Gemeente Amsterdam

Terugkoppeling onderzoek woningbouw RP3

Aan 5.1, 2, e Boelens de Gruyter
Van 5.1, 2, e Projectmanager Ringzone-West
Kopie aan 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Datum maandag 23 maart 2026

Geachte Boelens de Gruyter, Beste 5.1, 2, e

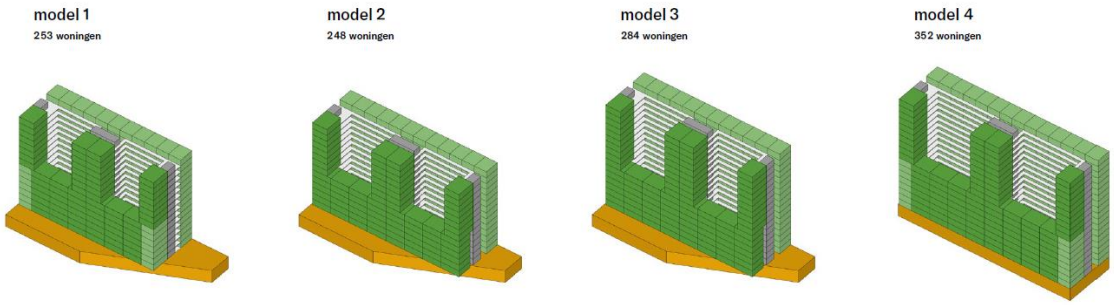
Afgelopen jaar hebben Boelens de Gruyter en gemeente Amsterdam samen onderzocht of het mogelijk is op de locatie van Ringpark gebouw 3 in plaats van een kantoorprogramma een woonprogramma te realiseren op basis van een vergelijkbare kaders als in de bouwenvelop voor het kantoorprogramma. Hiertoe hebben afgelopen jaar verschillende workshops en ontwerpsessies plaats gevonden en is in mei 2025 een grondprijsadvies voor een woonprogramma afgegeven. Deze resulteerden in een programma dat financieel niet haalbaar was. De zwaar geluidsbelaste locatie en nabijheid van de snelweg maakten zoals jullie aangaven dat de kosten veel hoger uitvallen dan regulier. Ook is aangegeven dat het plint- en parkeerprogramma onrendabel zijn. Boelens de Gruyter heeft op verzoek van de gemeente deze extensieve kosten begin 2026 inzichtelijk gemaakt en aan de gemeente gepresenteerd. Ook is er samen met bureau KCAP onderzocht hoe, met in acht neming van de stedenbouwkundige uitgangspunten, een hoger aantal woningen gerealiseerd kan worden.

Het voorstel voortkomend uit deze exercitie is op 16 februari 2026 aan de gemeente gepresenteerd. Via deze notitie reageert de gemeente op de voorgestelde optimalisatie en geeft zij een eerste aanzet/voorstel voor een eventueel vervolg.

Beschrijving voorstel
Het voorstel van KCAP en Boelens de Gruyter bestaat uit modellen 0 en 1, 2, 3 & 4.
In het onderzoek is eerst gekeken hoe om te gaan met de plint. Voorstel is om de hoogte van de plint van 9 meter naar 6 meter te laten zakken. In alle voorstellen zakt de eerste woonlaag hierdoor een verdieping omlaag en verdwijnt dus een stuk plinthoogte.

- Model 0: Basis stedenbouwkundig model dat in overeenstemming met de gemeente tot stand is gekomen. Ca. 170 woningen
- Model 1: Korter dan Model 0 en hoger dan RP1. Ca 250 woningen
- Model 2: Langer dan Model 0 en lager dan RP 1. Ca 250 woningen
- Model 3: Langer dan model 0 en hoger dan RP 1. Ca 290 woningen
- Model 4: Zo breed als de plint, max. hoogte binnen LIB (60m). Ca 350 woningen.

Daarnaast is op basis van Model 3 een telstaat en berekening van de extensieve bouwkosten aangeleverd.



Reactie Stedenbouw

- Randvoorwaarden

Uitgangspunt van de randvoorwaarden is dat het bestaande Ringparkgebouw het hoofdelement is van een ensemble kantoorgebouwen. De bouwhoogte en rooilijnen zijn zorgvuldig gekozen in afstemming met CIOK en uitvoerige participatie. Hierin is ook in Model 0 reeds naar een optimalisatie gezocht. Het oorspronkelijk programma gaat uit van kantoren.

- Programma

Verandering van het programma van kantoren naar (deels) woningen is voor de locatie een verbetering wat sociale veiligheid betreft. Dit is zeer positief voor de directe omgeving maar ook voor de beleving van het Rembrandtpark en de fietsroute tussen Nieuw-West en de centrale delen van Amsterdam.

Echter de ligging aan A10 West en Cornelis Lelylaan leidt tot een extra opgave door de geluidbelasting. Om deze reden was oorspronkelijk gekozen voor een kantoor- en niet voor een woonprogramma. Dit vraagt om extra aandacht voor de woonkwaliteit bij de keuze voor woonprogramma. Dit is ook steeds het uitgangspunt geweest in de vervolggesprekken die in 2025 plaatsgevonden hebben.

- Modellen

De gemaakte modellen overschrijden de randvoorwaarden waarin al naar een optimalisatie was gezocht. Echter, zelfs in model 0 lijkt er aan de parkzijde een bouwlaag te zijn toegevoegd ten opzichte van eerdere studies. Hierdoor zijn er meer woningen met een geringe woonkwaliteit (eenzijdig georiënteerd) aanwezig. In de modellen 1-4 verdwijnt het principe van het Ringparkgebouw als hoofdelement in het ensemble. Dat is in deze stedenbouwkundige setting, en gezien het langdurige en uitvoerig afgestemde traject, ongewenst.

Deze modellen (1-4 in toenemende mate) doen onzes inziens geen poging aan de randvoorwaarden en de gesprekken met de CIOK en over woonkwaliteit tegemoet te komen. Iedere toevoeging van programma leidt tot meer woningen met een geringe woonkwaliteit. De meeste woningen lijken eenzijdig gesitueerd; vanuit oogpunt van lichttoetreding en of geluid is dit ongewenst. Woonkwaliteit lijkt daarmee niet haalbaar te realiseren binnen de bouwenvelop.

Het is goed te zien dat er met de uitgangspunten in de hand gezocht is naar een optimalisatie. Echter, stedenbouwkundig was met model 0 al de bovengrens van wat acceptabel is op deze locatie bereikt.

- Advies

Verkavelingsmodel blijkt niet werkbaar om een haalbaar en goed plan met woningen te realiseren
Geadviseerd wordt om een nieuw verkavelingsmodel te ontwikkelen in afstemming met stedenbouwkundige en de CIOK.

Reactie extensieve grondprijzen en verlopen grondprijsadvies in mei

- Extensieve bouwkosten

Boelens de Gruyter heeft op basis van model 3 inzichtelijk gemaakt wat voor hen de extensieve bouwkosten zijn. Dit is ca. € 5.1, 2, f aan extensieve bouwkosten waarvan ca. € 5.1, 2, f voor geluidsmaatregelen; de overige extensieve kosten zijn het gevolg van de extra geveloppervlakte als gevolg van de kamstructuur. Ten aanzien van geluid is het aannemelijk dat in de genormeerde benadering die in het huidige advies is aangehouden onvoldoende rekening houdt met de specifieke omstandigheden van deze locatie. Daar staat tegenover dat de gehanteerde stichtingskosten als relatief hoog worden beschouwd en in principe toereikend zouden moeten zijn. Deze worden gebaseerd op input van zowel interne en externe bouwkostenadviseurs en het Bouwkostenkompas.
Voor de gevelverhouding zijn inhoudelijk wel argumenten te maken waarom deze tot extra bouwkosten leiden. Deze zijn als gevolg van de stedenbouwkundige ontwerpsessies in oppervlakte toegenomen omdat anders niet voldoende woonkwaliteit te realiseren is.
Bij een nieuw grondprijsadvies ziet de gemeente ruimte om de normbedragen die betrekking hebben op de geluidsbelasting iets te verruimen, in de orde van **circa € 5.1, per m² aan bouwkosten** welke direct effect heeft op de grondprijs. Dit heeft echter alleen effect op het vrije sector segment, aangezien voor middenhuur en sociale huur vaste grondprijzen gelden.

- Afwijken van het Grondprijsadvies

Voor het onderdeel van de extra gevel is een vergelijkbare reductie moeilijk toe te passen. Omdat de genormeerde rekenmethodiek geen rekening houdt met de specifieke omstandigheden van deze bouwlocatie en de extra gevel, 5.1, 2, b
5.1, 2, b

Voor de particuliere sociale huur en middendure huur geldt dat er vaste grondprijzen zijn vastgesteld. Hiervan afwijken is in beginsel niet wenselijk vanwege de precedentwerking. De hogere normen m.b.t. de geluidsbelasting à € 5.1, 2, b er m² bouwkosten is - zoals hierboven ook aangegeven - op deze categorie niet van toepassing, omdat er sprake is van vaste grondprijzen.
5.1, 2, b
5.1, 2, b
5.1, 2, b

Het effect van de 5.1, afwijkingsruimte op basis van het huidige grondprijsadvies is naar verwachting niet voldoende, het effect van de ' % is ca. € 5.1, 2, b gebaseerd op de 5.1, 2, b grondkosten die ontwikkelaar presenteerde. De reductie t.a.v. de bouwkosten als gevolg van de

extensieve bouwkosten voor geluidsmaatregelen heeft naar schatting een effect van ca. 5.1, 2, b tot 5.1, 2, b

Het huidige grondprijsadvies verloopt in mei 2026. Het verlengen van het GPA zou een optie zijn als de afsprakenbrief zo goed als gereed is. Er is op dit moment geen concreet zicht op een bijna afgeronde afsprakenbrief, omdat stedenbouwkundig nog geen overeenstemming is. 5.1, 2, b 5.1, 2, b 5.1, 2, b ij een nieuw grondprijsadvies kunnen we de voorgestelde afwijkingen/reducties toepassen en ter besluitvorming voorleggen aan de directie G&O.

- Advies

Alles overziend, en mede gezien de stedenbouwkundige discussie en het feit dat we er waarschijnlijk niet komen met alleen het benutten van de 5.1, 2, b, zou het advies zijn om het plan opnieuw tegen het licht te houden. Daarbij is het voorstel om met een frisse blik te kijken naar een zuiver woonprogramma, mogelijk iets breder dan de huidige kaders. Met name de plint en het parkeren drukken nu zwaar op de businesscase en lijken belangrijke oorzaken van het onrendabele karakter. We verwachten dat hier nog optimalisaties mogelijk zijn.

Om bij de voorgestelde exercitie ook in het achterhoofd te houden is dat Boelens de Gruyter een nieuwbouwopslag op de gereguleerde middenhuurprijzen mag heffen voor de nieuwbouw. Het is onduidelijk of daar in de huidige businesscase al rekening mee gehouden wordt.

Conclusie

Op basis van de reacties van het team advies grondprijzen en de stedenbouwkundige adviezen concluderen we als gemeentelijk projectteam een aantal zaken:

- De stedenbouwkundige optimalisatie die is voorgesteld borgt onvoldoende de woonkwaliteit van de toekomstige woningen van de woningen lager in het pand.
- Het pand RP3 is niet langer ondergeschikt aan RP1 en daarmee is dit geen wenselijke ontwikkeling.
- Een correctie t.a.v. de bouwkosten heeft effect op de erfpachtprijs.
- Er is aanleiding om t.a.v. het huidige GPA gemotiveerd gebruik te maken van de 5.1, 2, 5.1, 2, b
- Er is geadviseerd het grondprijsadvies niet te verlengen aangezien er nog geen akkoord is ten aanzien van stedenbouw.

Boelens de Gruyter heeft in haar presentatie aangegeven dat op beide aspecten (stedenbouw en grondprijzen) een flinke optimalisatie nodig is om tot een haalbare ontwikkeling komen. Stedenbouwkundig is geconcludeerd dat het toevoegen van extra woningen op de voorgestelde manier niet akkoord is. En aan de kant van de grondprijzen slechts een bepekt effect voorzien wordt, lijkt de conclusie dat een woonprogramma binnen het vertrekpunt van de geldende bouwenvelop, programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten niet haalbaar is.

We zien als gemeente zeker potentie in deze locatie als woningbouwlocatie. Echter het huidige voorstel lijkt onhaalbaar. In lijn met wat vanuit beide afdelingen geadviseerd is, biedt een ander stedenbouwkundig model dat specifiek op wonen is toegespitst mogelijk wel een haalbare ontwikkeling. De gemeente staat open om hier met Boelens de Gruyter over in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectmanager Ringzone-west
PMB, G&O, Nieuw West