Gemeente Amsterdam



Investeringsnota Ringparklocatie

Concept, 9 november 2021

Inhoud

1 Inleiding **4**

2 Plangebied **5**

3 Eerdere besluiten **6**

4 Bestaande situatie **7**
4.1 Ruimtelijk 7
4.2 Openbare ruimte 8

5 Stedenbouwkundig plan **10**
5.1 Stedenbouwkundig plan 10
5.2 Openbare ruimte 14
5.3 Bomenbalans 16
5.4 Waterbalans 16
5.5 Groennorm 16
5.6 Verkeer & Parkeren 17

6 Programma **19**

7 Ontwikkelstrategie **21**

8 Communicatie en participatie **23**

9 Beleid **24**
9.1 Verdichten en ruimtelijke kwaliteit 24
9.2 Programma 24
9.3 Duurzaamheid 25
9.4 Een groene en klimaatbestendige buurt 25
9.5 Een gezonde buurt 26

10 Onderzoeken **27**
10.1 Bestemmingsplan 27
10.2 Flora & Fauna 27
10.3 Watercompensatie 27
10.4 Luchtkwaliteit 27
10.5 Bodemonderzoek 28
10.6 Hydrologisch onderzoek 28
10.7 Wet geluidshinder 28
10.8 Luchthaven Indelings Besluit (LIB) 28
10.9 Ondergrond/kabels en leidingen 28
10.10 Explosieven 29
10.11 Externe veiligheid 29

11 Vervolgstappen **30**

Bijlage: Opmerkingen uit het participatietraject **31**

1 - Inleiding

Voor u ligt de Investeringsnota Ringparklocatie. In deze investeringsnota leggen we de uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de vernieuwing van het gebied rond het Ringparkgebouw. In de nota beschrijven we het plangebied, de situatie nu en de eerder genomen besluiten. Daarna schetsen we het nieuwe stedenbouwkundig plan. We presenteren het programma dat ons voor ogen staat en de strategie om dat voor elkaar te krijgen. We geven een verslag van de participatie en inspraak. Ook laten we zien hoe de plannen passen in het beleid en welke onderzoeken zijn gedaan.

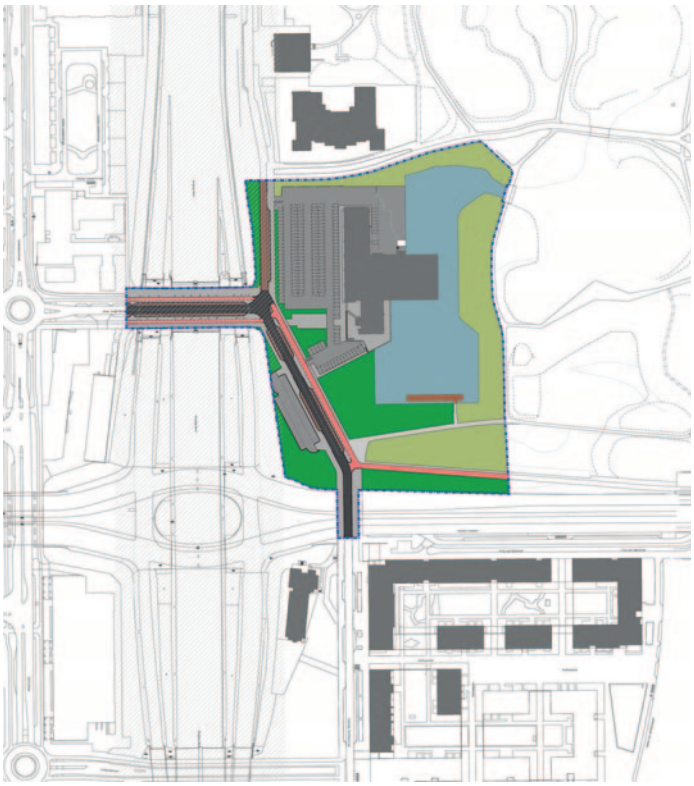
De belangrijkste opgave die we hebben bij het opnieuw ontwikkelen van de Ringparklocatie is het benutten van de verdichtingspotentie van de plek in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke en programmatische relatie tussen de wijken buiten en binnen de ring. Zo willen we de toegang vanuit Nieuw-West naar het Rembrandtpark makkelijker en aantrekkelijker maken. En van de nu wat sleetse en anonieme omgeving willen we een aantrekkelijke plek maken.

De herontwikkeling van de Ringparklocatie past binnen de plannen voor de Ringzone West. Voor de Ringzone is het de ambitie om door verdichting de kwaliteit in het gebied te vergroten. Het wordt omgevormd naar een gemengd-stedelijk woon/werk milieu. Bij de herontwikkeling van de Ringparklocatie wordt het gebied verlevendigd door het toevoegen van een culturele broedplaats en publieksfuncties. Dat stimuleert de diversiteit en creativiteit in het gebied.

De herontwikkeling van de Ringparklocatie is ook belangrijk voor de vernieuwing van het Rembrandtpark. Het biedt de kans om de entree van het park vanuit Nieuw-West ingrijpend te verbeteren. Zo kan er een horecavoorziening komen en de kwaliteit van dit deel van het park verbeteren.

2 - Plangebied

Deze Investeringsnota gaat over het aan de Nachtwachtlaan 20 gelegen Ringparkgebouw en de directe omgeving. De grenzen van het plangebied zijn het talud van de A10, het talud van de Cornelis Lelylaan, het Rembrandtpark en het terrein van de 7de Montessorischool. Het plangebied is ca. 42.500 m2 groot (4,2 ha), waarvan 11.800 m2 in erfpacht is uitgegeven en hoort bij het Ringparkgebouw.



Figuur 1: plangebied

Het Bastion Hotel aan de Hendrikje Stoffelsstraat huurt aan de Nachtwachtlaan in de hoek van de A10/Lelylaan een parkeerterrein van de gemeente Amsterdam. Het talud langs de A10 is eigendom van Rijkwaterstaat.

Het gebied rondom het Ringparkgebouw is nu bijna helemaal in gebruik als parkeerterrein en is afgesloten met een hek. De onderdoorgang onder de Lelylaan verbindt de Hendrikje Stoffelsstraat met de Nachtwachtlaan. De tunnel onder de A10 verbindt de Nachtwachtlaan met de Johan Jongkindstraat in Overtoomse Veld.



Figuur 2: ligging van de locatie in de omgeving

3 - Eerdere besluiten

1. Op 27 februari 2002 heeft de gemeenteraad het vernieuwingsplan Lelylaan vastgesteld. In dit plan werd nog geen rekening gehouden met de transformatie van het Ringparkgebouw en haar omgeving. Wel staat in het vernieuwingsplan een toren van zo'n 60 meter in de oksel van de A10/Cornelis Lelylaan ('Rembrandtparktoren').

2. Op 28 oktober 2009 heeft de gemeenteraad de Tweede Herziening Vernieuwingsplan Lelylaan vastgesteld. Hierin vindt een herwaardering plaats van de openbare ruimte langs de gehele Stedelijke Vernieuwing Lelylaan. De hoek A10/ Lelylaan ter hoogte van de Nachtwachtlaan is benoemd als een mogelijke ontwikkellocatie.

3. Op 13 juli 2016 heeft de gemeenteraad de nota Koers 2025 (2015) vastgesteld. Het plangebied valt binnen de Ringzone West. Deze zone is in de nota Koers 2025 benoemd als 'strategische ruimte voor de stad ten behoeve van gebiedsontwikkeling na 2020'.

4. Op 23 juni 2020 heeft B&W de principenota Herontwikkeling Ringparklocatie vastgesteld. Centrale opgave is het benutten van de verdichtingspotentie van de plek samen met het verbeteren van de ruimtelijke en functionele relatie tussen de Ringzone West en het Rembrandtpark. De ontwikkeling van de Ringparklocatie bestaat uit:
   a. De transformatie en uitbreiding van het bestaande Ringparkgebouw;
   b. Het creëren van een nieuwe entree naar het Rembrandtpark;
   c. De ontwikkeling van een nieuw gebouw op het huidige parkeerterrein van het Ringparkgebouw;
   d. De ontwikkeling van een nieuw gebouw in de oksel van A10/Cornelis Lelylaan.

5. Op 15 juni 2021 heeft het college van B&W kennisgenomen van de rapportage Onderzoek scenario's Herontwikkeling Ringparklocatie waarin de verschillende scenario's zijn onderzocht voor de herontwikkeling van de Ringparklocatie. Het college heeft hierbij zijn voorkeur uitgesproken voor het scenario dat uitgaat van een gemengd programma bestaande uit publieksfuncties, een culturele broedplaats en kantoorfuncties.

4 - Bestaande situatie

4.1 Ruimtelijk

Het Ringparkgebouw ligt in de Ringzone West en maakt deel uit van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) van Van Eesteren et al. uit 1934. Op de locatie van het Ringparkgebouw was aanvankelijk geen bebouwing gepland, maar dat veranderde bij de uitwerking van de plannen. Het Ringparkgebouw is in 1967 als één van de eerste gebouwd, nog voor de aanleg van de Ringweg A10 en het Rembrandtpark.



Figuur 3: historische luchtfoto Ringparkgebouw, nog zonder Rembrandtpark

Het Ringparkgebouw is in opdracht van Nedlloyd als kantoor ontworpen door architecten F.W. de Vlaming en H. Salm. Het is een typisch jaren 60 gebouw: functioneel en gebouwd met, zeker voor die tijd, luxe kalkzandstenen gevelbekleding. De betonnen draagstructuur leest zich, typisch structuralistisch, als lijnen over de gevel af. Het Ringparkgebouw bestaat uit twee rechthoekige aan elkaar geschakelde delen. Beiden liggen parallel aan de A10-West. Het meest noordelijk gelegen deel heeft 10 verdiepingen en is 38 meter hoog. Het zuidelijk gelegen heeft 11 verdiepingen en is 41 meter hoog. Boven op het hoofdgebouw staat een dakopbouw. Kenmerkend is het paviljoen dat het water in steekt. Hierdoor heeft het functionele kantoorgebouw een bijzondere relatie met deze waterpartij. Het gebouw heeft een Orde-3 status. Dit betekent dat er ‘enige cultuurhistorische waarde’ aanwezig is. Bij sloop of renovatie moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorie van het pand.

Het Ringparkgebouw markeert de zuidwestzijde van het tussen 1971 en 1973 aangelegde Rembrandtpark. De Haagsche Hotelschool en het Leonardohotel markeren de noordwestzijde van het park. Ertussen staat een negental vierkante, 42 meter hoge woontorens, op een ‘parkplint’ verspringend langs de A10.



Afbeelding 4: Ringparkgebouw en de woontorens langs de A10

Begin jaren ‘80 is tussen de zuidelijke woontoren en het Ringparkgebouw de 7e Montessorischool gebouwd. Het Ringparkgebouw is onderdeel van een hoogbouwlijn langs de A10, met onder andere de Queens Towers, het WFC en de woontorens in het Rembrandtpark. Vanuit het westen gezien, vormt het Ringparkgebouw zowel de beëindiging van een as vanaf het Sloterpark via de Comeniusstraat-Johan Jongkindstraat richting het Rembrandtpark als ook een barrière tussen Nieuw-West en het park.

4.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied is verdeeld in twee zones: binnen het park en daarbuiten. Binnen het park loopt het project ‘Vernieuwing Rembrandtpark’ om de openbare ruimte, paden en inrichting te verbeteren en aan te laten sluiten bij de ambitie om het Rembrandtpark verder als stadspark te ontwikkelen.

De openbare ruimte buiten het park is onbestemd en sleets. Voor het Ringparkgebouw is een parkeerterrein. De hoger gelegen A10 en Cornelis Lelylaan met bijbehorende tunnels richting Hendrikje Stoffelsstraat en de Johan Jongkindstraat zorgen voor veel taluds en een afgesloten gevoel. In de hoek van de Cornelis Lelylaan en de A10 ligt een afgesloten parkeerterrein voor het Bastionhotel. Het ‘achterkant karakter’ en de doodse omgeving zorgen vooral ‘s avonds voor een gebrek aan sociale controle en veiligheid. Er is kleine criminaliteit (autokraken, drugsoverlast, zwervers).



Afbeelding 5: Ringparkgebouw als barrière naar het Rembrandtpark

Het Rembrandtpark is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Amsterdam. De taluds van de A10 en de Cornelis Lelylaan horen bij de ecologische structuur van de stad. De zuidzijde van het Rembrandtpark heeft veel waterpartijen, uitkomend in een grote vijver. Het Ringparkgebouw staat aan de rand van deze vijver.

De Hendrikje Stoffelsstraat, ten zuiden van het plangebied, is pas heringericht en nu een 30 km-straat. De Nachtwachtlaan is ook een 30 km-straat, maar de inrichting is daar nog niet op aangepast.



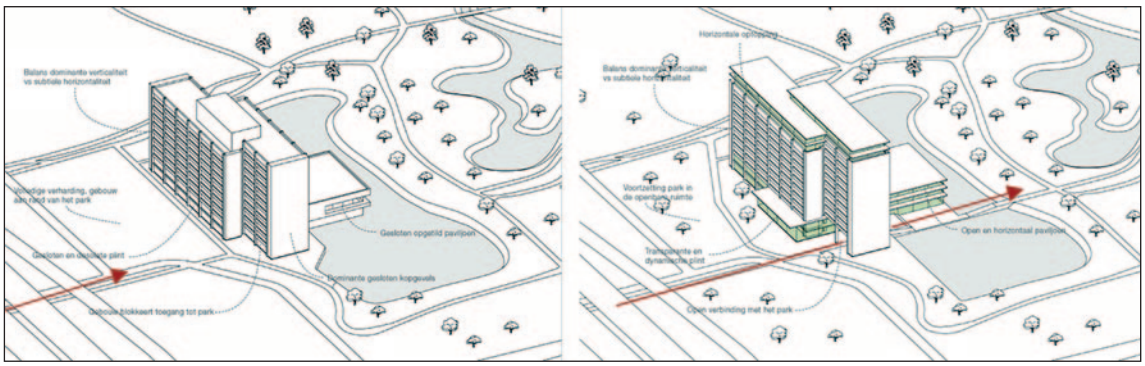
Afbeelding 6: parkeerterrein voor het Ringparkgebouw

5 - Stedenbouwkundig plan

5.1 Stedenbouwkundig plan

Ambitie

De belangrijkste opgave die we hebben bij het opnieuw ontwikkelen van de Ringparklocatie is het benutten van de verdichtingspotentie van de plek in combinatie met het verbeteren van de relatie tussen de wijken buiten en binnen de ring. Zo willen we de toegang vanuit Nieuw-West naar het Rembrandtpark makkelijker en aantrekkelijker maken. Van de nu wat sleetse en anonieme omgeving willen we een aantrekkelijke plek maken.
De locatie biedt ruimte om tussen de A10 en het Ringparkgebouw twee nieuwe gebouwen toe te voegen. Het afgesloten parkeerterrein veranderen we in een aantrekkelijk verblijfsgebied. Het bestaande Ringparkgebouw blokkeert op dit moment het zicht vanuit Nieuw-West op het Rembrandtpark. Op stedenbouwkundig niveau willen we de verbinding tussen Nieuw-West en het park verbeteren door het maken van een doorkijk en een voetgangersroute direct het park in. Deze nieuwe route gaat dwars door het bestaande gebouw. Het huidige parkeerterrein verandert in een aantrekkelijke plek met een directe toegang door het gebouw naar het park.

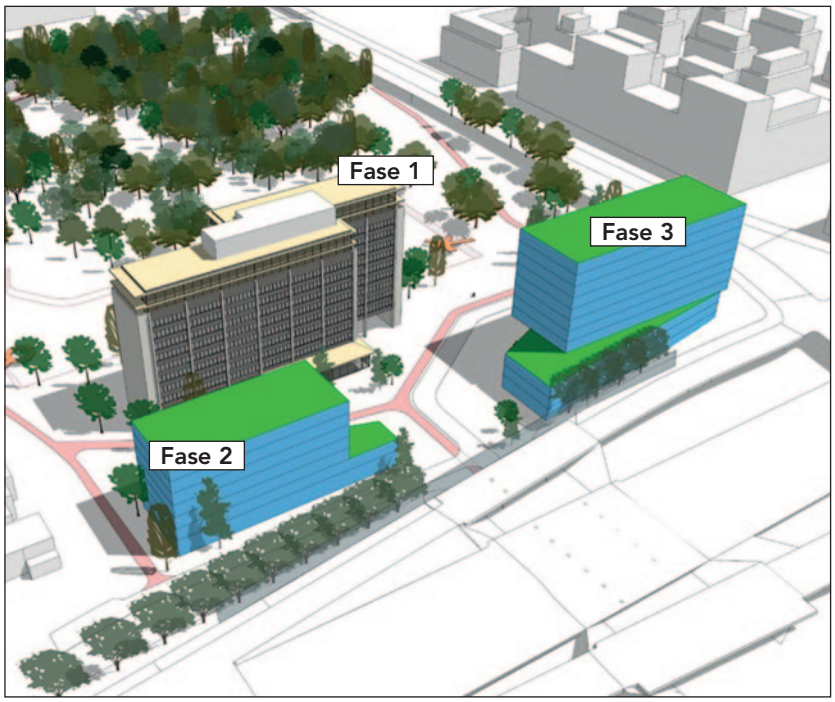


Afbeelding 7: nu: Ringparkgebouw als blokkade nieuwe situatie: nieuwe parkentree door het gebouw

Nieuw stedenbouwkundig plan

Voor de bebouwing bestaat de vernieuwing uit 3 fasen. De eerste fase bestaat uit de renovatie van het Ringparkgebouw. Het renovatieplan is gemaakt door het architectenbureau Hoffman Dujardin. De bouwwerkzaamheden zijn in juli 2021 gestart. Onderdeel van de renovatie is het maken van de nieuwe toegang tot het park door het gebouw. Er komt een paviljoen achter het gebouw met horeca en een terras aan het water. De plint aan de A10-zijde komt naar buiten en wordt transparanter. Op het dak van het kantoorgebouw komen er twee verdiepingen bij.

In de ruimte tussen de A10 en het Ringparkgebouw is plek voor twee nieuwe gebouwen. Hiervoor moet wel een deel van de Nachtwachtlaan worden verlegd en gaat het parkeren ondergronds. De twee nieuwe gebouwen komen



Afbeelding 8: impressie van het bestaande Ringparkgebouw (fase 1) en de twee nieuwe gebouwen

op het huidige parkeerterrein bij het Ringparkgebouw (fase 2) en in de hoek van de A10/Lelylaan (fase 3). Er is gekozen voor twee losstaande gebouwen in een groene omgeving waardoor het park als het ware over het Ringparkgebouw heen getrokken wordt richting de A10.

Voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 zijn de stedenbouwkundige en architectonische voorwaarden vastgelegd in een bouwenvelop. Deze bouwenveloppen zijn onderdeel van deze investeringsnota.

Gebouwen en volume

Gezocht is naar een goede samenhang tussen het bestaande Ringparkgebouw, de nieuwbouw en de omgeving. De twee nieuwe gebouwen vormen 'de coulissen die het Ringparkgebouw als hoofdrolspeler in de compositie omlijsten' (Rapport Subcommissie Ruimtelijke Kwaliteit april 2020). Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling draagt eraan bij dat het gebied rond de Cornelis Lelylaan een **levendig gemengd stedelijk gebied is tussen tuinstad en de binnenstad** (sprong over de ring). Het gaat de scheiding van de twee gebieden door de A10 tegen.
- Onderdeel van de renovatie van het bestaande gebouw is **een nieuwe toegang naar het Rembrandtpark**. Het ligt in het verlengde van de Johan Jongkindstraat en gaat door het bestaande Ringparkgebouw heen naar het park. De achterkant van het Ringparkgebouw wordt publiek toegankelijk en krijgt een terras aan het water.
- Er komt een ruime, groene en open toegang naar het park vanaf de tunnels aan de Johan Jongkindstraat en de Hendrikje Stoffelstraat. Het gebied tussen de drie gebouwen wordt onderdeel van het park. Levendige plinten van de drie gebouwen zorgen niet alleen voor extra sociale controle, maar ook voor een fijne plek om te zijn. De afgeschuinde hoe-



Afbeelding 9: impressie beeld op gebouw 2 en het binnengebied tussen gebouw 1 en 2

ken omlijsten mooi de routes naar het park. Ze voegen zich naar het organisch padenpatroon in het park.

- De gebouwen krijgen **goede, alzijdige plinten**. Die zorgen voor een veilig gevoel en een **levendig stuk stadspark** met ogen op de straat. Minimaal 50% van de begane grond is transparant en 65% van de gevel van de begane grond aan de pleinzijde bestaat uit publiek toegankelijke functies.

- De 3 gebouwen zijn open en uitnodigend en zijn ruimtelijk en programmatisch familie van elkaar.
- Parkeerplekken voor de nieuwbouw en de bestaande kantoren komen uit het zicht inpandig en/of ondergronds. De bestaande parkeerterreinen verdwijnen waardoor het Ringparkgebouw vrij in het groen komt te staan. Voor laden en lossen worden op maaiveld enkele plaatsen aangewezen.
- De twee nieuwe gebouwen vormen coulissen voor het bestaande Ringparkgebouw en zijn eenvoudig van hoofdvorm en elegant in geleding, met een vanzelfsprekend karakter en simpel materiaal gebruik.



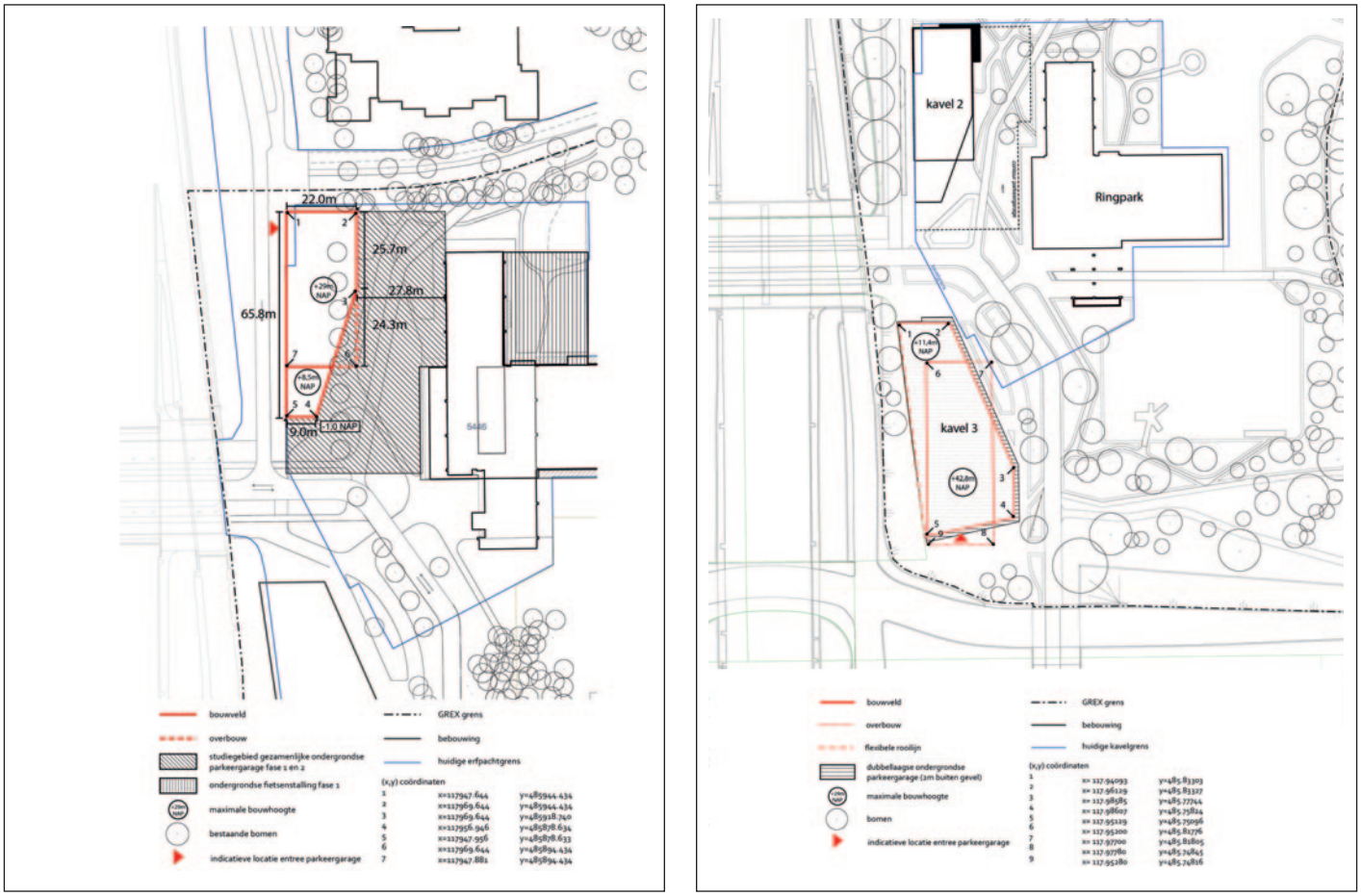
Afbeelding 10: Simpele geleding in Fase 2.

- De twee nieuwe gebouwen (fase 2 en 3) bestaan uit een plint en een hoger deel. Verdere verdeling in stedenbouwkundige massaopbouw is niet toegestaan.

- De lengte van de bovenbouw van gebouw 3 is niet groter dan 1 vleugel (69,6m) en niet hoger dan de oude gebouwhoogte van het Ringparkgebouw (43m).
- Gebouw 2 is meer ondergeschikt aan en fors lager dan het Ringparkgebouw. Dat geeft meer lucht en kwaliteit op maaiveld en de buitenruimte rond de school.
- Duurzaam, flexibel en circulair. De gebouwen dienen minimaal te voldoen aan de Amsterdamse BENG-eisen. De ontwikkelaar heeft de ambitie om de gebouwen te laten voldoen aan de BREEAM-excellent voorschriften.
- De ontwikkelaar wil gebruikmaken van toekomstbestendige slimme mobiliteit. Er is minder parkeerplek nodig door gebruik van leenauto's, elektrische oplaadpunten en andere slimme concepten die de nabijheid van openbaar vervoer en het gebruik ervan stimuleren.
- Laden en lossen en de in- en uitgang van de parkeergarages worden zo geplaatst en ontworpen dat ze veilig zijn en de verblijfskwaliteit van het park niet verstoren.
- De ruimte rondom de 7e Montessorischool behoudt haar verblijfs- en speelkwaliteit en verliest zo min mogelijk bezonningstijd.
- Hinder door wind wordt vroegtijdig onderzocht en maatregelen worden onderdeel van het ontwerp zodat verblijfskwaliteit van het park en het kantoorpark gewaarborgd blijft.

De specifieke kenmerken voor de twee nieuwe gebouwen:

	Gebouw 2	Gebouw 3
Aantal bouwlagen	7	11
Maximum bouwhoogte	29 meter	42,8 meter
Vloeroppervlakte (bvo)	Ca. 8.000 m2	Ca. 20.000 m2
Plint	Twee lagen hoog	Twee of drie lagen hoog
Begane grondgevel	Minimaal 50% transparant	Minimaal 50% transparant
Begane grond programma	Minimaal 65% aan pleinzijde publiekstoegankelijke functies	Aan straatzijde minimaal 65% publiekstoegankelijke functies
Parkeren	Ondergronds (excl. laden en lossen)	Ondergronds (excl. laden en lossen)



Afbeelding 11: bouwenvelop locatie 2 en 3



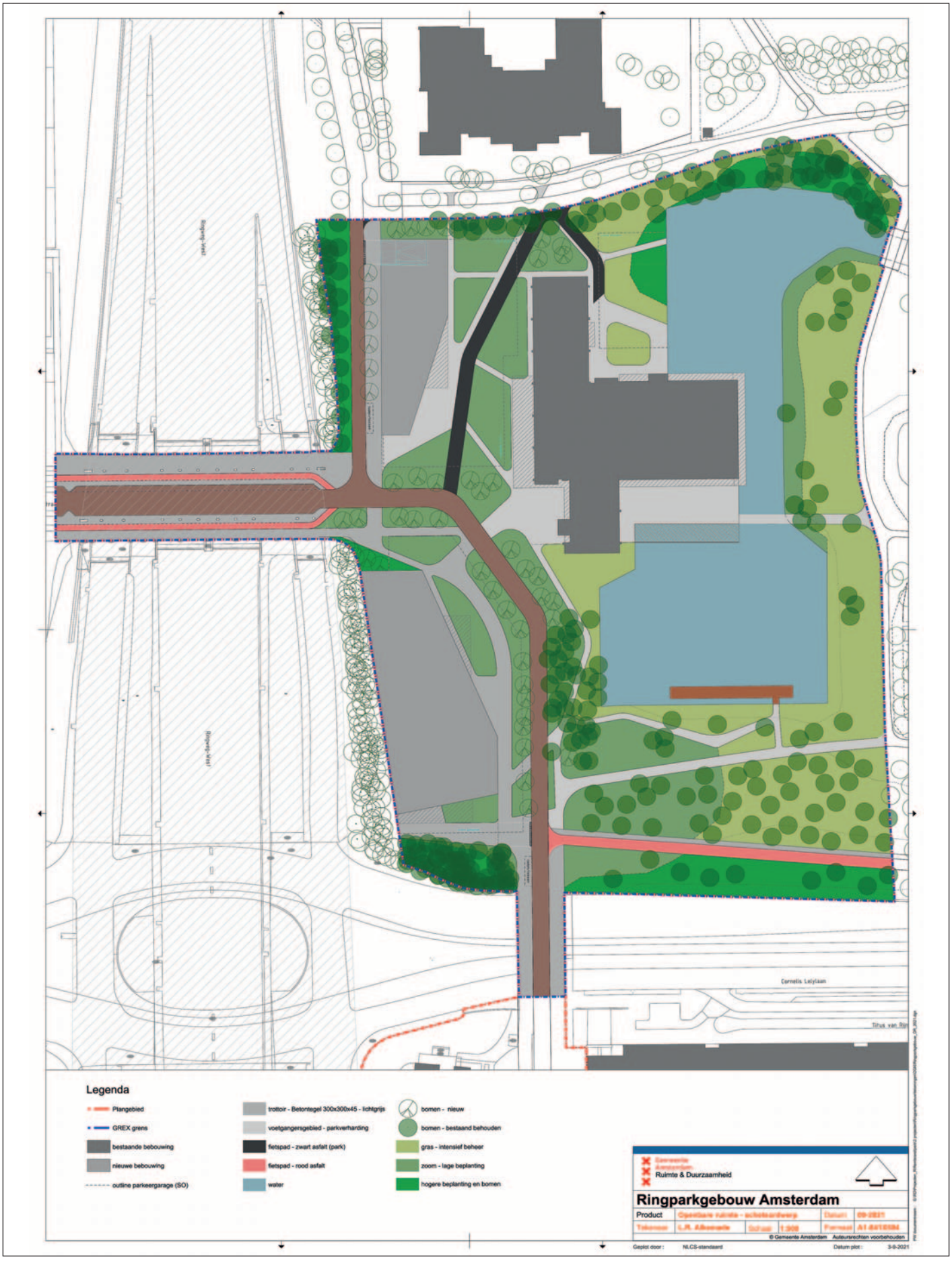
Afbeelding 12: Luchtfoto Huidige situatie

5.2 Openbare ruimte

Ambitie

Het gebied kenmerkt zich nu door afgesloten parkeerterreinen. Het is het streven om het gebied aantrekkelijk en openbaar toegankelijk te maken met gebouwen in een parkachtige omgeving. Voetgangers en fietsers komen op de eerste plek. De relatie met het park maar ook de route van oost naar west en andersom wordt geoptimaliseerd. Door het parkeren ondergronds te brengen komt er meer ruimte voor groen rondom de gebouwen. Dat draag bij aan de flora en fauna en maakt het een fijne plek om te zijn. Dat vergroot de sociale veiligheid in het gebied. Samen met de erfpachter van het gebied is een schetsontwerp gemaakt voor de herinrichting van het gebied (afbeelding 13). De belangrijkste elementen van de inrichting zijn:

- Het terrein tussen de gebouwen wordt **openbaar toegankelijk** en met veel groen ingericht. Deels is dit grond van de gemeente en deels is de grond in erfpacht uitgegeven
- **Verlegging van de Nachtwachtlaan**. Deze verlegging is noodzakelijk om de locatie in de hoek van de A10/Lelylaan te kunnen ontwikkelen. Ook wordt hiermee de symmetrie hersteld met de Hendrikje Stoffelsstraat.
- Nieuwe toegang naar het Rembrandtpark: Er komt een **doorsteek voor voetgangers** door het Ringparkgebouw naar het park.
- Er komt een **nieuwe fietsverbinding** tussen de gebouwen 1 en 2 vanaf de Nachtwachtlaan naar het park. Hiermee wordt de fietsroute langs de 7de Montessorischool ontlast.
- De huidige parkeerplaatsen op maaiveld worden verplaatst naar twee **parkeergarages** onder de gebouwen.
- De **relatie met het water** wordt versterkt door de aanleg van een horecaterras met voetgangersbrug achter het Ringparkgebouw en door het transparanter maken van de begroeiing langs de Nachtwachtlaan.
- De inrichting van het gebied tussen de gebouwen 1 en 2 sluit in **materiaalgebruik** herkenbaar aan bij de **parkinrichting** (fiets- en voetpaden). Er is echter ook ruimte voor accenten op eigen terrein. Belangrijk is dat de beheergrenzen helder zijn.
- In de Nachtwachtlaan wordt aangesloten op het materiaalgebruik in de directe omgeving en gewerkt met **Puccini-materialen**.
- Bij de uitwerking van het inrichtingsplan wordt onderzocht of in de openbare ruimte een of meer **voorzieningen** gemaakt kunnen worden die **uitnodigen om te sporten**.



Afbeelding 13: schetsontwerp inrichting openbare ruimte

5.3 Bomenbalans

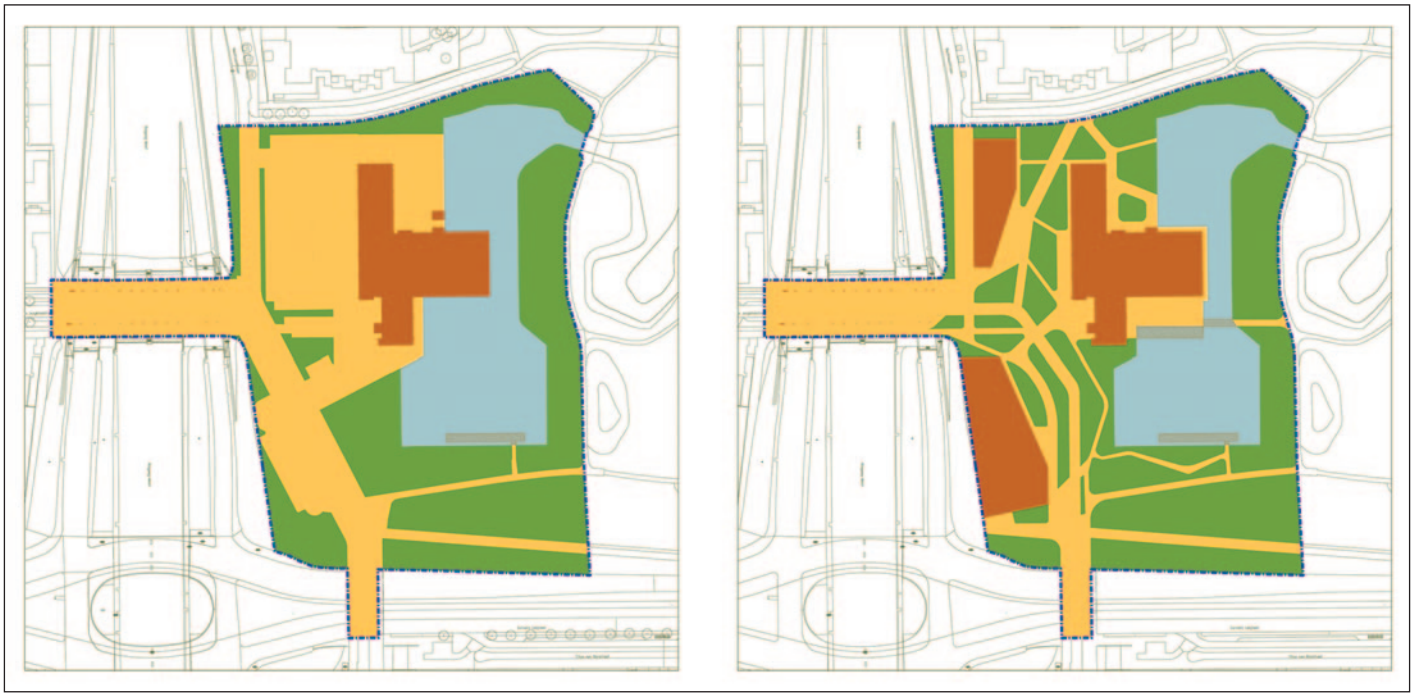
Om de herontwikkeling mogelijk te maken zullen 181 bomen worden gekapt of verplant. De bomen die moeten worden gekapt, zullen worden gecompenseerd zoals vastgelegd in de bomenverordening van Amsterdam. Dit betekent dat er minimaal evenveel bomen terug geplant worden. Door een bomenbalans wordt in het ontwerp openbare ruimte bepaald hoe dit wordt gedaan. Hierin spelen de grootte van de nieuwe bomen, verbetering van ecologische zones, andersoortige beplantingen en grondverbetering ook een rol.
De kwaliteit, de verplantbaarheid en de mogelijkheden om de bomen tijdens de bouw te behouden wordt onderzocht in een Bomen Effect Analyse (BEA).

5.4 Waterbalans

Een groot deel van het plangebied bestaat uit parkeerterrein, straten en wegen en is verhard. In de nieuwe situatie wordt de buitenruimte groener en zal de nieuwbouw voldoen aan de eisen uit de hemelwaterverordening 2021. Hiermee neemt het waterbergend vermogen toe. De verlegging van de Nachtwachtlaan gaat ten koste van een stukje groen. Dit wordt gecompenseerd door de groene inrichting van het binnengebied.
Op basis van het schetsontwerp voor de herinrichting van de buitenruimte neemt de hoeveelheid verharding met 4.927 m2 af. Dit leidt tot de conclusie dat er vooralsnog geen watercompensatie nodig is. Bij de verdere uitwerking wordt onderzocht of verdere rainproofmaatregelen mogelijk zijn.

5.5 Groennorm

De Groennormen zijn onderdeel van de referentienorm Maatschappelijke Voorzieningen. Groen is cruciaal in de ontwikkeling van de (steeds meer) verdichtende stad. Het is nodig voor een economisch sterke en leefbare, klimaatadaptieve stad. Het is noodzakelijk voor verblijven, rust, ontmoeting en beweging. Maar ook voor de biodiversiteit, natuur en een regen- en hittebestendige stad. De norm is bedoeld voor nieuwe buurten waar we alle kansen moeten benutten voor het aanleggen van voldoende hoogwaardig en intensief te gebruiken buurtgroen. De referentienorm gaat uit van twee typen groen: gebruiksgroen voor recreatie en verblijven, en ecosysteemgroen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Beide soorten groen zijn na de herontwikkeling aanwezig.
Met de ligging aan het Rembrandtpark heeft de buitenruimte een sterk groen karakter. Door het parkeren on-



Afbeelding 14: waterbalans: huidige situatie (links) en nieuwe situatie (rechts)



dergronds te brengen neemt het aandeel groen toe. Dit geldt zowel voor het gebruikersgroen als het ecosysteemgroen.

Het verblijfsgroen bestaat uit verschillende plantsoenen met hoogwaardige, bloeiende, beplanting en meerstammige struiken. Waar mogelijk wordt afgewaterd in het groen wat bijdraagt aan de rainproof doelen voor de stad.

Vanuit de ontwikkeling van de Ringzone is er de wens om extra sportvoorzieningen in de openbare ruimte aan te leggen (3x3 basketbal, skate en dergelijke). De mogelijkheden hiervoor worden onderzocht bij de uitwerking van het inrichtingsplan.

5.6 Verkeer & Parkeren

De herontwikkeling van het gebied leidt tot een aantal wijzigingen in de verkeersstructuur.

Autoverkeer

De Nachtwachtlaan tussen de Hendrikje Stoffelsstraat en de Johan Jongkindstraat wordt verlegd en heringericht. De straat krijgt een eenduidige inrichting met voetpaden en een rijweg die aansluit bij de inrichting van de Hendrikje Stoffelsstraat. Het vrij liggende fietspad is in een 30 km gebied niet nodig en verdwijnt.

Voetgangers

Voetgangers krijgen veel meer ruimte in het gebied. De afgesloten parkeerterreinen worden openbaar en ingericht als verblijfsgebied. Ook komt er een nieuwe voetgangers toegang door het bestaande Ringparkgebouw naar het Rembrandtpark.

Fietsers

Voor fietsers komt er een nieuwe fietsroute naar het Rembrandtpark tussen de gebouwen 1 en 2.

Parkeren

Om de verblijfskwaliteit te verbeteren komen er inpandige parkeergarages voor zowel fiets en auto. Ook wordt nadrukkelijk ingezet op duurzame mobiliteit. Zo zal het aantal parkeerplaatsen voor het Ringparkgebouw worden verminderd van ruim 300 naar ongeveer 160. Voor de nieuwbouw geldt op basis van het gemeentelijk par-

keerbeleid een norm van 1 pp/125 m2 bvo kantoorruimte. Voor overige voorzieningen geldt als minimum en maximum de CROW-minimumnorm (schil centrum) met een korting van 25%. In onderstaande tabel is de parkeerbalans opgenomen. Het maximum toegestane aantal parkeerplaatsen bedraagt ongeveer 483 parkeerplaatsen. Het minimumaantal plaatsen dat gemaakt moet worden is berekend op 44 plaatsen. Dit betekent dat er tussen de 44 en 483 parkeerplaatsen moeten komen. De ontwikkelaar wil ongeveer 330 parkeerplaatsen in 2 parkeergarages aanleggen en zit hiermee 30% onder het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen.

De locatie is goed bereikbaar met de fiets. De ontwikkelaar zet dan ook vooral in op het ondersteunen van fietsgebruik. Voor alle gebouwen komen goed bereikbare ondergrondse fietsenstallingen. Alleen voor bezoekers van de voorzieningen komen er bovengronds beperkte stallingsmogelijkheden. De precieze aantallen worden bij de uitwerking van het inrichtingsplan bepaald.

Parkeerbalans

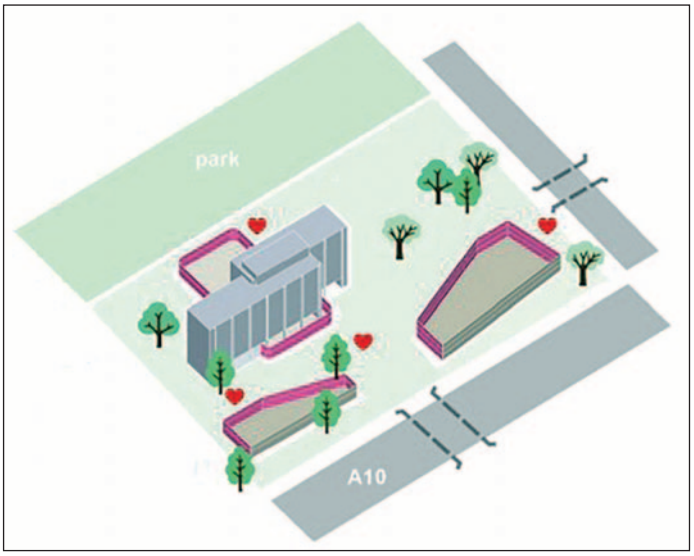
	Oppervlakte bvo	Voorgenomen aantal parkeerplaatsen	Minimumaantal pp volgens gemeentelijk beleid	Maximum aantal parkeerplaatsen volgens gemeentelijk beleid
Kantoorruimte	55.228 m^2		0	425
Publieksvoorzieningen (horeca, sportschool, cultureel)	2.000 m2		44 pp	58 pp
Totaal		330 pp	44 pp	483 pp



Figuur 15: schets mogelijke inrichting binnengebied, wordt in de ontwerpfase uitgewerkt

6 - Programma

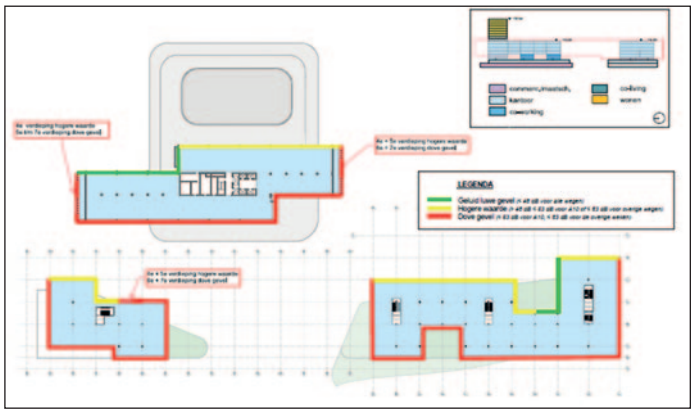
Doel van de vernieuwing is om het gebied met afgesloten parkeerterreinen te veranderen in een aantrekkelijk en levendig stuk stad. Hierbij hoort een gemengd programma. Met name de invulling van de plinten (begane grond) is hierbij bepalend. Het uitgangspunt is daarom dat de plinten zoveel mogelijk gevuld worden met publiekstoegankelijke voorzieningen, zoals horeca, ontmoetingsplekken, sport en culturele voorzieningen.



Afbeelding 16: plinten zorgen voor levendigheid in het gebied

Daarnaast zorgen we voor levendigheid en creativiteit door het mogelijk maken van een culturele broedplaats (ca. 2.000 m^2).

Door de ligging in de hoek van de A10 en de Cornelis Lelylaan heeft de locatie te maken met zware geluidsbelasting. Om de mogelijkheid van woningbouw te onderzoeken is geluidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat vrijwel alle gevels te maken hebben met ernstige geluidsbelasting (rode en gele gevels in onderstaande afbeelding). Slechts een klein aantal gevels blijkt geluidluw te zijn. Dit betekent dat woningbouw op deze plek niet haalbaar is.


Afbeelding 17: geluidsbelasting op de gevel

Voor kantoorontwikkeling zijn de geluidsnormen minder streng (omdat een kantoor geen geluidsgevoelige functie is) waardoor kantoorontwikkeling wel mogelijk is.

a. Renovatie Ringparkgebouw
Als start van de vernieuwing van het gebied is de eigenaar van het Ringparkgebouw (gebouw 1) in 2021 gestart met de grootschalige renovatie van het gebouw. Bij deze renovatie wordt het gebouw volledig vernieuwd en verduurzaamd. Ook worden er twee extra lagen toegevoegd. Op de begane grond wordt een doorbraak door het gebouw gemaakt voor een nieuwe toegang naar het Rembrandtpark. De voormalige kantine aan de achterzijde van het gebouw wordt gesloopt en vervangen door een paviljoen met drie verdiepingen met een openbare horecavoorziening. Ten noordoosten van het gebouw komt een ondergrondse fietsenstalling.

b. Nieuwbouw parkeerterrein
Op het huidige parkeerterrein van het Ringparkgebouw is ruimte voor een nieuw gebouw van ongeveer 8.000 m2 bvo (excl. ondergrondse parkeergarage). Er komen kantoren met publiekstoegankelijke functies in de plint. Onder het gebouw komt een parkeergarage met ongeveer 200 parkeerplaatsen voor zowel gebouw 1 als gebouw 2. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

c. Nieuwbouw hoek A10/Lelylaan
In de hoek van de A10/Lelylaan is ruimte voor een gebouw van ongeveer 20.000 m2 groot. De nieuwbouw biedt ruimte voor een gemengd programma: een plint met publieksfuncties, een culturele broedplaats van ongeveer 2.000 m2 en verder kantoren. Onder het gebouw komt een parkeergarage. De publieksfuncties worden nog nader uitgewerkt, maar gedacht kan worden aan



Afbeelding 18: impressie onderdoorgang door gebouw 1 (Ringparkgebouw) richting het Rembrandtpark



Afbeelding 19: impressie nieuwe horecavoorziening in het paviljoen achter het Ringparkgebouw

Functie	Oppervlakte (BVO)
Ringparkgebouw (locatie 1)	28.620
Kantoor	27.678
(inclusief bedrijfsrestaurant)	(incl. bedrijfsrestaurant)
Horeca publiek (excl. terras)	458
Overig	484 (commerciële plint/ sportschool)

een culturele instelling die samenwerkt met de culturele broedplaats.

Broedplaatsen zijn belangrijk om met betaalbare ateliers, studio's en werkruimtes beginnende artistieke talenten een plek te bieden om zich te ontwikkelen. De instroom van nieuw talent is essentieel voor de vitaliteit van Amsterdam als creatieve stad. De broedplaats op locatie 3 is gedacht op een van de verdiepingen van het gebouw en omvat ongeveer 2.000 m2. De uitwerking vindt plaats in overleg met Bureau Broedplaatsen. Minimaal 45% van de broedplaats zal verhuurd worden als CAWA-atelier.

Locatie 2*	Ca 8.000 m^2 bvo
Kantoor	6.500 - 7.500 m^2
Horeca & publieks-toegankelijke functies	500 – 1.000 m^2
Parkeren	Ca. 200 pp (tbv gebouw 1 en 2)

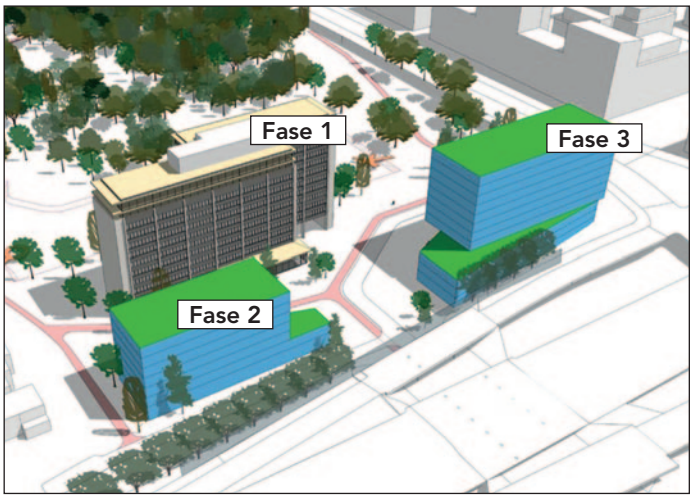
* op basis van voorlopig ontwerp

Locatie 3*	Ca. 20.000 m^2
Kantoor	Ca. 17.000 m^2
Publieksvoorzieningen (plint)	Ca. 1.000 m^2
Broedplaats	Ca. 2.000 m^2
Parkeren	Ca. 120 pp

* op basis van voorlopig ontwerp

7 - Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de renovatie en uitbreiding van het Ringparkgebouw, het creëren van een nieuwe toegang naar het Rembrandtpark, de ontwikkeling van een nieuw gebouw op het huidige parkeerterrein van het Ringparkgebouw en de ontwikkeling van een nieuw gebouw in de hoek van de A10/Cornelis Lelylaan.



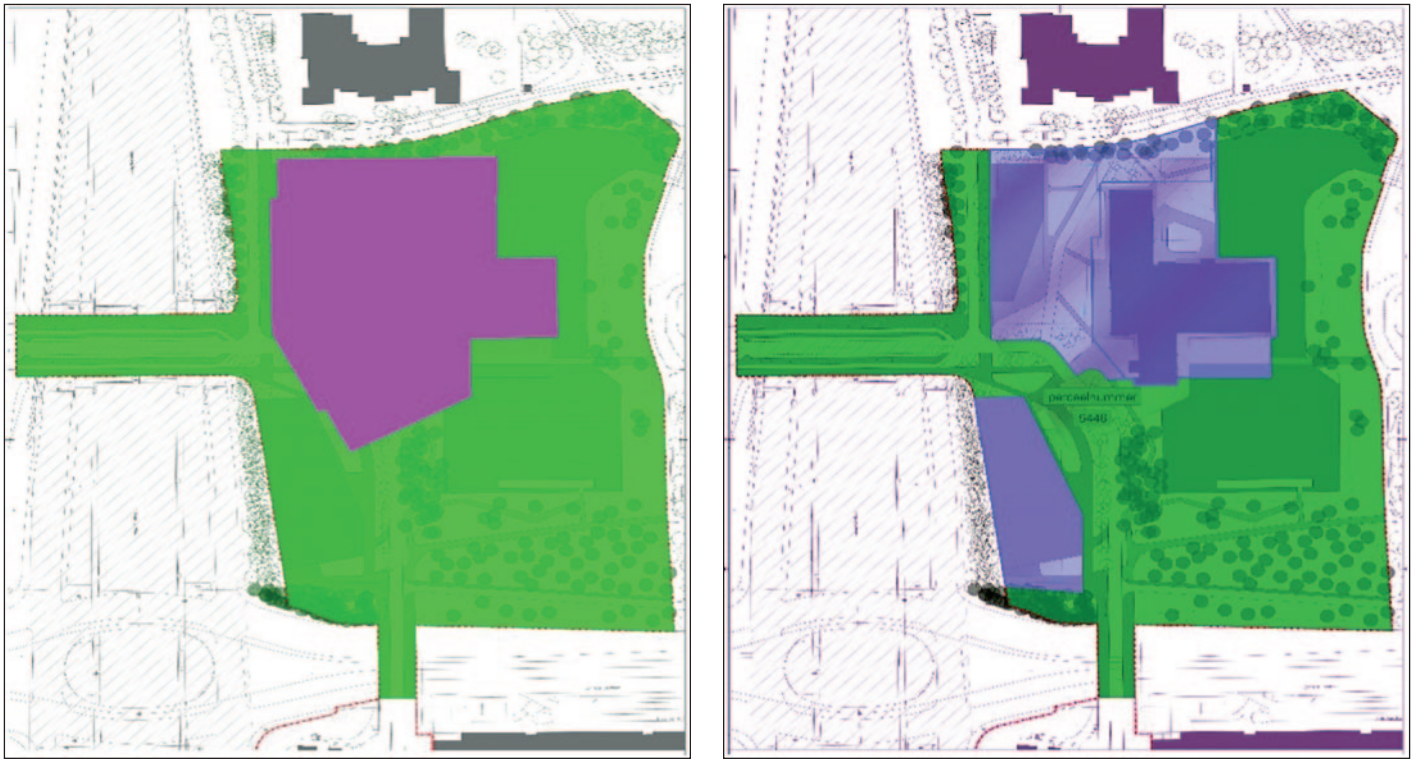
Afbeelding 20: vernieuwing in 3 fasen

Binnen de herontwikkeling zijn er 3 bouwlocaties. Locatie 1 is het bestaande Ringparkgebouw. Locatie 2 is een bouwkavel op het huidige parkeerterrein bij het Ringparkgebouw en locatie 3 is een mogelijke bouwkavel in de hoek van de A10 en de Lelylaan. Locaties 1 en 2 liggen op het in erfpacht uitgegeven terrein van Round Hill Capital (RHC) welke door Boelens de Gruyter ontwikkeld wordt. Locatie 3 is vol eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt momenteel verhuurd als parkeerterrein aan het Bastion Hotel (vestiging Nieuw-West aan de Hendrikje Stoffelsstraat).

Eigenaar en erfpachter van het bestaande Ringparkgebouw is Round Hill Capital (RHC). RHC investeert momenteel voor eigen rekening en risico in de grootschalige renovatie van het bestaande Ringparkgebouw (locatie 1).

De herontwikkeling van locatie 2 vindt vrijwel geheel plaats op het al in erfpacht uitgegeven terrein. Alleen in de noordwesthoek zal aanvullend een klein stukje grond aan de ontwikkelaar (Round Hill Capital) uitgegeven wor-

Nieuwe perceelgrenzen

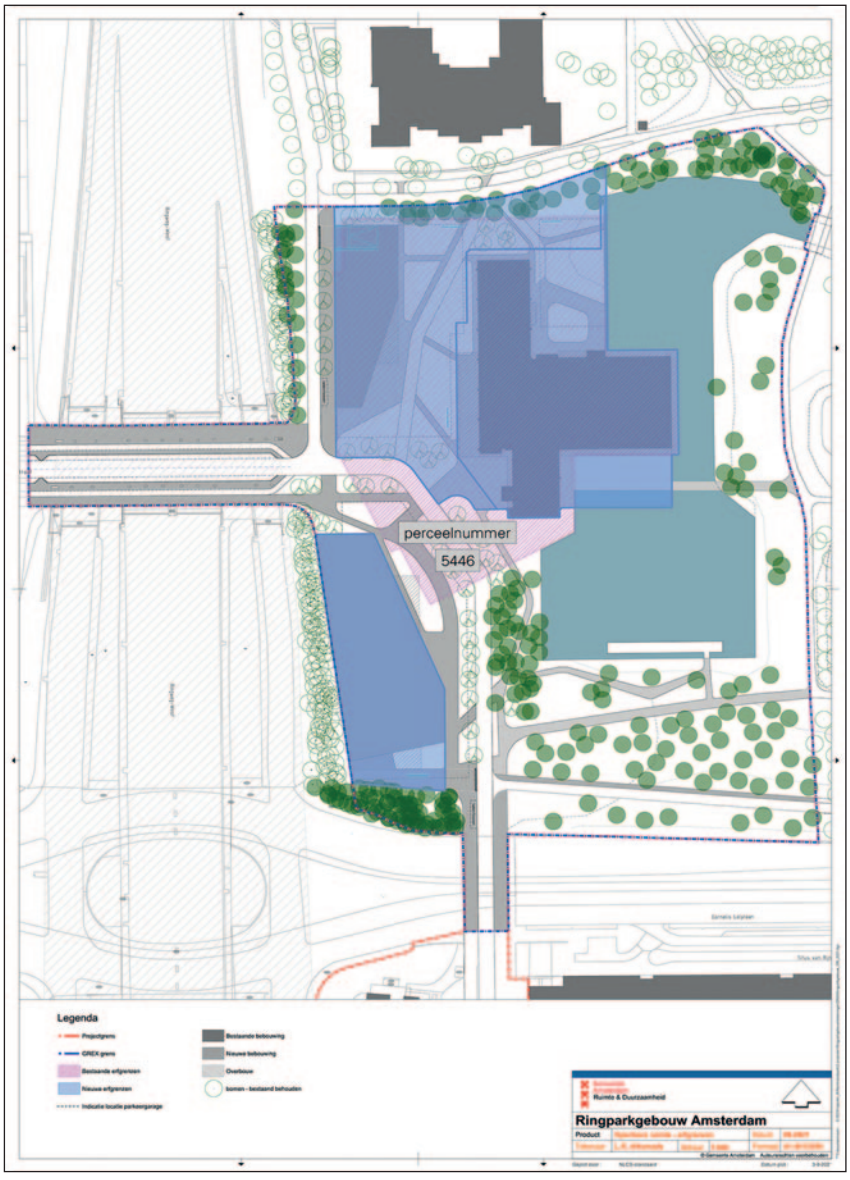

Afbeelding 21: huidig erfpachtsituatie (links) en nieuwe erfpachtsituatie(rechts)

den. Het programma bestaat uit kantoren met publiekstoegankelijke functies in de plint. Onder het gebouw komt een parkeergarage. Na oplevering van de nieuwbouw wordt de buitenruimte tussen het bestaande Ringparkgebouw en locatie 2 en de Nachtwachtlaan (grotendeels) openbaar toegankelijk gebied en krijgt het zijn definitieve inrichting.

De grond van locatie 3 is eigendom van de gemeente Amsterdam. Voor de nieuwbouw wordt de kavel uitgebreid door het verleggen van de Nachtwachtlaan. De weg zal dan deels over het erfpachtgebied van Round Hill Capital (RHC) lopen. Deze grond zal door de erfpachter worden teruggeleverd ('geruild') aan de gemeente in ruil voor het ontwikkelrecht van de locatie 3. Dit ontwikkelrecht wordt vastgelegd in een exclusiviteitsovereenkomst. De ontwikkelaar (Round Hill Capital) krijgt hiermee de mogelijkheid om binnen een nader te bepalen termijn locatie 3 in erfpacht te nemen en de ontwikkeling mogelijk te maken. Als de ontwikkelaar binnen de gestelde termijn geen gebruik maakt van dit exclusiviteitsrecht, dan vervalt het recht.

Plangebied

De nieuwe kadastrale grenzen in de afbeelding van het plangebied zijn 'bij benadering'. Op basis van het definitief ontwerp van de gebouwen en buitenruimte worden ze nader bepaald. Binnen het plangebied worden de gebouwen gerealiseerd en zal de buitenruimte opnieuw worden ingericht. De ontwikkelaar draagt de kosten voor de gebouwen, inclusief parkeergarages en de kosten voor de herinrichting van de buitenruimte op het in erfpacht uitgegeven gebied. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte.



Afbeelding 21: plangebied

8 - Communicatie en participatie

In en rond het plangebied zijn er verschillende belanghebbenden. De belangrijkste zijn:

- Bewoners van de woontorens Nachtwachtlaan
- Bewoners Andreas-ensemble
- Vrienden van het Rembrandtpark
- 7e Montessorischool
- Bastionhotel
- Rijkswaterstaat.

De informatie-uitwisseling met belanghebbenden is in twee stappen gedaan. Als eerste zijn de besturen van de VvE's van de woningen aan de Nachtwachtlaan, de Vereniging Vrienden van het Rembrandtpark en de directie van de 7de Montessorischool geïnformeerd over de plannen.

Op 5 november 2019 is een eerste buurtavond georganiseerd. De eerste ideeën voor de vernieuwing van het gebied zijn gepresenteerd en besproken met de aanwezigen. Voor deze avond zijn de omwonenden van de Nachtwachtlaan en het Andreasensemble uitgenodigd, de Vereniging Vrienden van het Rembrandtpark en de directie van de 7de Montessorischool. Ook waren enkele huurders van het Ringparkgebouw aanwezig.

Tijdens de buurtavond zijn de 'buren' uitgenodigd om deel te nemen aan de Klankbordgroep. Een groep van ongeveer 35 omwonenden, Vereniging Vrienden van het Rembrandtpark, directie 7e Montessorischool en andere directe belanghebbenden hebben zich hiervoor aangemeld. De klankbordgroep is tot oktober 2021 drie keer bij elkaar geweest.

De algemene indruk van de gesprekken is dat veel bewoners de analyse delen en kansen zien in de voorgestelde verandering. Bewoners hadden graag gezien dat er ook woningen zouden worden gebouwd. Ook de gemeente en de ontwikkelaar hebben die wens. Maar gezien de zware geluidsbelasting van A10 en Lelylaan is dat niet haalbaar. Om toch de levendigheid in het gebied te vergroten is het voorstel om naast kantoren ook een 'actieve plint' met publiekstoegankelijke functies te realiseren. Zodat er ook 's avonds en in het weekend leven op straat is. Veel bewoners delen deze wens, maar zijn bezorgd of dat wel gaat lukken, gezien eerdere ervaringen bij bijvoorbeeld het Andreas-ensemble.

Zorgen zijn er ook over mogelijke verkeers- en parkeeroverlast en overlast tijdens de bouw. Om parkeeroverlast tegen te gaan, komen er parkeergarages onder de nieuwbouw voor zowel auto als fiets. In overleg met de school en omwonenden worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en bouwaannemers om overlast tijdens het bouwen zoveel mogelijk te beperken.

Ook zijn er zorgen over het verdwijnen van uitzicht door de nieuwe gebouwen. De bouw leidt tot een verandering in het uitzicht. In de plannen is geprobeerd hier zoveel mogelijk rekening mee te houden door de plaatsing van het lagere gebouw nabij de school en het hogere gebouw verder weg in de hoek van de A10/Lelylaan. De afstand tussen de eerste woontoren en de nieuwbouw bedraagt ongeveer 80 meter.

Als bijlage is een overzicht opgenomen van opmerkingen die tijdens de klankbordbijeenkomsten zijn gemaakt en op welke manier daar in het plan in is voorzien.

Met Rijkswaterstaat heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden. Er zijn afspraken gemaakt over de procedure. Voor de plannen in de nabijheid van een rijksweg dient tijdig vergunning te worden aangevraagd bij Rijkswaterstaat.

9 - Beleid

In dit hoofdstuk gaan we na hoe de voorgestelde ontwikkeling van het gebied past bij het beleid van de gemeente. Aan de orde komen: ruimte, programma, duurzaamheid, klimaatbestendigheid en een gezonde buurt.

9.1 Verdichten en ruimtelijke kwaliteit

Omgevingsvisie 2050
De verwachting is dat de groei van de stad doorzet. Die groei moet opgevangen worden en vooral gelijker verdeeld. Ook over de regio. De grootste uitdaging is de overstap naar meer duurzaamheid, met andere energiebronnen en een minder verspillende manier van leven. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bij elkaar brengen. Dat stimuleert innovatie en biedt kansen aan mensen. De stad moet die kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische vitaliteit is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten en de banen. De stad wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt Amsterdam vijf strategische keuzes:

- Meerkernige ontwikkeling
- Groeien binnen grenzen
- Duurzaam en gezond bewegen
- Rigoureus vergroenen
- Samen stadmaken.

De ontwikkeling van het Ringparkgebied sluit aan bij de wens om op een kwalitatief goede manier te verdichten en tegelijkertijd bij te dragen aan het vergroenen van de stad. Er ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied en voetgangers en fietsers krijgen meer ruimte.

Koers 2025
In ‘Koers 2025’ is de gehele Ringzone West aangewezen als een mogelijke verdichtingslocatie.

9.2 Programma

Ruimte voor de economie van morgen
‘Ruimte voor de Economie van morgen’ (2017) beschrijft de Cornelis Lelylaan als kansrijke stadsstraat. Nieuwbouw in de hoek Cornelis Lelylaan - ring A10 kan visueel bijdragen aan het ruimtelijk verbinden van de Cornelis Lelylaan ten westen en oosten van de ring A10 (sprong over de ring).

Gemengd stedelijk en kantoor
Het ‘Kantorenplan 2019-2026: Toekomstbestendige kantoren voor de vraag van vandaag en morgen’ stelt dat nieuwe kantoren nodig zijn om tekorten te voorkomen. Maar als het met de economie minder gaat moet dat niet meteen leiden tot veel leegstand. Dat betekent dat gebouwen duurzaam, flexibel en circulair moet worden ontworpen. Bij voorkeur zijn kantoren onderdeel van gemengde woon-werkmilieus om eenzijdige gebieden te voorkomen. Het plangebied ligt binnen een zone waar mogelijkheden zijn voor nieuwe kantoren. Het Ringparkgebouw is aangewezen als één van de te herontwikkelen locaties voor kantoren in de periode 2019-2026. Als de kantoren in het plangebied ook publieksgerichte functies krijgen, sluit de uitbreiding aan bij het beleid.

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
Vanwege de verdichting in de ringzone is de vraag naar maatschappelijke en commerciële voorzieningen groot. Omdat de locatie binnen 300 meter van de A10 ligt, zijn nieuwe gevoelige functies (o.a. kinderopvang en scholen) op basis van de gemeentelijke richtlijn luchtkwaliteit op deze plek niet mogelijk. Zowel de buurt, ontwikkelaar als de gemeente hebben de wens om een levendig gebied te maken en hiermee de sociale veiligheid te verbeteren. Belangrijk hierbij zijn het ontwerp en invulling van de plinten, het plein, de openbare ruimte en de verbinding met het park.

Het doel is om van het gebied een plek te maken waar overdag kantoormensen en ‘s avonds en in het weekend

de bewoners gebruik van maken. Dit zorgt voor een sociaal veilig en levendig nieuw stuk stad waar niet alleen overdag leven is. Om dit te laten slagen wordt er gezocht naar de juiste uitbaters voor de plinten. Denk hierbij aan een mix van horeca, parkgerelateerde functies, maatschappelijke voorzieningen, een sportschool, evenementen, kleinschalige winkels, et cetera. In de volgende fase zal dit onderzocht worden. Uitgangspunt is dat er een nieuwe culturele broedplaats komt waarmee het gebied niet alleen een plek wordt voor gevestigde bedrijvigheid, maar ook jong talent een kans krijgt.

9.3 Duurzaamheid

Amsterdam heeft grote ambities op het vlak van duurzaamheid. Het wil een aantrekkelijke en leefbare stad zijn voor iedereen die er woont, werkt of op bezoek komt. De doelen om dit te bereiken zijn in de Routekaart - Amsterdam Klimaatneutraal 2050 benoemd. De inzet van de gemeente richt zich op de volgende vijf thema's:

1. Gebouwde omgeving
2. Mobiliteit
3. Elektriciteit
4. Industrie en haven
5. Gemeentelijke organisatie.

Voor de Ringparklocatie zijn vooral de thema's gebouwde omgeving en mobiliteit van belang.

- **Gebouwde omgeving**

Alle gebouwen in Amsterdam zijn in 2050 CO2-neutraal en aardgasvrij in 2040. Het gaat dan om alle woningen, kantoren, bedrijfspanden, ziekenhuizen, scholen en andere maatschappelijke gebouwen. Amsterdam wil overgaan op duurzame energie en het energiegebruik omlaag brengen. De nieuwbouw zal energiezuinig worden gebouwd. De ontwikkelaar streeft hierbij naar een Breeam Excellent-niveau. Zowel het gerenoveerde Ringparkgebouw als de nieuwbouw zullen worden aangesloten op een WKO-installatie.

- **Mobiliteit**

Het streven is om alle verkeer in Amsterdam uitstootvrij te krijgen tussen 2025 en 2030. Uitstootvrij betekent dat de opgewekte energie voor vervoer van duurzame bronnen komt. Daarnaast is de inzet om de groei van het stads- en regionale verkeer te beheersen. De bereikbaarheid van het plangebied met het openbaar vervoer is goed. Ook voor langzaam verkeer is het plangebied goed bereikbaar. Vanuit het oosten is de Cornelis Lelylaan een directe verbinding van en naar de stad. Vanuit het westen is de locatie goed bereikbaar via de Johan Jongkindstraat. De Hendrikje Stoffelsstraat en Nachtwachtlaan vormen de noord-zuidverbinding.

Voor het doorgaand fiets- en wandelverkeer in oost-west richting is de routing minder duidelijk. Het ontbreekt aan een visuele routing tussen de Johan Jongkindstraat en de fiets-wandelroutes door het Rembrandtpark. Het Ringparkgebouw zelf is hier het obstakel. De herontwikkeling beoogt de doorgaande routes te verbeteren en aantrekkelijker te maken.

9.4 Een groene en klimaatbestendige buurt

- **Een groene stad**

Zoals beschreven in de Agenda Groen speelt de groene ruimte een belangrijke rol bij het klimaatbestendig maken van de stad. Buien worden steeds extremer en temperaturen hoger. De beste manier om regenwater te kunnen opvangen en de temperatuur te beperken, is het vergroten van groene oppervlakten. Daarnaast zorgt groen voor meer biodiversiteit in de stad. Bij de ontwikkeling van de Ringparklocatie wordt dan ook veel aandacht besteed aan een groene inrichting van het gebied. Voor de planontwikkeling zal een aantal bomen moeten worden gekapt. Deze bomen worden gecompenseerd volgens de Bomenverordening Amsterdam. Het huidige parkeerterrein van het Ringparkgebouw krijgt een groene invulling waarmee het park als het ware over het gebouw heen getrokken wordt.

Door de gemeente is in samenspraak met bewoners een renovatie- en beheerplan gemaakt voor het Rembrandtpark. In het renovatie- en beheerplan wordt ingezet op het verbeteren van het waterbeheer, de veiligheid en het verbeteren van de toegangen tot het park. De voorgestelde herontwikkeling van de Ringparklocatie en dan met name het verbeteren van de toegang tot het park past bij de vernieuwing van het park.

Hoofdgroenstructuur

De aanleg van een terras en brugvlonder bij het bestaande Ringparkgebouw valt binnen de grenzen van de hoofdgroenstructuur. Hierover is de TAC om advies gevraagd. De TAC constateert dat de aanleg van een terras

en brugvlonder onder voorwaarde inpasbaar is in de hoofdgroenstructuur. Het gaat erom dat het terras openbaar is, zodat sprake is van toegevoegde publieke waarde aan het park. De hoofdgroenstructuur wordt minimaal geraakt. Op de locaties waar dit initiatief het park raakt zijn zorgvuldige voorstellen gedaan die geen negatieve gevolgen hebben. Het gaat vooral om een ingreep in en op het water. Met een openbaar terras, kan hier een aantrekkelijke publieke functie worden toegevoegd. Dit is al langere tijd een gewenste toevoeging aan het Rembrandtpark. Met de groeiende betekenis van het Rembrandtpark voor recreatie neemt de behoefte aan voorzieningen als deze toe. Er is hiervoor al een aantal jaar gezocht naar geschikte locaties in het park. De plek is met aandacht gekozen en heeft de instemming van de TAC. Het betekent een verlevendiging van het park, zonder dat de natuurlijke kwaliteiten worden aangetast. Te gelijker tijd helpt het terras de ingang van het park aan deze zijde te markeren.

De herinrichting en vergroening van het maaiveld en de daarmee gepaard gaande herpositionering van de Nachtwachtlaan in fase 2 ziet de TAC als kwaliteitsimpuls voor het park. Al valt het park grotendeels buiten de formele begrenzing van de hoofdgroenstructuur.

- **Klimaat, regenbestendig, hitte en droogte**

Bij de ontwikkeling van de Ringparklocatie wordt rekening gehouden met het regenbestendig maken van het gebied. De hoeveelheid verharding vermindert en de hoeveelheid onverhard gebied neemt toe. De planontwikkeling dient te voldoen aan de gemeentelijke Hemelwaterverordening 2021.

De klimaatverandering leidt naast heftige regenbuien ook tot hogere temperaturen, hitteperioden en droogte. Door de verdichting van het gebied komt er weliswaar meer bebouwde oppervlakte, maar de hoeveelheid verharding neemt af met ongeveer 4.000 m2 in de nieuwe situatie.

- **Watercompensatie**

De vernieuwing van de Ringparklocatie leidt tot een afname van de hoeveelheid verharding. Extra watercompensatie is hierdoor niet nodig. Vanzelfsprekend wordt bij de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht besteed aan het rainproof maken van de buurt. Dit gebeurt door zoveel mogelijk te kiezen voor een groene inrichting en de hoeveelheid verharding te beperken.

9.5 Een gezonde buurt

Amsterdam streeft naar gezonde bewoners in gezondheid bevorderende wijken. De nota Volksgezondheid Amsterdam 2017 – 2020 geeft hiervoor de volgende speerpunten:

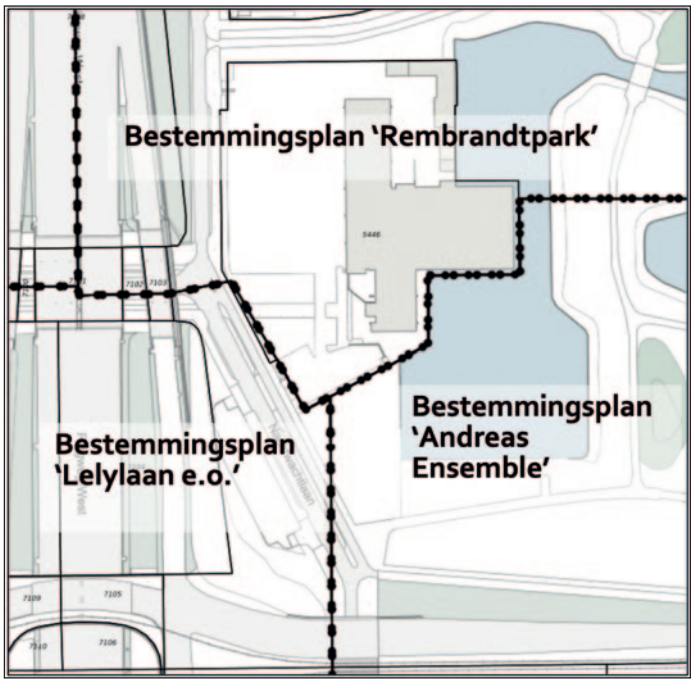
- Roken en alcoholgebruik
- Actieve leefstijl en gezond gewicht
- Angst en depressie
- Eenzaamheid.

Voor de fysieke vernieuwing zijn vooral de thema's 'Actieve leefstijl en gezond gewicht' en het tegengaan van 'eenzaamheid' onderwerpen die aandacht vereisen. Deze onderwerpen sluiten ook aan bij het thema 'Beweegvriendelijk Stad'. Bij de herontwikkeling van het gebied is het de uitdaging om de vernieuwing zo uit te voeren, dat een gezonde leefstijl wordt gestimuleerd en dat de herontwikkeling bijdraagt aan de sociale cohesie in het gebied. Het programma Bewegende Stad heeft als doel om Amsterdammers meer te laten bewegen. In dit projectgebied zijn kansen om het gebied beweegvriendelijker te maken. Voor het thema 'lopen & fietsen' betekent dit bijvoorbeeld zorgen voor een aantrekkelijk en fijnmazig langzaam verkeersnetwerk en aantrekkelijke openbare ruimte. Een betere relatie tussen park en stad kan inwoners meer stimuleren tot bewegen. Een thema dat in Nieuw-West hoog op de agenda staat. Onderzocht wordt of in de openbare sportmogelijkheden bijvoorbeeld 3x3 basketbal of skaten mogelijk kan worden gemaakt.

10 - Onderzoeken

10.1 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt op het snijvlak van een drietal bestemmingsplannen, te weten: Rembrandtpark (2012), Andreas Ensemble (2009) en Lelylaan e.o. (2013). De bestemmingsplannen voorzien niet in een ontwikkeling op deze locatie.
Gezien de complexiteit en ligging op het snijvlak van drie bestemmingsplannen ligt het voor de hand ontwikkelingen in fase 2 en 3 mogelijk te maken in een nieuw te realiseren bestemmingsplan of via één of meerdere uitgebreide WABO-procedures.



Afbeelding 22: overzicht bestemmingsplannen die nu gelden

10.2 Flora & Fauna

Soorten

Voor het Ringparkgebouw en directe omgeving is in 2020 door bureau Els & Linde onderzoek gedaan naar effecten op natuurwaarden. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat op het perceel geen beschermde dieren of planten zijn aangetroffen en niet verwacht worden. Er is geen afdoend onderzoek naar soorten nodig en er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Natuurgebieden

Het plangebied is niet gelegen nabij Natura 2000 gebieden of Natuurnetwerk Nederland.
Door de ontwikkelingen kan de depositie van stikstof echter wel toenemen. Een berekening van de depositie van stikstof is noodzakelijk. Door Cauberg-Huygen is in 2020 berekend dat stikstofdepositie als gevolg van de gehele herontwikkeling niet aan de orde is. De herontwikkeling heeft dus geen effect op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland zijn niet te verwachten.

10.3 Watercompensatie

Het huidige parkeerterrein verdwijnt doordat het parkeren volledig ondergronds wordt gebracht. Als gevolg van de herontwikkeling zal het oppervlak aan verharding binnen het plangebied afnemen. Dat is gunstig voor de waterhuishouding doordat water langer in de bodem zal worden vastgehouden. Door de afname van verharding zijn er geen water compenserende maatregelen nodig.

10.4 Luchtkwaliteit

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen in een plangebied. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project gaat om maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Als gevolg van de herontwikkeling van het plangebied zal er aanmerkelijk minder dan 100.000 m² kantoren worden gebouwd. Weliswaar zijn er ook nog wat andere

functies voorzien maar deze functies zijn beperkt in omvang. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de gehele herontwikkeling is minder dan de specifieke projecten die als 'niet in betekenende mate' zijn aangemerkt. De herontwikkeling van de Ringparklocatie is daardoor als 'niet in betekenende mate' te beschouwen. Toetsing aan de grenswaarden is daarmee niet nodig.

10.5 Bodemonderzoek

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied is in 2020 en 2021 door Grondslag onderzocht. Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt de grond geschikt te zijn voor de herontwikkeling. Er is geen asbest en ook geen PFAS aangetroffen.
Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken
binnen de perceelgrenzen. Als dit niet mogelijk is kan de grond worden afgevoerd naar de Grondbank Amsterdam.

10.6 Hydrologisch onderzoek

Voor de ontwikkeling van het gebied en dan met name de aanleg van parkeerkelders is in 2020 en 2021 een hydrologisch onderzoek uitgevoerd door Fugro. Uitgangspunt is dat de ingrepen grondwaterneutraal moeten worden uitgevoerd. De aanleg van parkeerkelders heeft een significant effect op de grondwaterstroming. Dit betekent dat specifieke (mitigerende) maatregelen genomen moeten worden, zoals grondverbetering onder de kelders om de doorstroomcapaciteit te vergroten of het toepassen van grindkoffers rond de gebouwen. De exacte maatregelen zijn afhankelijk van de uitwerking van de parkeerkelders bij het gebouwontwerp.

10.7 Wet geluidshinder

Het plangebied ligt op een geluidbelaste locatie. Zowel vanuit de Cornelis Lelylaan als de ring A10 is er sprake van forse geluidshinder. Aangezien kantoorfuncties en de andere beoogde functies geen geluidsgevoelige functies zijn, is de geluidsbelasting geen belemmering voor de planontwikkeling.

10.8 Luchthaven Indelings Besluit (LIB)

Het plangebied valt in de LIB-zone. De LIB-wetgeving stelt randvoorwaarden voor de bouwhoogtes van nieuwbouw. In het plangebied gelden twee beperkingen:

- De maatgevende toetshoogte is 61-63m t.o.v. NAP
- De maatgevende toetshoogte radar is 47-48m t.o.v. NAP



Afbeelding 23: zicht op Ringparkgebouw

Nieuwe bebouwing dient binnen de toetshoogtes van het LIB te vallen. De gewenste ontwikkeling is hoger dan op basis van de LIB-wetgeving is toegestaan. Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is op 8 september 2020 een positief advies afgegeven voor een bouwhoogte van 60 m NAP voor het bestaande gebouw en 61 m NAP voor de nieuwbouw.

10.9 Ondergrond/kabels en leidingen

Het maaiveld ligt gemiddeld op ca. -1.00 NAP. In het plangebied liggen verschillende kabels en leidingen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zullen verschillende kabels en leidingen verlegd moeten worden. Het gaat onder andere om:

- Verleggen van laag- en middenspanningleidingen van Liander in het in erfpacht uitgegeven terrein (huidig parkeerterrein);
- Verleggen van verschillende telecomtracés in het in erfpacht uitgegeven terrein (huidig parkeerterrein) en in de openbare ruimte;
- Mogelijk verleggen van een stadswarmteleiding van Vattenfall onder het in erfpacht uitgegeven terrein;
- Het verleggen van een 1 bar hogedruk gasleiding in de Nachtwachtlaan;

- Het verleggen van een hoofddistributieleiding drinkwater (225 mm gietijzer) in de Nachtwachtlaan en
- Het verleggen van een hoofdpersleiding afvalwater (400 gietijzer uit 1968) in de Nachtwachtlaan.

Voor het verleggen van de kabels en leidingen wordt een wenstracé-procedure gestart.

10.10 Explosieven

Op de 'NGE-bodembelastingskaart' (Niet Gesprongen Explosieven) is het plangebied aangeduid als niet- explosieven verdacht. Er hoeft hier geen speciaal grondonderzoek te worden gedaan naar explosieven.

10.11 Externe veiligheid

Het plangebied ligt, door de nabijheid van de A10, in een risicogebied voor externe veiligheid. Er is in 2020 door AVIV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Conclusie is dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Het groepsrisico is groter dan de oriëntatiewaarde. Het risico neemt toe als gevolg van herontwikkeling en moet worden verantwoord bij de vergunningverlening voor de nieuwbouw.

11 - Vervolgstappen

Na vaststelling door het college van B&W van de Investeringsnota Ringparklocatie zal het project worden uitgewerkt in gebouwontwerpen voor de nieuwbouw en een definitief ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.

Planning op hoofdlijnen

2021	Start renovatie bestaand Ringparkgebouw
2022	Start verleggen kabels en leidingen en indienen omgevingsvergunning gebouw 2 en 3
Dec 2022/mrt 2023	Oplevering Ringparkgebouw/eerste huurders in gebouw
2022/2023	Start nieuwbouw gebouw 2 (parkeerterrein Ringpark)
2023/2024	Start nieuwbouw gebouw 3 (hoek A10/Lelylaan)
2025	Oplevering gebouw 2 (parkeerterrein Ringpark)
2025/2026	Definitieve inrichting openbare ruimte en oplevering gebouw 3 (hoek A10/Lelylaan).

BIJLAGE: Opmerkingen uit het participatietraject

Is de multifunctionele ruimte/auditorium alleen bedoeld voor gebruikers van de kantoren of ook beschikbaar voor de buurt? En als het ook bedoeld is voor de buurt en de school, dan moet er wel aandacht zijn voor betaalbaarheid.	De insteek is dat deze ruimte breed gebruikt kan worden. Hierover moeten goede afspraken vastgelegd worden met de eigenaar.
Zonder woningen dreigt het gebied stil te blijven.	Helaas is woningbouw op deze locatie niet haalbaar. Met het plintprogramma proberen we toch levendigheid in het gebied te brengen.
Nieuwbouw Bewoners vrezen 's nachts lichtoverlast vanuit kantoren als het licht blijft branden.	Het kantoor wordt energiezuinig gebouwd en voldoet aan strenge duurzaamheidseisen. De verwachting is dat de verlichting in de avonduren minimaal zal zijn.
De bovenste twee etages van het Ringparkgebouw krijgen veel glas en kijken in de slaapkamer van de bewoners in de eerste woontoren. Krijgen deze verdiepingen alleen een kantoorfunctie of ook bijvoorbeeld horeca (en open in de avonduren)?	De horeca komt op de begane grond in de aanbouw bij het water. De verdiepingen worden kantoorverdiepingen die dus ook vooral tijdens kantooruren gebruikt zullen worden. Overigens is de afstand tussen de woontoren en het bestaande Ringparkgebouw bijna 100 meter.
Waarom komt de entree naar de parkeergarage aan de noordkant van het gebouw, vlak bij het fietspad en de school?	De gemeente had zelf een voorkeur voor een entree aan de zuidkant. Aan deze kant is het gebouw te smal om een entree te maken. Er komen extra voorzieningen om te zorgen dat het veilig is. Zo wordt de gevel transparant zodat de uitrijdende auto zichtbaar is en de chauffeur ook kan zien of het veilig is om naar buiten te rijden en wordt de entree zo gemaakt dat er een vlakstand is voordat de auto naar buiten rijdt. In de huidige situatie ligt de uitrit van het parkeerterrein op ongeveer dezelfde plaats.
Openbare ruimte Spelen en recreëren mist aan zijde Nachtwachtlaan.	Bij de uitwerking van het inrichtingsplan buitenruimte wordt de mogelijkheid van sport en spelgelegenheden meegenomen.
Aandachtspunt: verkeer en bereikbaarheid.	Zowel auto als fiets stallen in inpandige parkeergarages waardoor het maaiveld zo min mogelijk belast wordt met auto's en fietsen.
Is er ook al een onderzoek gedaan naar windhinder.	Ja, dit onderzoek is uitgevoerd.

Wat betekenen de plannen voor de logistiek/verkeerscirculatie op de Nachtwachtlaan	Dit wordt in de volgende fase uitgewerkt en zal ook met de buurt en klankbordgroep worden besproken. Er blijken binnen de klankbordgroep verschillende meningen te zijn over 1- of 2-richtingsverkeer. Voor de school zou 1-richtingsverkeer op de Nachtwachtlaan veiliger zijn. Een aantal bewoners ziet voordelen van 2-richtingsverkeer omdat de woningen dan vanuit verschillende richtingen bereikbaar zijn.
Blijven de bomen langs het fietspad bij de school behouden?	Uitgangspunt is behoud van zoveel mogelijk bomen. Als bomen moeten worden gekapt, dan worden ze gecompenseerd volgens de Bomenverordening.
De nieuwe onderdoorgang kan een hangplek worden. Hoe kunnen we dat voorkomen?	Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking.
Kunnen de buitenruimten van school en Ringpark meer met elkaar verbonden worden en kan de school bijvoorbeeld ook gebruik maken van de buitenruimte bij Ringpark?	Hier zijn zeker kansen voor en zal onderzocht worden in de volgende fase.
Verkeersveiligheid: hoe reëel is het dat verkeer zich aan 30 km gaan houden op de Nachtwachtlaan?	Bij de herinrichting krijgen de straten een inrichting die beter past bij een 30 km-weg. Dat helpt om de snelheid te beperken.
Op zich een goed uitgangspunt om zo min mogelijk parkeerplaatsen op maaiveld te maken. Maar het risico bestaat dat bijvoorbeeld bezoekers van de horeca en pakketbezorgers hun auto dan op de weg of op het trottoir parkeren. Hoe kun je dit voorkomen?	Het is bedoeling dat er laad/losplekken komen. Daar zouden ook de pakketdiensten gebruik van kunnen maken.
Op veel plekken in de stad worden tegenwoordig geen of weinig zitbanken geplaatst. Waarschijnlijk vanwege overlast. Het nadeel is dat je dan het ontmoeten niet stimuleert. Graag aandacht hiervoor.	Banken leiden inderdaad op sommige plekken tot overlast en worden dan weggehaald. Op andere plekken gaat het goed en worden ze wel geplaatst. Soms kan het ontmoeten ook op een andere manier worden gestimuleerd (zitranden). Dit wordt uitgewerkt in het definitief inrichtingsplan.
Bouwoverlast De Montessorischool maakt zich zorgen over de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden.	Er is een apart overleg met de school om afspraken te maken over de bouwperiode en mogelijkheden om de overlast voor de school te beperken.

Algemeen We maken nu plannen, maar straks komt er een nieuwe eigenaar: hoe zorgen we ervoor dat de afspraken in stand blijven: bijvoorbeeld over de openbare toegankelijkheid van horeca, betaalbare prijzen voor gebruik van de multifunctionele ruimte	Waar mogelijk leggen we afspraken vast in overeenkomsten.
Het zou goed zijn als het gebied meer herkenbaar en een 'bestemming' wordt	Dit is ook de ambitie van de ontwikkelaar en de gemeente. We denken dat we met de voorgestelde ontwikkeling hier een belangrijke stap in zetten.

Gemeente Amsterdam

Investeringsnota Ringparklocatie

Concept, 9 november 2021