld

Een stedelijk stationscentrum in een dorpse buurt

Dé kracht van Holendrecht is ontspannen karakter van de buurt waarin de menselijke maat centraal staat. Bewoners spreken van een dorpse sfeer. Het vele groen en de autovrije inrichting zorgen ervoor dat het een andere sfeer heeft dan andere buurten in Amsterdam. De nieuwbouw zal dit vanzelfsprekend gaan doorbreken; we bouwen hier immers een dichter volume. Met de stedenbouwkundige opzet is echter zoveel mogelijk rekening gehouden met het karakter van de buurt en een opzet gekozen die de overgang van dorps naar meer stedelijk prettig en organisch moet maken. Door de zuidzijde van de bouwblokken even hoog (maximaal vier verdiepingen) te maken als de bestaande bebouwing aan de overzijde van het Meibergpad en de afstand even groot als in de huidige situatie te maken blijft het hier laag, groen en rustig. Wanneer je uit het station de buurt in loopt ervaar je de rust en het groen en loop je Holendrecht in. De hoogbouw focust zich aan de Holendrechtdreef. Bewoners hebben reeds aangegeven deze opbouw van de hoogtes prettig te vinden.





Stationsuitgang. Boven de huidige situatie, onder toekomstbeeld

4. VIJF SFEREN

De nieuwbouw is veelzijdig en krijgt duidelijke gevels aan de openbare ruimte met verschillende karakters. In Holendrecht Centrum zijn er vijf sferen te onderscheiden die zich uitdrukken in de architectuur:

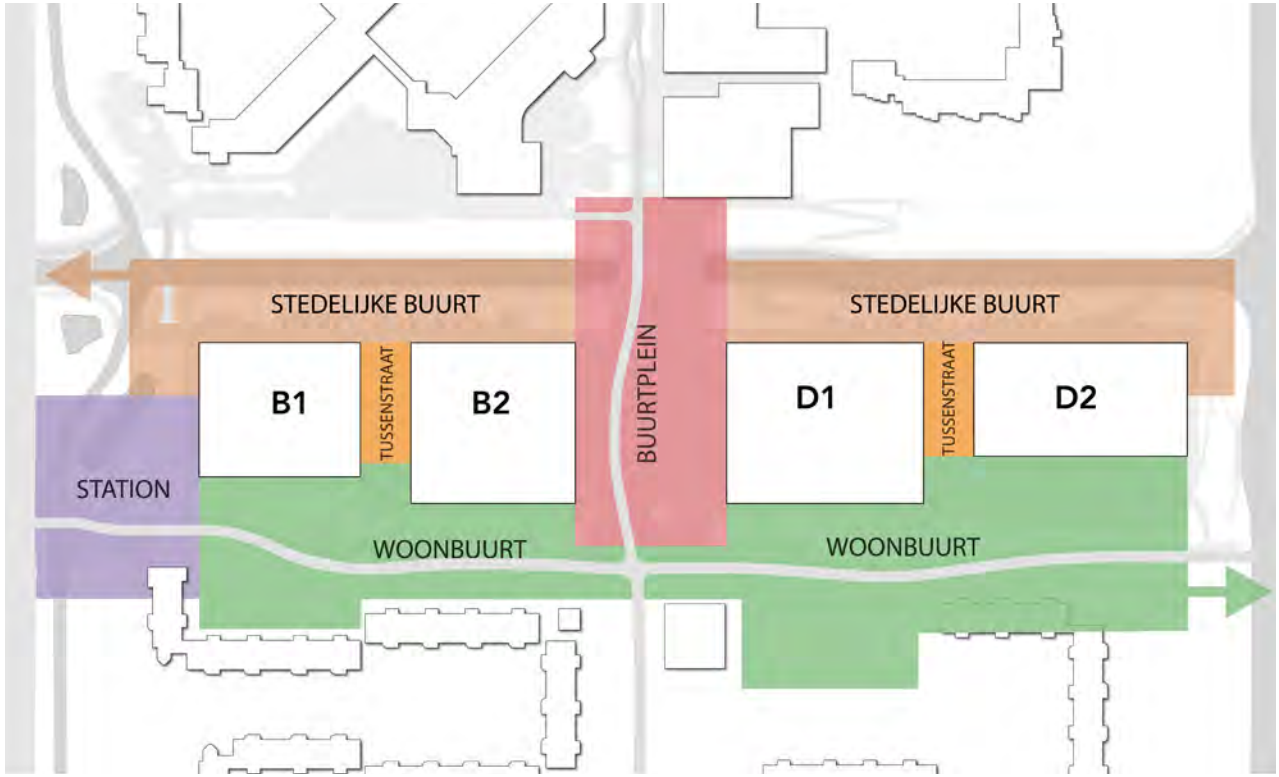
Rondom het Meiberpad is een rustige buurtsfeer, met woningbouw en op bepaalde plekken voorzieningen. Er is veel groen aan beide zijden van het wandel- en fietspad. De afstand tussen nieuwbouw en bestaand is even groot als in de huidige situatie, in veld D2 zelfs groter. De nieuwbouw is hier even hoog als de bestaande bouw (vier hoog). In het oostelijk deel bevinden zich hier ook het schoolplein en de speelvoorzieningen.

Aan de Holendrechtdreef wordt een meer stedelijke (met 7 bouwlagen en de toegang naar de torens) sfeer gecreëerd waar geen drukke functies wenselijk zijn en waar een mix van stedelijk wonen en werkfuncties bij elkaar kan ontstaan.

Het nieuwe Holendrechtplein is het centrum van de buurt en moet een stedelijke uitstraling krijgen met dubbele plinten en de hoogste ambities wat betref architectonische kwaliteit. Hier komen het Abcouderpad en Meibergpad samen. Aan het plein komen zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen. Op het plein zelf is ruimte voor een buurtfeest of kleine markt en is veel ruimte voor bewoners om te zitten en elkaar te ontmoeten. Op het plein komt veel meer groen dan in de huidige situatie.

Bij het stationsplein komt een stedelijke uitstraling, met gevels met een open plint waar commerciële functies en horeca mogelijk zijn, als ondersteuning van het station. Vanuit het station is gelijk duidelijk dat je hier een voorzieningengebied in loopt.

In de tussenstraten is het rustiger en groen. Deze zijde is praktisch ingericht, onder andere met de ingang van de parkeergarage, fietsenstallingen en technische ruimtes.



5. MAAT EN SCHAAL VAN DE BLOKKEN

Het ritme van de bestaande meanderende blokken wordt herkenbaar gemaakt in de nieuwe blokken door de kopgevels aan het stationsplein, aan het Holendrechtplein en aan de Meerkerkdreef. De lengte van de bestaande bebouwing wordt gebroken door verspringingen in de volumes en wordt op dezelfde wijze doorgezet in de nieuwbouw aan het Meibergpad.

Tussen deze verspringende delen van de bebouwing loopt een voetgangersroute die de binnentuinen van de blokken met elkaar verbindt. De afstand tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing wordt bij de bouwblokken B1 en B2 (tussen station en Holendrechtplein) doorgezet. De blokken D1 en D2 (ten oosten van het Abcouderpad) krijgen, net als in de huidige situatie en door de bijzondere functies (schoolgebouw en schoolplein), een bijzondere opzet die maar voor een deel met de bestaande buurt samenhangt.

Het verlengen van de voetgangersroutes tussen de delen van de blokken wordt doorgetrokken (en breder gemaakt) in de nieuwbouw waardoor herkenbare eenheden ontstaan. Door deze verdeling van de bouwmassa sluit de nieuwbouw aan op deze kleinere schaal van de bestaande buurt. De meanderende vorm wordt doorgezet in de nieuwbouw in de middelhoogbouw, van de 1e tot 7de bouwlaag,. De nieuwbouw markeerd hier een duidelijk gevellijn.

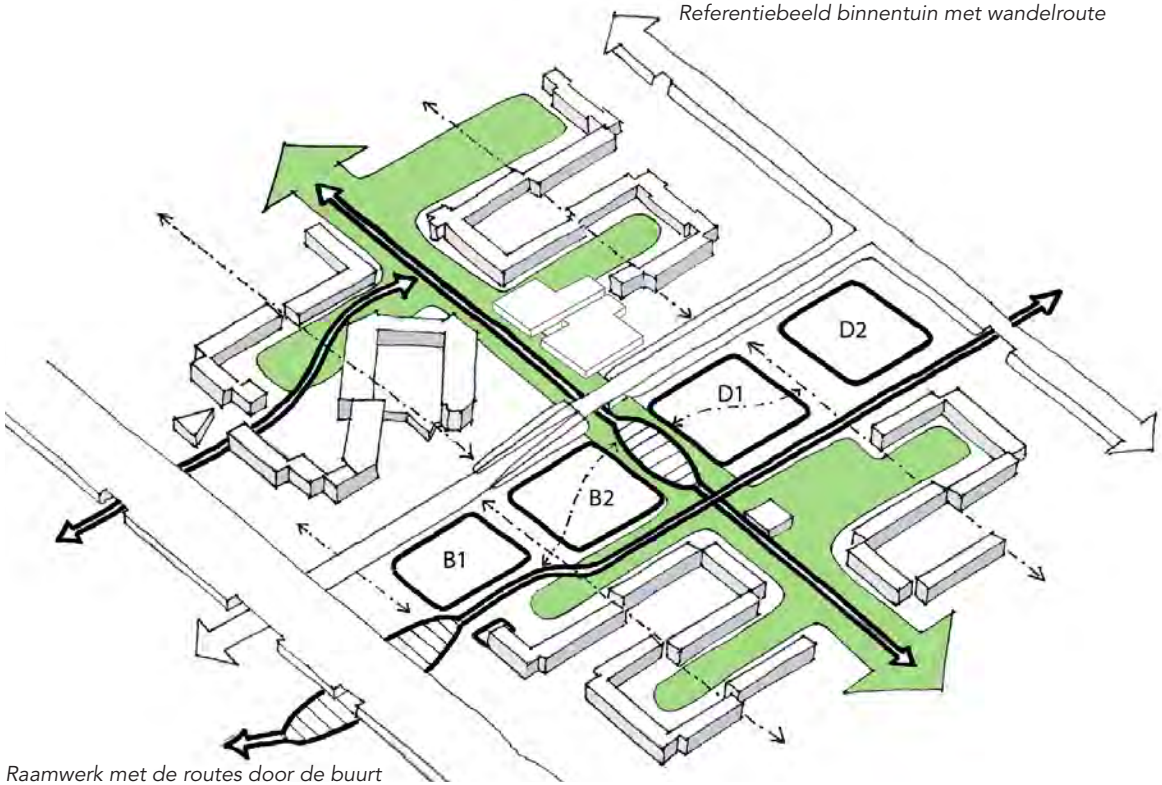
In de nieuwe bebouwing worden openingen in de bebouwing opgenomen zodat de groene collectieve ruimtes op hoogte en visueel verbonden worden met de openbare ruimte.

Zo wordt vermeden dat er een lang gesloten bouwblok met een doorgaande straatwand ontstaat.

Het schoolgebouw maakt onderdeel uit van blok D1 maar heeft door zijn functie een bijzonder karakter. Doordat er in de bestaande buurt ook andere bebouwingstypologie en positionering mogelijk is, zou het schoolgebouw ook een bijzondere bouwvorm of kleur kunnen krijgen.



Referentiebeeld binnentuin met wandelroute



Raamwerk met de routes door de buurt

6. OPBOUW BEBOUWING/SCULPTURALE MASSA

De architectuur van de bestaande woonblokken in Holendrecht is over het algemeen sober en bestaat overwegend uit rood-bruin gekleurde baksteengevels, vierlaags, met een portiektypologie, tweezijden georiënteerde woningen en gevels waarin de balkons en entrees voor geleding zorgen en het aanzicht bepalen.

In contrast hiermee presenteren de nieuwe bouwblokken zich aan de zijde van de openbare ruimte als een sculpturale massa met grotere volumes en een grote mix van functies. De volumes zijn duidelijk en definiëren de openbare ruimte. De gevels worden opgebouwd met een plintlaag van 1 of twee bouwlagen. Daarna volgt een middenzone tot en met de 7e bouwlaag aan de dreefzijde. Aan de zijde van het Meibergpad zal deze middenzone tot 4 bouwlagen zijn. De torens zijn losse elementen bovenop de blokken.

De meanderstructuur wordt in de middelhoogbouw (tot ca. 25m) meegenomen in de volumes. Hierdoor moeten de hoeken en de gevelvlakken goed leesbaar zijn. Balkons en andere elementen zijn onderdeel van de gevel maar zijn ondergeschikt tenopzicht van de gevel. Het betreft een spel van open en gesloten delen, insnijdingen en holtes, waarbij buitenruimtes zoals balkons een ondergeschikte rol spelen.

Een ander verschil met de bestaande buurt betreft de vormgeving van de hoeken. In de bestaande buurt worden alle hoeken min of meer "ontkend" door de ruimte tussen twee haaks aansluitende kopgevels niet te bebouwen en met blinde gevels te eindigen. Deze opzet zorgt voor veel anonieme ruimtes en hoeken en daarmee onveilige situaties doordat er geen zicht op straat is. In de nieuwbouw worden de hoeken juist gevuld om een duidelijke openbare ruimte (zonder inhammen) te creëren. In de nieuwbouw is er ruimte om tweezijde georiënteerde woningen te maken en op beperkte locaties corridor ontsluitingen toe te staan (niet aan de noordzijde).



Bestaande bebouwing in Holendrecht



Referentiebeelden plinten en balkons









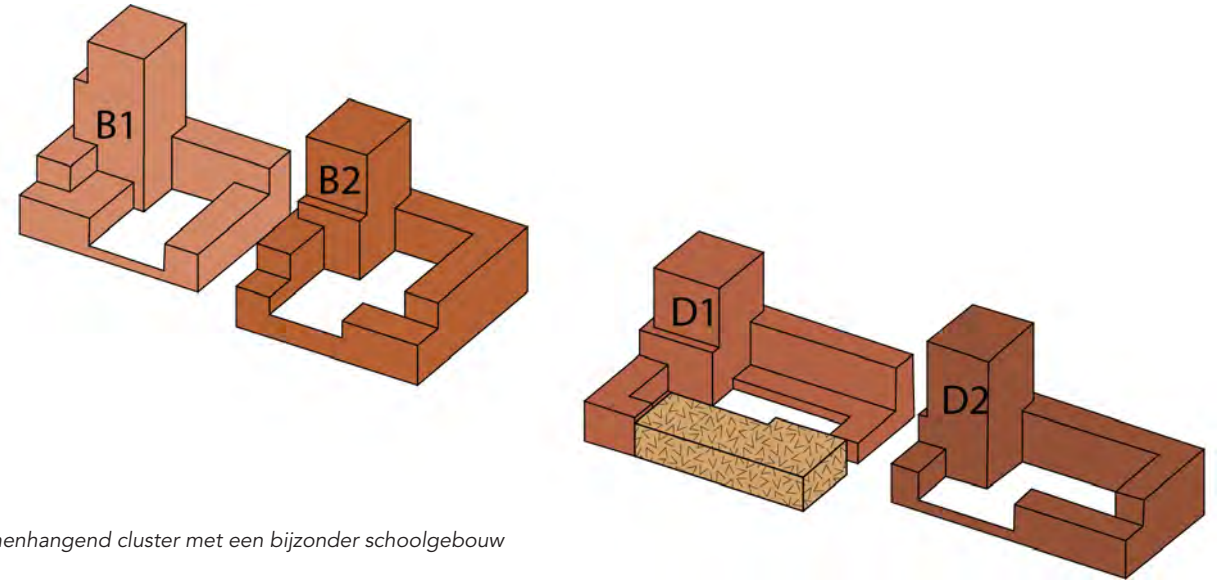
7. MATERIAAL EN KLEUR

De vier blokken worden (wat betreft de gesloten geveldelen) in een hoogwaardige steenachtig materiaal uitgewerkt, met een kleurenfamilie die goed moet passen in de bebouwde omgeving. Het eerste bouwblok zet bij de kleurbepaling de toon en zorgt voor de samenhang met de bestaande buurt.

De vier bouwblokken krijgen door een grote variatie in woninggrootte en -type en zullen niet in één bouwstroom maar in verschillende fasen – en door verschillende ontwikkelaars en architecten – worden uitgewerkt en gerealiseerd. Hierdoor én door het verschillende voorzieningen- en werkprogramma per blok en de halfverdiepte parkeerlaag onder blokken D1 en D2, zal de architectuur van de bouwblokken onderling verschillen. Om voor eenheid te zorgen moet het kleurgebruik van de vier bouwblokken op elkaar worden afgestemd, de materialen kunnen van elkaar afwijken.

Het materiaal van de gesloten geveldelen kan per blok in kleine maat verschillen maar moet niet heel afwijkend zijn, met uitzondering van het schoolgebouw, waar een grote mate aan vrijheid moet zijn. Altijd met het uitgangspunt dat de school onderdeel is van de buurt en een uitnodigend karakter moet krijgen.

Secundaire onderdelen zoals kozijnen, (balkon) hekken, deuren kunnen per blok dezelfde kleur krijgen die afwijkt van de hoofdkleur, maar altijd met een ingetogen ontwerp en hoogwaardige materialisering.



Samenhangend cluster met een bijzonder schoolgebouw



Referentiebeelden hoogwaardige materialisatie

8. AANSLUITING OPENBARE RUIMTE

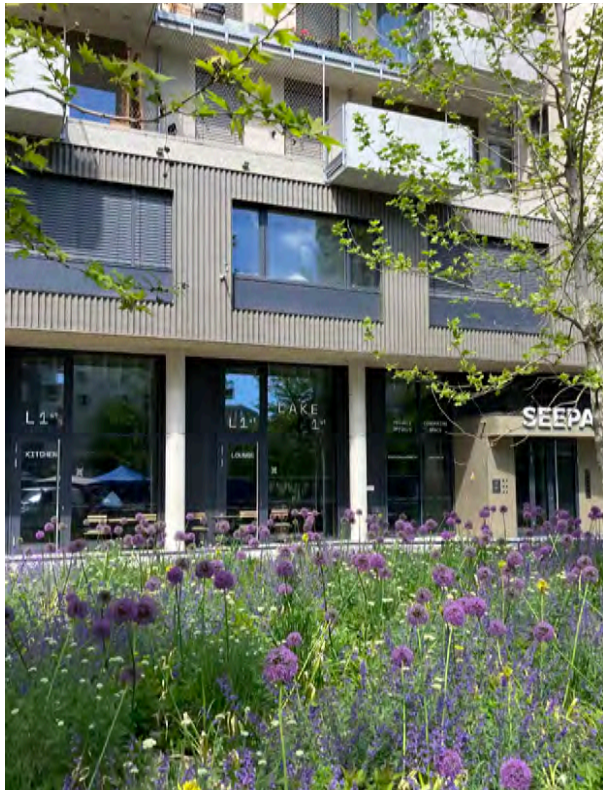
De aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte is belangrijk, mede ingegeven door de huidige situatie waar sprake is van onveilige situaties of gevoel. Afhankelijk van de situatie of oriëntatie moet een goede overgangszone worden gecreëerd tussen het privédomein en de openbare ruimte, passend bij de aangrenzende functie.

Per bouwblok zal per zijde afwijkende aansluiting op de omgeving worden gerealiseerd. Deze speelt in op de specifieke kwaliteiten zoals oriëntatie en het karakter van de aangrenzende openbare ruimte. Om de pleinwanden op elkaar te betrekken, en een verbinding tussen de gebouwen en het Holendrechtplein tot stand te brengen, wordt de plint van alle aangrenzende gebouwen over een hoogte van (minimaal) 2 bouwlagen transparant uitgevoerd en op een gelijke manier geleed.

Het hoofddoel is om binnen-en buitenruimtes in elkaar te laten overlopen en om uitnodigende entrees te maken. De gevels aan bij het station (westgevel blok B1) hebben ook een openbaar karakter waarbij de eerste twee bouwlagen de plint maken. Deze plint loopt door bij de gevels aan het Meibergpad in één plintlaag tot aan het plein (zuidgevels van blokken B1 en B2).



Voorbeelden verschillende overgangen tussen privé en openbaar







Referentiebeelden plinten en aansluiting op de openbare ruimte

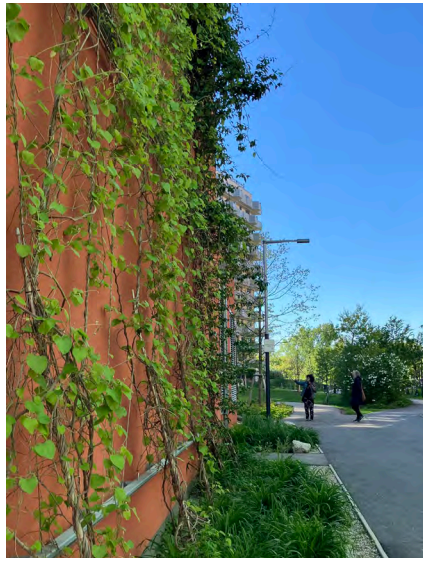
9. GROEN EN NATUURINCLUSIEF

Groen wordt integraal mee ontworpen in de architectuur. De daken van de 1 t/m 7 lagen hoge bebouwing worden groen uitgevoerd, in samenhang met eventuele zonnepanelen en dakterrassen. De binnenhoven worden weelderig groen op het dak van de eerste of tweede bouwlaag.

Buitenruimtes zoals balkons en galerijen worden ookt mee ontworpen met beplanting, bijvoorbeeld door het integreren van plantenbakken of door het toepassen van klimplanten aan de buitengevel. De gebouwen staan aan de buitenzijde in het groen: margestroken worden groen uitgevoerd en de inrichtingen van de openbare ruimte wordt met zo weinig mogelijk verharding uitgevoerd. Eventuele PV(T)-panelen worden geïntegreerd in het ontwerp van het groen.











Referentiebeelden van weelderig groen, klimplanten en groene margestroken

10. NIEUWBOUW RICHTLIJNEN ARCHITECTONISCHE UITWERKING

In de uiteindelijke bouwenvelop en opgaves voor architecten moet voldaan worden aan de bovenstaande regels. Daarnaast zal beoordeeld worden op de volgende criteria met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit:

1. Relatie met de omgeving
Het gebouw moet aan verschillende zijdes een andere identiteit/karakter hebben en aansluiten op de vijf sferen in het gebied.

Rondom het Meibergpad is het groen en rustiger; een fijne woonomgevingssfeer. Het gebouw sluit hier in hoogte, kleur en karakter aan op de bestaande omgeving.

Aan de Holendrechtdreef is het hoger en meer stedelijk. Hier zijn hogere volumes, bestaat de plint uit twee bouwlagen en komt een stedelijke gevel.

Bij het stationsplein is een stedelijke uitstraling met functies ter ondersteuning van het station. Vanuit het station is zichtbaar waar de buurt en haar voorzieningen liggen.

Aan het Holendrechtplein ligt het centrum van de buurt. Een stedelijke uitstraling met voorzieningen, maar ook ruimte om te verblijven.

In de tussenstraten is het rustiger en groen. Deze zijde is praktisch ingericht, o.a. met de ingang van de parkeergarages, fietsparkeren en technische ruimtes.

Gemeenschappelijk is de flexibiliteit van de eerste bouwlaag (twee bouwlagen in het geval van blok B). Hoe zorgt deze laag voor levendigheid, past het in de omgeving en op welke wijze kan deze flexibel naar de toekomst worden ingericht.

2. Verbinding tussen de blokken en rol binnen kenmerkend centrumgebied
De nieuwe gebouwen vormen samen het nieuwe centrale stationsgebied. Hoe verhouden zij zicht tot elkaar en vormen zij een eenheid?

3. Aansluiten op de krachten van de buurt
Ontwikkelaars en architecten worden uitgedaagd om aan te sluiten op de bestaande krachten van de buurt.

De gebouwen moeten aansluiten op de opgestelde krachten:
- het autovrije karakter
- het groen en de fiets- en wandelstructuur
- het stedelijke stationsgebied in een ontspannen buurt.

Gemeente Amsterdam

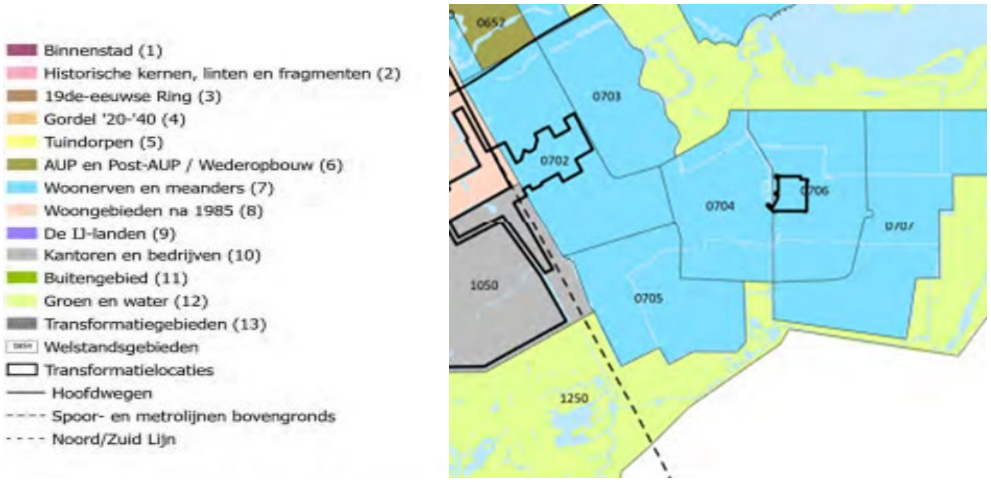
ONTWERP BESLUIT van de raad van de gemeente Amsterdam houdende regels over welstand in centrum Holendrecht (wijzigingsbesluit Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam welstandskader Holendrecht Centrum)

De raad van de gemeente Amsterdam,

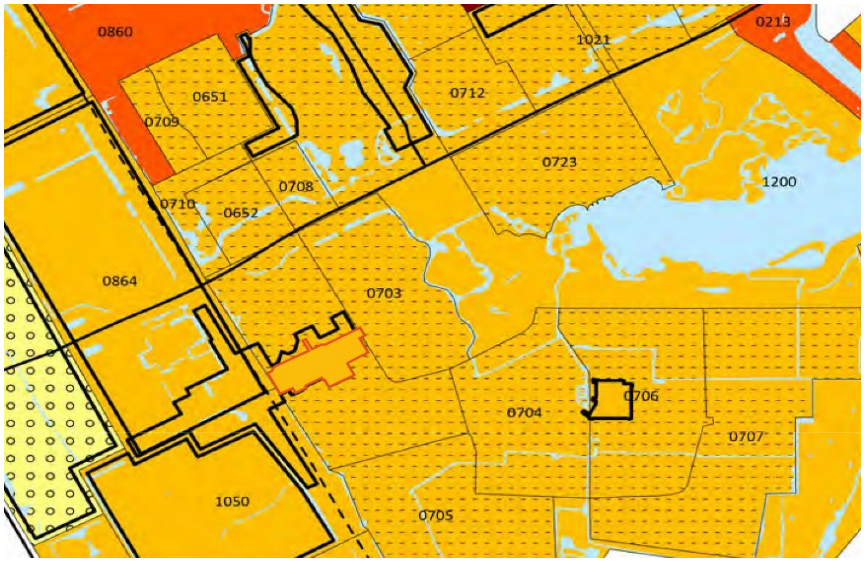
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 oktober 2024
gelet op artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 108 jo. artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet,
gezien het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost van 10 september 2024,

Artikel I
De Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam wordt als volgt gewijzigd:

a. Ter plaatse van de gebiedscontour Holendrecht Centrum zoals in de kaart hieronder is weergegeven het ruimtelijk systeem Woonerven en meanders (1050/0702) niet wijzigt.



b. Ter plaatse van de gebiedscontour Holendrecht Centrum zoals op de onderstaande kaart is weergegeven het rood omkaderde gebied wordt aangewezen als transformatielocatie, waardoor het welstandsniveau 'bijzonder' geldt voor de duur van de transformatie;



- Beschermd welstandsniveau
- Bijzonder welstandsniveau
- Gewoon welstandsniveau
- Gewoon welstandsniveau - Geen preventieve toetsing veel voorkomende kleine bouwplannen
- Gewoon welstandsniveau - Transformatie van kantoren welstandsvrij
- Eenvoudig welstandsniveau
- Eenvoudig welstandsniveau - Geen preventieve toetsing
- Eenvoudig - Binnengebied welstandsvrij
- Eenvoudig welstandsniveau - Transformatie kantoren welstandsvrij
- Welstandsvrij gebied
- Welstandsgebieden
- Transformatielocaties
- Hoofdwegen
- Spoor- en metrolijnen bovengronds
- Noord/Zuid Lijn

Artikel II
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel III
Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam welstandskader Holendrecht Centrum.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 december 2024

De voorzitter
Femke Halsema

De raadsgriffier
Jolien Houtman