

# Herontwikkelingsplannen voor Kop van Landtong Nieuwe Meer

DO-711 - toelichting ontwerp

11.10.2022



mecanoo



# mecanoo

## Herontwikkelingsplannen voor Kop van Landtong Nieuwe Meer Amsterdam, Nederland

### **Programma**

herontwikkeling van gebouwen en omliggende gronden aan de jachthaven, voor horeca, business community, wonen en recreatie

### **Ontwerpen**

2020-2022

### **Architect**

Mecanoo architecten B.V.

### **Client**

Nautaplan Ontwikkeling B.V.

### **Constructeur**

Strijbos Constructie

### **Bouwfysisch adviseur**

Ingenieursburo Ulehake B.V.

### **Installatieadviseur**

Mandel Circular Buildings

### **Brandveiligheid**

Bureau Veldweg B.V.



# mecanoo

## Herontwikkelingsplannen voor Kop van Landtong Nieuwe Meer Amsterdam, Nederland

### Inhoudsopgave

introdactie	1-5
wijziging gebruik	6-14
inrichting landschap	15-36
daklandschap	37-39



# introductie

## huidige situatie

De kop van Landtong de Nieuwe Meer ligt in de zuidwesthoek van Amsterdam op de westoever van de Nieuwe Meer en wordt grotendeels door water begrensd. Ten zuiden van het gebied loopt de ringvaart van de Haarlemmermeer en ten oosten en noorden ligt de Nieuwe Meer. Het gebied wordt ontsloten door de Oude Haagseweg.

Op de kop van de Landtong wordt een jachthaven geëxploiteerd. Tot voor kort werd in de overige gebouwen nog beperkt activiteiten ontplooid, waaronder een winkel. Het terrein is grotendeels verhard. In december 2021 heeft een grote brand gewoed op de kop van de Landtong. De meeste gebouwen zijn dus, zeer recent, afgebrand, met uitzondering van het zogenaamde Brunswickgebouw, het bedrijven en kantoorgebouw van waaruit ook de jachthaven wordt geëxploiteerd. Ook vóór de brand was echter al jarenlang duidelijk dat het gebied aan herontwikkeling toe is. De herontwikkeling is ten gevolge van de brand meer urgent geworden.

Aan de Landtong is een groene bestemming toegekend. De reden hiervan is waarschijnlijk dat

het plangebied ingevolge de Structuurvisie 2040 valt binnen de hoofdgroenstructuur onder groentype “stadspark”. Dit neemt niet weg dat op dit moment een veelvoud aan functies zijn toegestaan vanwege bestaande rechten en dat het terrein grotendeels verhard is.

## initiatieven voor de Landtong

De afgelopen decennia zijn verschillende initiatieven ter hand genomen om de kop van de Landtong te herontwikkelen. Zo is in 2009 een plan ontwikkeld voor een hotel met horeca en 24 waterwoningen. In 2016 is nog een plan ontwikkeld ten behoeve van (onder meer) de komst van een hotel met maximaal 127 kamers. Deze plannen zijn door de TAC afgewezen omdat deze het programma niet passend achtte binnen de Hoofdgroenstructuur waarbinnen de Kop van de Landtong is gelegen.

In 2019 heeft de huidige eigenaar van de Kop van de Landtong (Nautaplan) in het kader van vooroverleg een plan met ecologische woonboten aan de gemeente Amsterdam gepresenteerd. De gemeente Amsterdam heeft hierop laten weten niet open te staan voor de komst van wonen op de Kop van de Landtong.

## huidige nieuwe ontwikkelingen

Ten einde de herontwikkeling, na vele jaren stilstand, mogelijk te kunnen maken is door Nautaplan aan het gerenommeerde architectenbureau Mecanoo opdracht gegeven om binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, met elkaar samenhangende robuuste gebouwen te ontwerpen die passen bij het karakter van de Kop van Landtong. De ontwerpen hebben geleid tot vier, inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunningen (4 maart 2021) voor het vervangen van de (tot voor kort) bestaande bebouwing en voor het renoveren van het Van Brunswickgebouw.

De nieuwe en aangepaste bebouwing op de Landtong, past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan en is passend binnen de Ontwikkelstrategie “Oeverlanden”, die door de gemeente Amsterdam recent is vastgesteld. Met betrekking tot de Landtong staat in deze Ontwikkelstrategie het volgende:

“Het toekomstige programma is een combinatie van horeca, recreatie, werken en activiteiten aan de jachthaven. De benodigde parkeervoorzieningen worden in het groen ingepast. Het is ook grotendeels



# introductie

een openbaar toegankelijke plek geworden, waar veel verschillende mensen gebruik van maken. In de horeca met het nieuwe terras aan het water is het heerlijk toeven, met een prachtig uitzicht over het Nieuwe Meer, naar het Amsterdamse Bos en met zicht op de langsvarende binnenvaartschepen en zeilboten. Met een nieuwe (pont-)verbinding naar het Amsterdamse Bos is het rondje Nieuwe Meer in 2040 eindelijk een feit. In eerste instantie met een speciale natuurlijk ontwikkelde pont maar op termijn is het wellicht een iconische brugverbinding tussen de landtong en het Amsterdamse Bos”

De (nieuwe) gebouwen krijgen de door ieder gewenste uitstraling (robuust, nautisch, transparant en met elkaar samenhangend) en met een ondersteunende uitstraling op het omringende en nog te ontwikkelen aanvullend groen.

Het doel is om het recreatieve karakter van de Landtong te versterken door meer openbare ruimte, grotere en meer gediversifieerde groengebieden te creëren en door meer actieve functies nieuwe gebruikers naar de Landtong te halen. Dit is in lijn met en versterkt de Ontwikkelstrategie "Oeverlanden".

Op 13 maart 2022 is de TAC commissie opnieuw ingelicht over de huidige ontwikkelingen en verzocht een preadvies uit te brengen, ten aanzien van de visie over de beoogde wijziging van het gebruik en een eerste visie ten aanzien van de landschapsinrichting. De positieve reactie van de TAC commissie op het getoonde plan en handvatten van uit het preadvies zijn de basis voor deze gewijzigde indiening. Deze indiening focust op het wijzigingen van het gebruik van het Brunswickgebouw (bouwdeel A) en het detailhandel-horecagebouw (bouwdeel D&E), middels een kruimelregeling, de aanleg van het landschap en de wijziging van de gebouwhoogten ten behoeve van een kwalitatieve verbetering van bouwfysische eigenschappen en verschijningsvorm.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning gaat het met betrekking tot het beoogde gebruik om de toepassing van art. 4, onderdeel 9 van Bijlage II Bor. Met betrekking tot de terreininrichting gaat het om een aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk ingevolge art. 10.4.1 jo art. 10.4.2 van de planregels.

bouwdeel A  
(Brunswick)  
bouwdeel B  
bouwdeel C  
bouwdeel D-E



Dit document dient samen te worden gezien met de onherroepelijke omgevingsvergunningen:

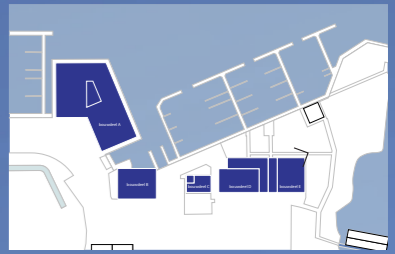
- Bouwdeel A OLO 5616767
- Bouwdeel B OLO 5615913
- Bouwdeel C OLO 5615401
- Bouwdeel DE OLO 5616445

[Nautaplan Ontwikkeling B.V. en mecanoo architecten](#)



# artist impressie

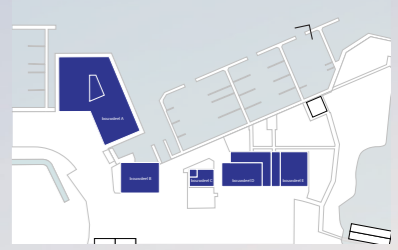
uitzicht op de jachthaven





# artist impressie

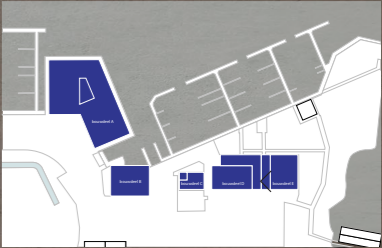
uitzicht vanaf Nieuwe Meer op de gebouwen aan de jachthaven





# artist impressie

binnenaanzicht van bel-etage





# wijziging gebruik

## **De laatste puntjes op de i voor de uitvoerbaarheid van de onherroepelijke omgevingsvergunningen**

Het project is na het onherroepelijk worden van de vergunningen (en helemaal na de brand) in een volgende fase beland. Om tot uitvoering over te kunnen gaan worden op dit moment verkennende gesprekken gevoerd met potentiële exploitanten. Voorwaarde voor de bouw is dat het programma uitvoerbaar is. Ook moet er niet voor leegstand worden gebouwd.

## **Bouwdeel D&E**

Het is de bedoeling om kwalitatief goede, maar laagdrempelige horeca aan te bieden, dat voor een breed publiek aantrekkelijk is. Vanuit deze markt komen geluiden dat meer m<sup>2</sup> aan Horeca zijn benodigd dan is vergund. Tegelijkertijd is het lastig om een gegadigde te vinden voor de toegestane winkelfunctie. Vanuit Nautaplan bestaat om die reden de wens om het gebruik van horeca, eveneens toe te staan in bouwdeel D, met bestemming detailhandel, waar nu een winkelfunctie is toegestaan. Op deze wijze kan meer flexibiliteit worden geboden.

Bouwdeel D&E wordt gekenmerkt door de alzijdige, transparante bel-etage verdieping, 1 meter hoger gelegen ten opzichte van het maaiveld. De horeca ligt daarmee verheven ten opzichte van de andere bouwdelen en biedt daarmee een schitterend uitzicht over de jachthaven, de Nieuwe Meer, Ringvaart en omliggende landschap op de Landtong. De aansluiting op het toegankelijke glooiende vlonderlandschap maakt het mogelijk om het gebouw van alle zijden te benaderen, met entrees vanaf de Ringvaart- en de Nieuwe Meer-zijde. Wanneer het weer het toelaat, zal de bel-etage zich via de verdiepingshoge schuifbare gevelpuien volledig kunnen openen naar de vlonder aan de Nieuwe Meer zijde.

De tussenverdieping en eerste verdieping in de gescheiden transparante volumes van bouwdeel D&E, waarbij de uitzichten naar het landschap ook hier worden benadrukt, bieden de gebruiker de mogelijkheid voor het creëren van verschillende sferen. Dit ten gunste van het aantrekken van diverse gebruikersgroepen gedurende de gehele dag en het gehele jaar.

## **Bouwdeel A**

Voor het bouwdeel A (het Brunswickgebouw) is een functie voor bedrijven en kantoren toegestaan. Gezien het toekomstige programma lijkt echter alleen het havenbedrijf, vanwege de aanwezige jachthaven, in de toekomst nog te passen in het gebied. De andere licht industriële bedrijvigheid is voor de toekomst onwenselijk om te behouden. Zoveel mogelijk moet worden voorkomen dat dagelijks zwaar materieel wordt ingezet (onder meer voor de opslagfunctie), terwijl het gebied straks ook voor breed publiek toegankelijk is (veiligheidsaspect). Ook voor de verdere ruimtelijke impact (geluid, stank e.d.) zijn de toegestane bedrijfsfuncties achterhaald en niet wenselijk.

Tegelijkertijd zorgt de (huidige) industriële bedrijvigheid niet voor de gewenste sociale controle en levendigheid. Het ruimer toestaan van een kantoorfunctie in plaats van het handhaven van de huidige milieubelastende bedrijvigheid past veel beter op de Landtong. Op deze wijze komen dagelijks mensen naar de Landtong om te werken.

Ten behoeve van de sociale controle is het van groot belang dat er in de winterperiode een stabiele vorm van



# wijziging gebruik

het komen en gaan van mensen is. In de winterperiode is de Landtong de afgelopen jaren vaak naargeestig stil en leeg geweest.

Een hybride werkomgeving, in de vorm van een business community/ co-workingruimten voor het Brunswick gebouw zorgt het hele jaar door voor een actieve entree naar de Landtong. Het dubbelhoge entreeatrium, met gemeenschappelijke ruimte voor de jonge ondernemers zal een aantrekkelijk eindpunt vormen voor de Oude Haagseweg en zorgen voor visuele verbinding met de jachthaven aan de andere kant. De diverse werkruimte en andere gedeelde voorzieningen zijn georganiseerd langs de horizontale glasgevels met uitzicht over de Nieuwe Meer, het landschap en de Oude Haagse weg. Op de begane grond hebben alle ruimten een directe toegang tot de rondom omliggende buitenruimte op de bestaande boven het water uitkragende vloerplaat. In het verlengde van de entreeatrium is de bestaande buitenruimte vergroot met een nieuw te realiseren vlonder, met een oriëntatie in richting van de andere bouwdelen en de jachthaven, als onderdeel van het doorgaande vlonderlandschap.

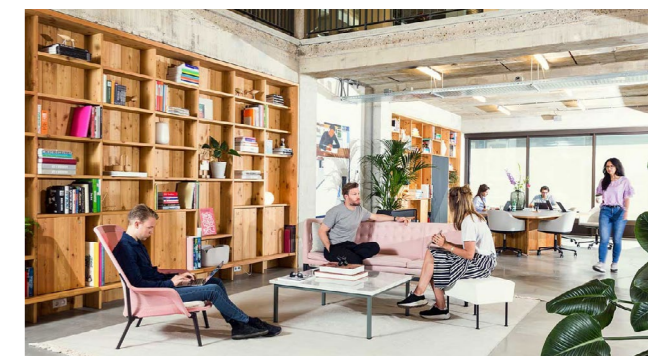
Een patio in het hart van het gebouw zorgt voor extra daglichttoetreding en ruimtelijkheid.



het activeren van de waterkant



deklandschap



hybride werkomgeving (bouwdeel A - Brunswick)



jachthaven



park



horeca (bouwdeel D-E)





# wijziging gebruik

## het activeren van de waterkant



bestaande situatie

Bouwdeel A	bedrijf (vergund en gebruikt als bedrijfsruimte, kantoorruimte, kantine)
Bouwdeel B	bedrijf (vergund en gebruikt als 'service werkplaats')
Bouwdeel C	wonen (vergund en werd gebruikt als 'bedrijfswoning')
Bouwdeel D&E	detailhandel (bouwdeel D) & horeca ( bouwdeel E - vergund als 'showroom-restaurant', werd gebruikt als opslagruimte en detailhandel)



vergunde situatie

Bouwdeel A	bedrijf (industriefunctie, bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie)
Bouwdeel B	bedrijf (industriefunctie, overige gebruiksfunctie)
Bouwdeel C	wonen (woonfunctie)
Bouwdeel D&E	detailhandel (bouwdeel D: bijeenkomstfunctie) & horeca cat. B (bouwdeel E: industriefunctie, bijeenkomstfunctie(voor alcoholgebruik))



nieuwe situatie

Bouwdeel A	bedrijf - kantoor (bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie)
Bouwdeel B	bedrijf (ongewijzigd)
Bouwdeel C	wonen (ongewijzigd)
Bouwdeel D&E	detailhandel - horeca cat. B (bouwdeel D) & horeca cat. B (bouwdeel E)

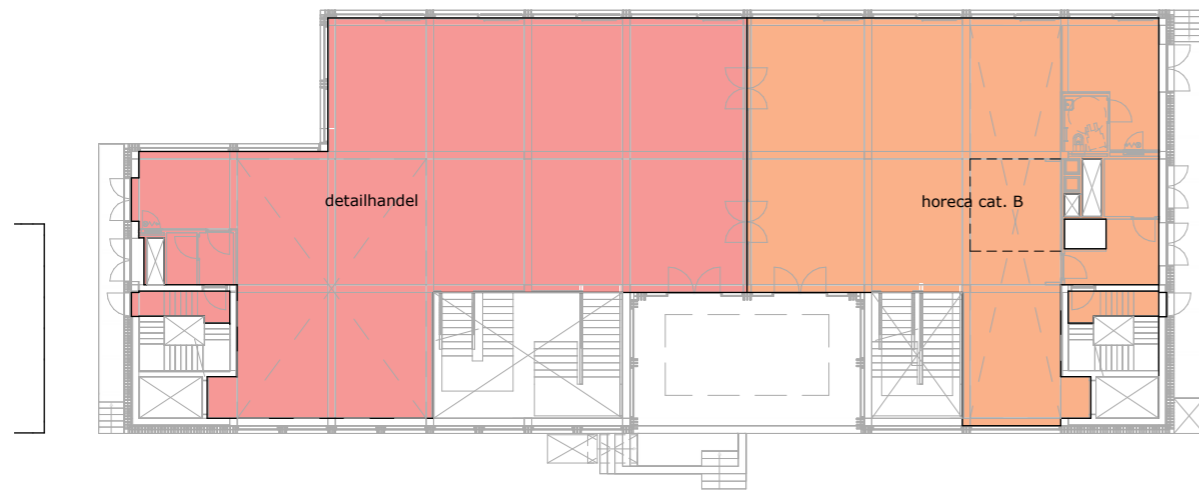


# functieaanduiding - vergunde situatie

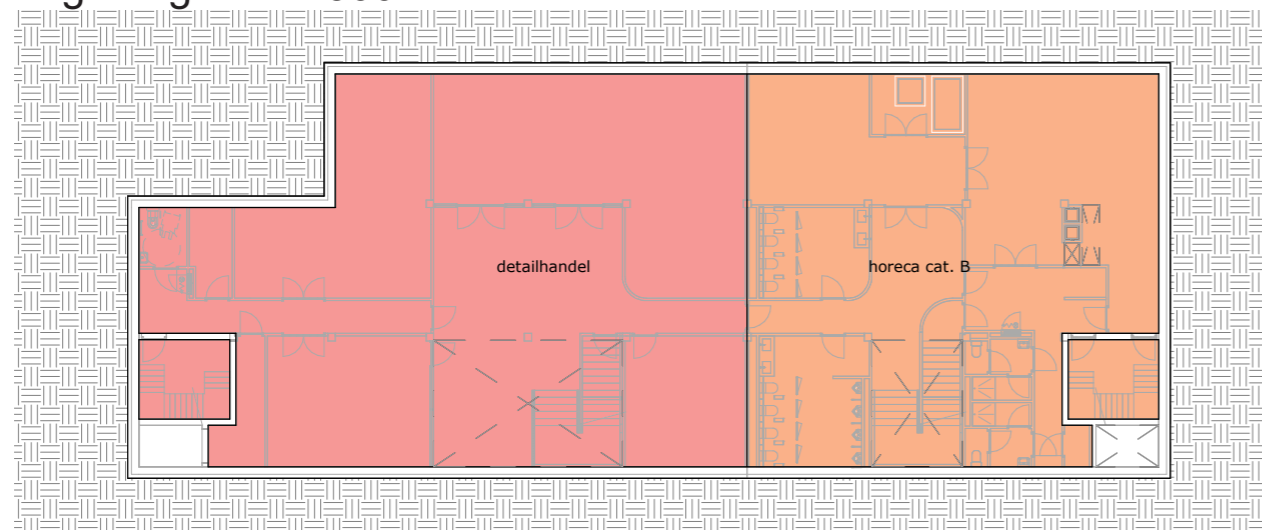
bouwdeel D & E

renvooi functieaanduiding

- detailhandel
- horeca cat. B



begane grond 1:300





souterrain 1:300

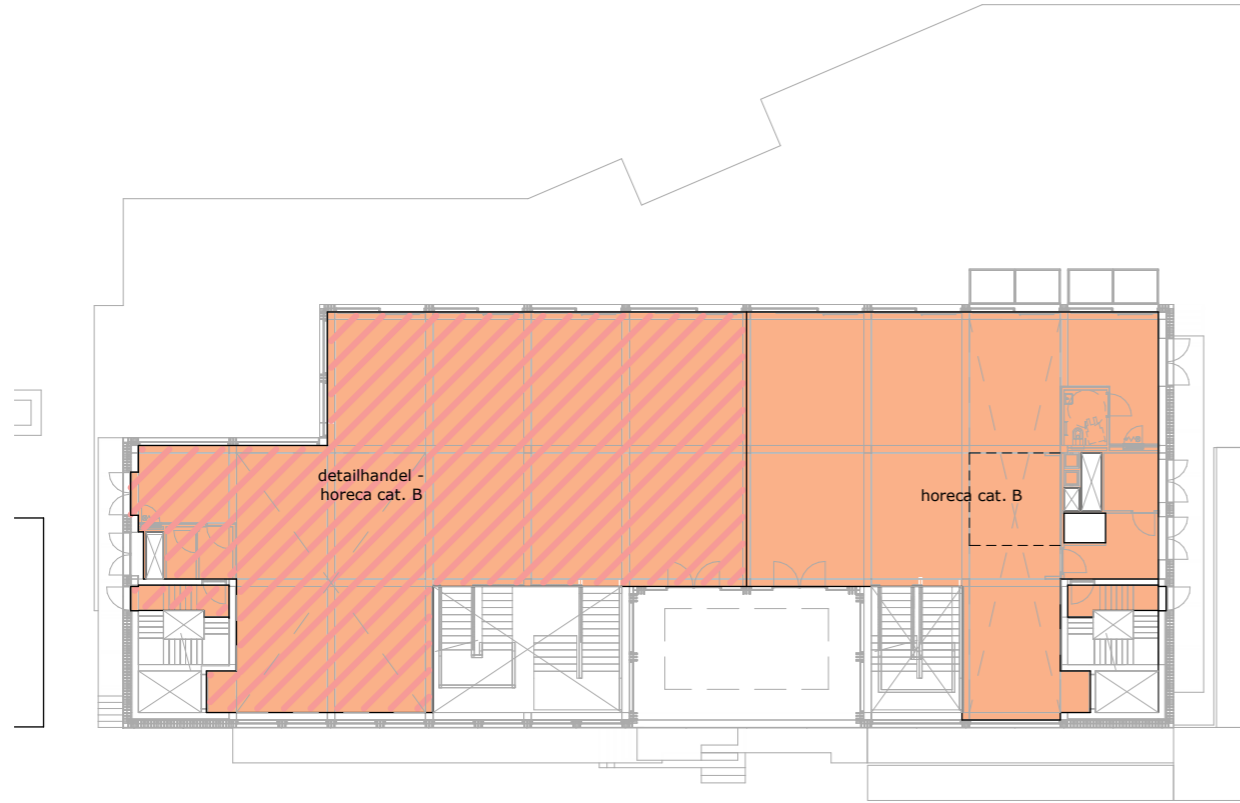
1e verdieping 1:300

# functieaanduiding - nieuwe situatie

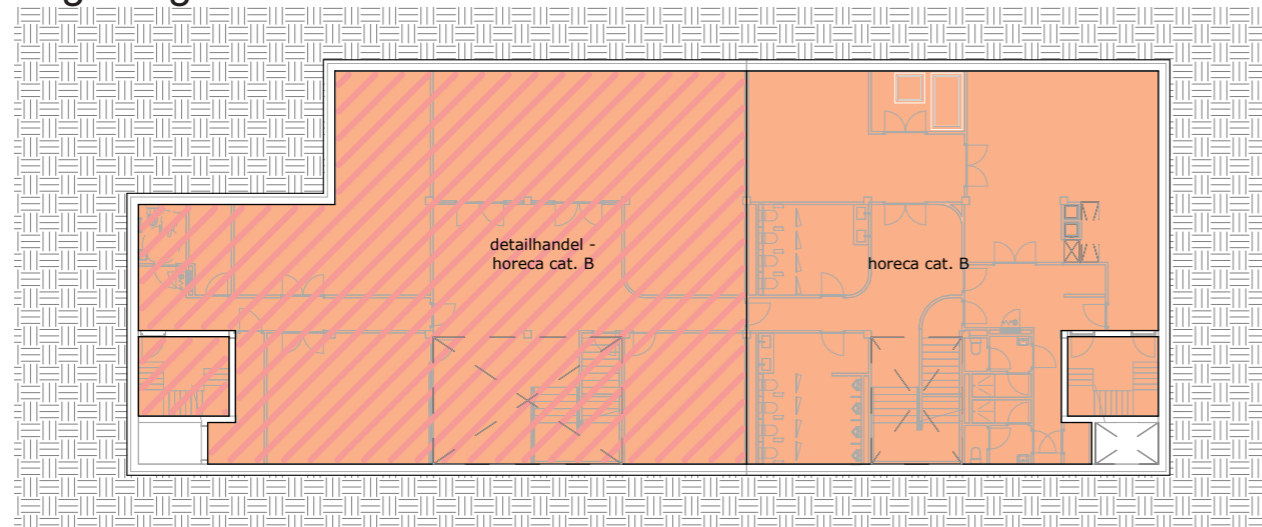
bouwdeel D & E

## renvooi functieaanduiding

-  detailhandel - horeca cat. B
-  horeca cat. B



begane grond 1:300



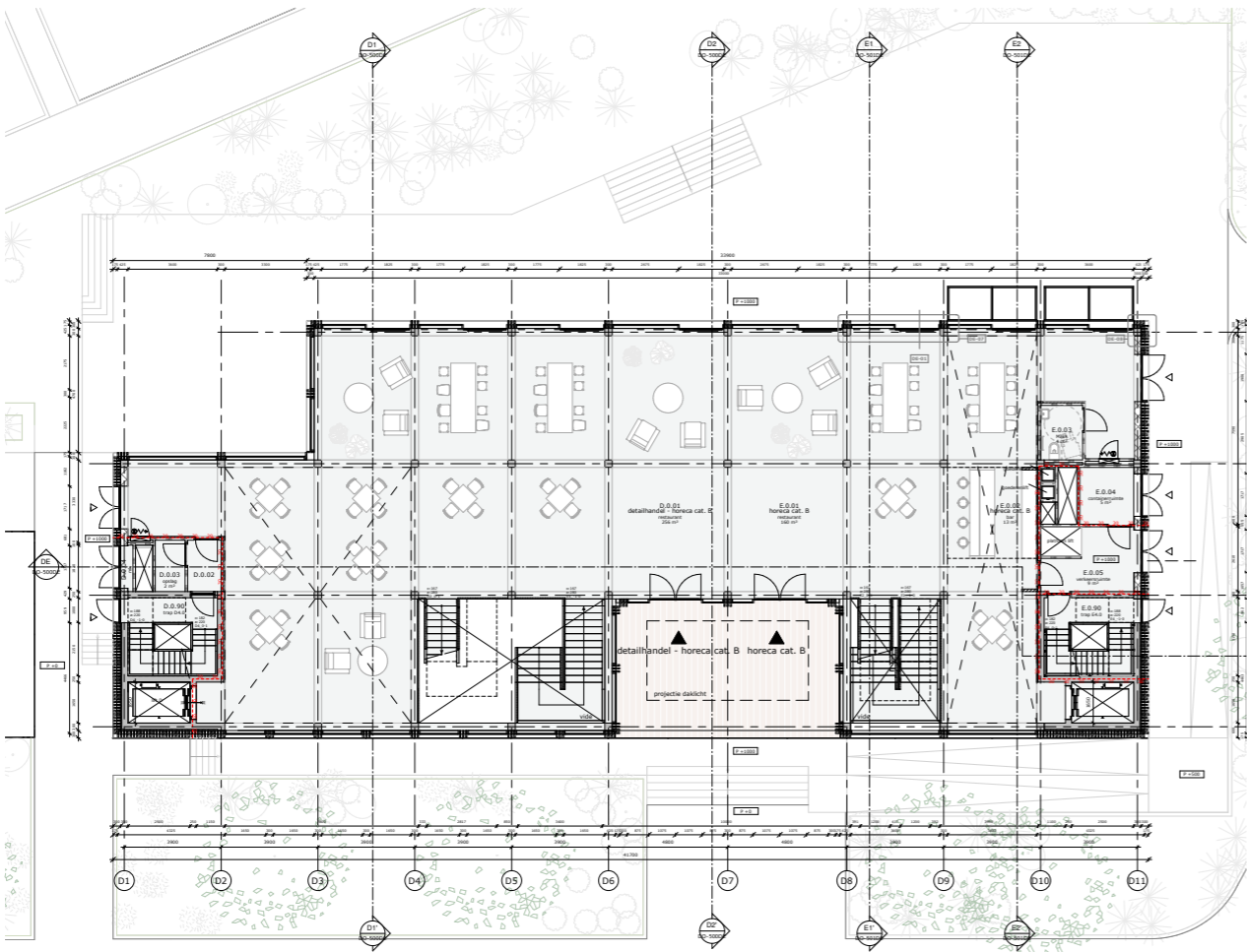
souterrain 1:300

1e verdieping 1:300

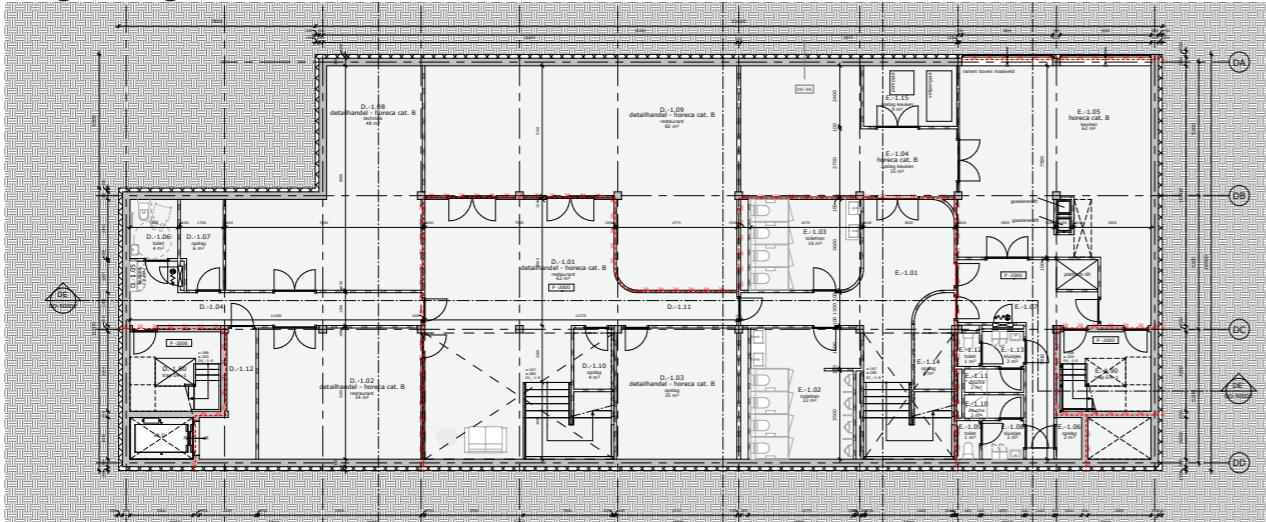


# nieuwe situatie

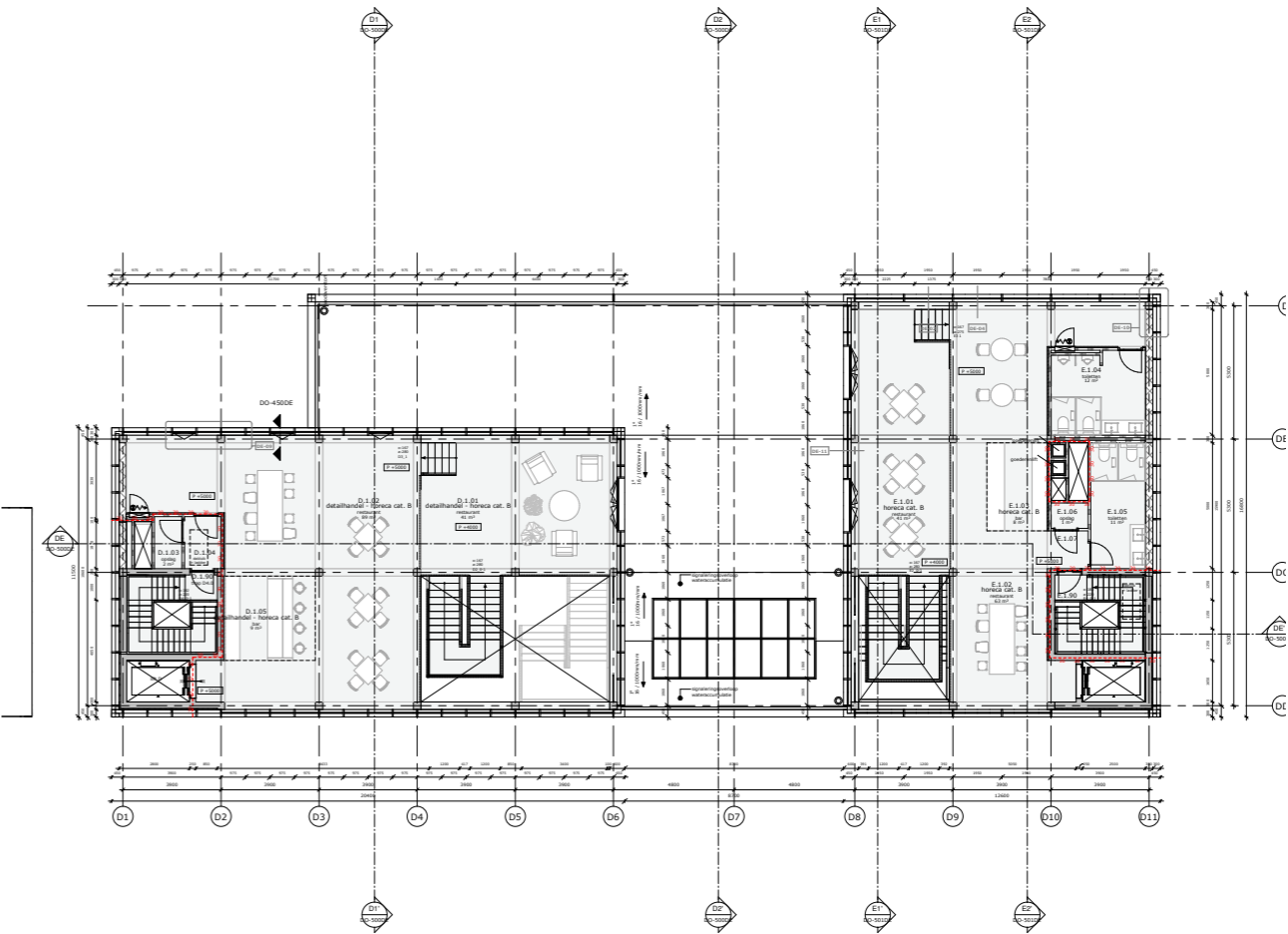
## bouwdeel D & E



begane grond 1:300



souterrain 1:300



1e verdieping 1:300



# functieaanduiding - vergunde situatie

bouwdeel A

renvooi functieaanduiding

bedrijf



begane grond 1:300




1e verdieping 1:300

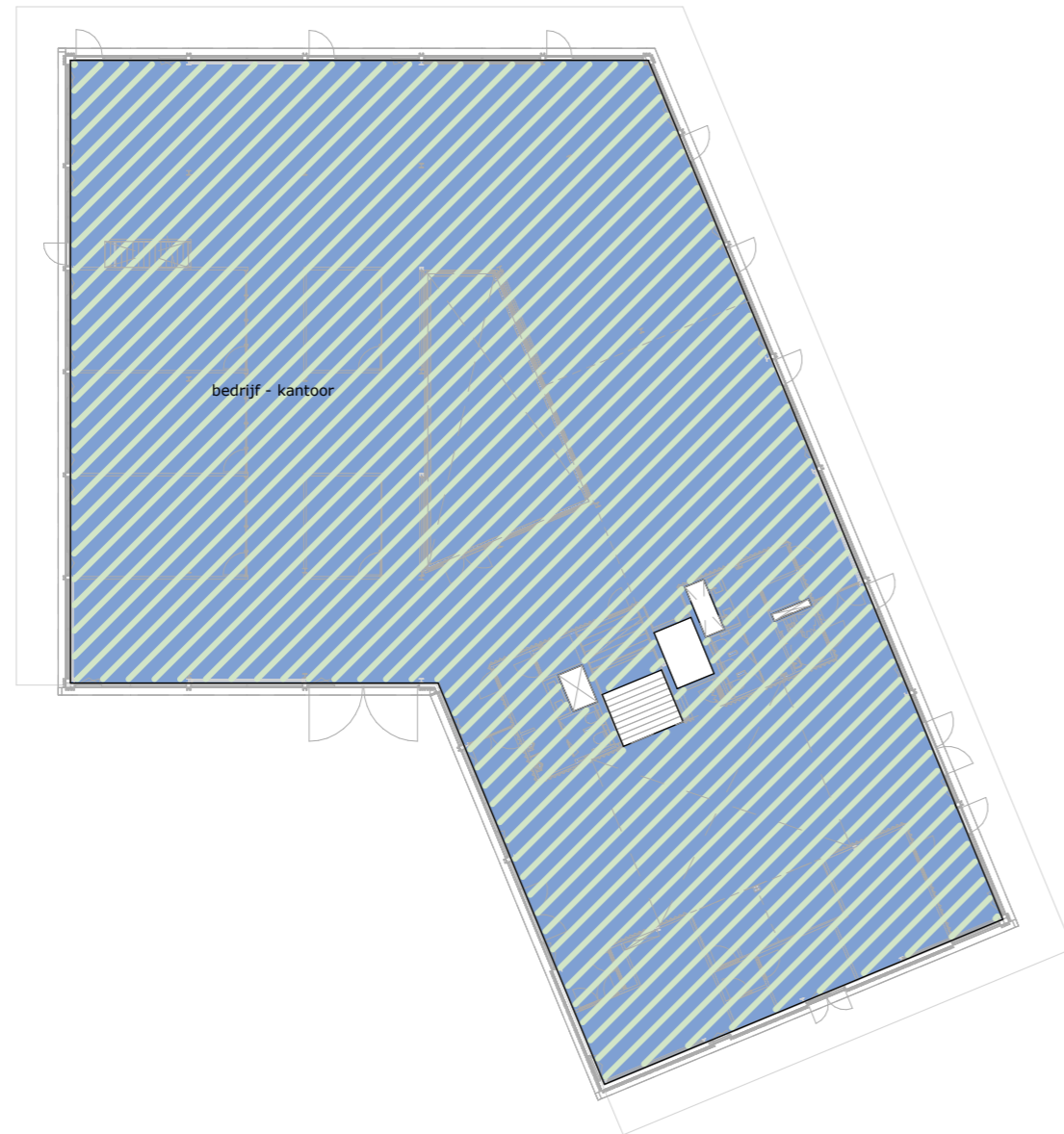


# functieaanduiding - nieuwe situatie

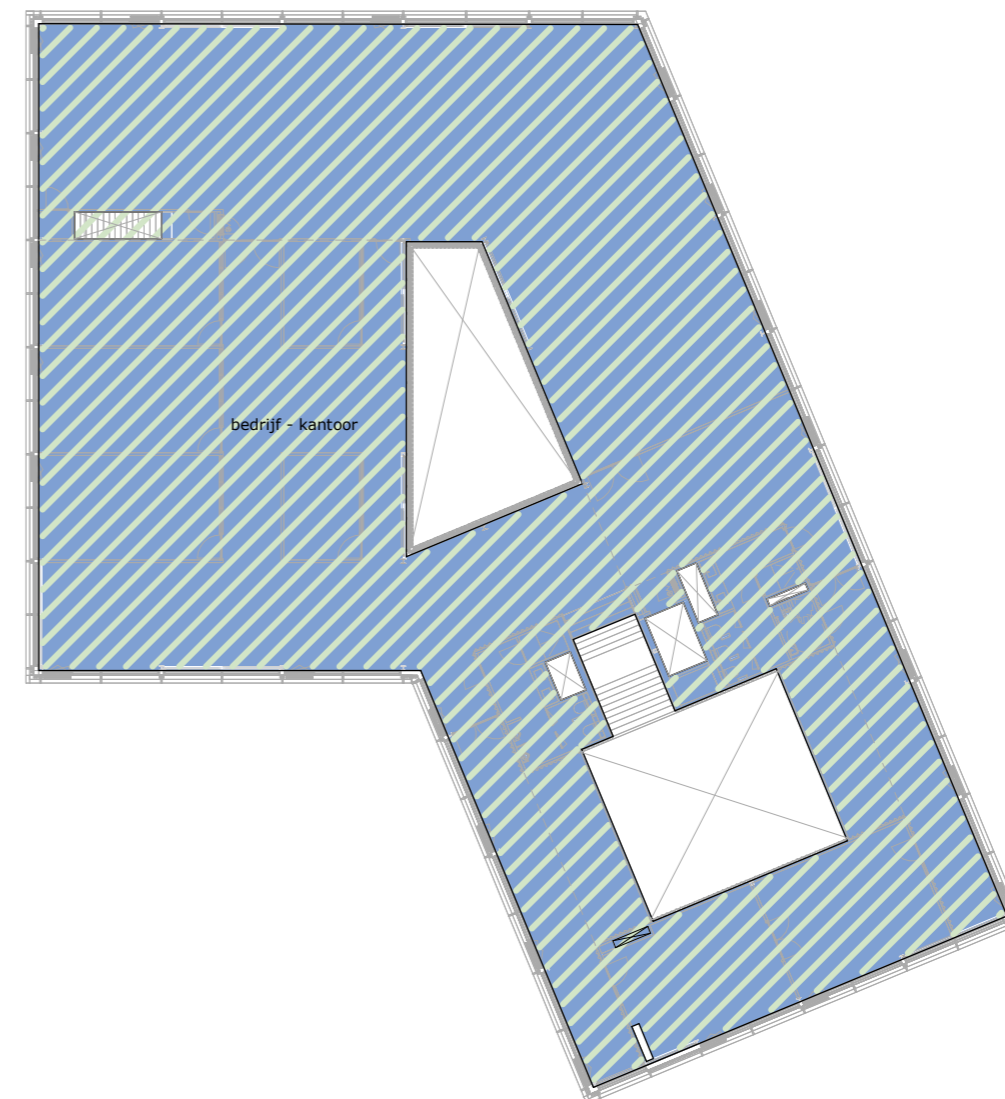
bouwdeel A

renvooi functieaanduiding

 bedrijf - kantoor



begane grond 1:300

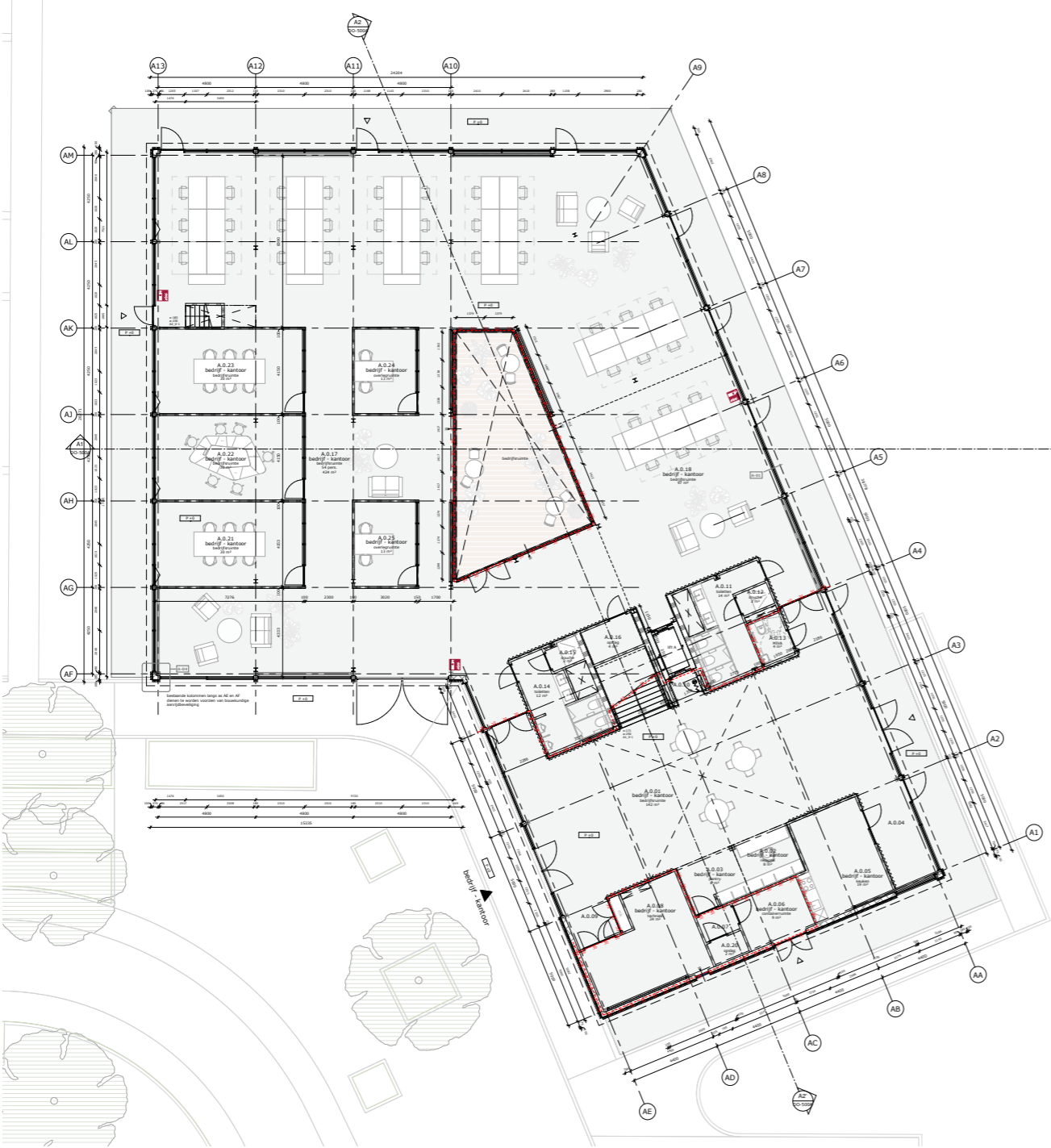


1e verdieping 1:300

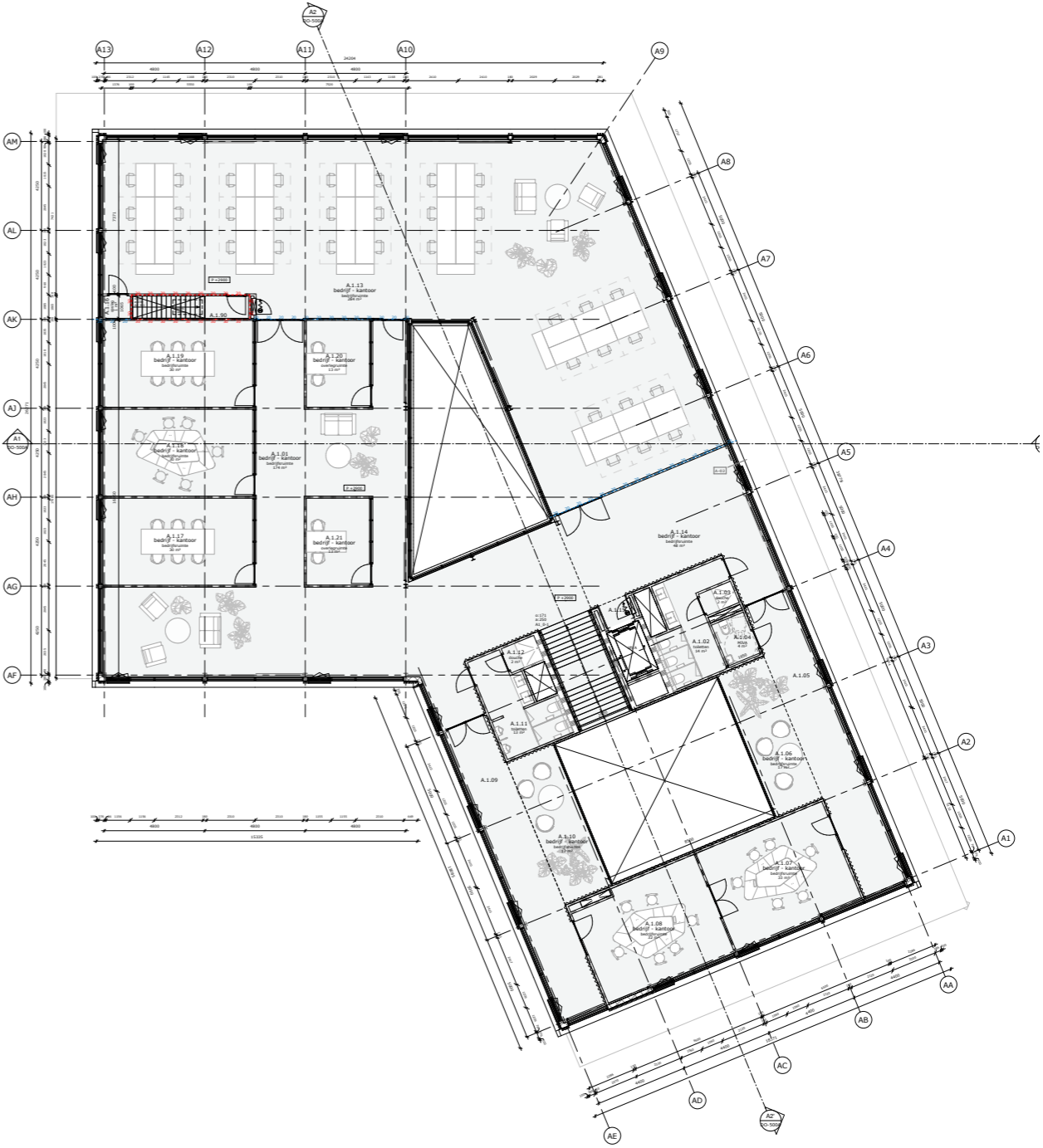


# nieuwe situatie

## bouwdeel A



begane grond 1:300



1e verdieping 1:300



# inrichting landschap

De kop van de Landtong is nu geen toegankelijk gebied. Er staan hekken en een slagboom die ervoor zorgt dat de Landtong 's avonds wordt afgesloten. Als de Landtong straks ook de functie van een stadspark (extensieve recreatie) krijgt dan zal de kop van de Landtong onverkort publiek toegankelijk zijn. Het is dan meer van belang om sociale controle te hebben.

Voor de Landtong wordt een betere publieksontsluiting en verbinding met de grotere Oeverlanden voorgesteld. Daarbij hebben wij voor ogen dat de nadruk komt te liggen op een veilige ontsluiting voor langzamere verkeersstromen, voetgangers en fietser, en het autoverkeer te gast, allen ondergeschikt aan de hoofdgroenstructuur. Gezien een groot deel van de voorgestelde ingrepen in het landschap buiten het projectgebied van Nautaplan liggen, werken wij graag samen met de Gemeente Amsterdam om dit gebied verder te ontwikkelen, en daarmee samen een integraal, door alle partijen gewaardeerd inrichtingsplan te kunnen realiseren.

Het inrichtingsplan voor de kop van de Landtong verbeeldt een vlonderlandschap dat het gebouwencomplex omarmt. Het creëert de verbindingen tussen de landzijde en de waterzijde van het jachthavencomplex. Het vlonderlandschap dient verschillende doeleinden en vervult een rol als: steigers, terrassen, balkon, hellingbanen, trappen of plantenbakken.

Langs de Oude Haagseweg komt een nieuw halfverhard voetpad, vrij gelegen in een groengebied tussen de waterkant en jachthaven, en een gewijzigd



straatprofiel, uitgevoerd in bestrating in verschillende tinten, voorziet in nieuwe fietspaden. Deze nieuwe langzame verkeersroutes sluiten aan op het aantrekkelijke programma en bestemmingen rondom de jachthaven en het nieuwe uitkijkplatform met uitzicht over de Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos, op de kop van de Landtong. De bestaande bomenrijen langs deze verkeersroutes worden aangevuld, als lanen in het parkachtige landschap.

De eerste bestemming bij benadering van het gebied betreft het plein in de gebouwksel van bouwdeel A. Dit is tevens het visuele eindpunt van de Oude

Haagseweg, al wordt in het interieur doorgezet middels het dubbelhoge entreeatrium met doorzicht naar het de achterliggende jachthaven. Het plein wordt voorzien van diverse plant-/ boomvakken en vormt de ontsluiting naar de omloop rondom bouwdeel A en geeft toegang naar de steigers voor de gebruikers van de jachthaven.

Aan de zuidzijde omarmt de vlonder de buitenruimte van bouwdeel A gedeeltelijk, zoals eerder toegelicht, het plein en bouwdeel B. Met een doorzicht naar de jachthaven vervolgt de route langs de omkleedvoorzieningen en servicewerkplaats ten behoeve van jachthaven, in bouwdeel B. Het voetpad vloeit over in



# inrichting landschap

het entreegebied van dit bouwdeel en de botenhelling, ten behoeve van incidentele zwaardere voertuigen. De woning in Bouwdeel C ligt nagenoeg vrij in het groen. Ten behoeve van het woongenot en privacy blijven de verschillende verkeerstromen op afstand. Aanvullend, aan de jachthavenzijde vormt een plantenbak voor het terras een extra barrière tot de slaapvertrekken die op de begane grond geplaatst zijn. Bezoekers aan de Landtong zullen tussen bouwdeel B, C en DE diverse doorzichten hebben naar de jachthaven.

Waar het autoverkeer eindigt op de parkeerplaats nabij de entree van bouwdeel D&E, is dit voor het voetgangers en fietsen slechts een tussenstop. De langzamere verkeersrouten hebben het eindpunt op de kop van de Landtong, met uitzicht over de Nieuwe meer en het Amsterdamse Bos. Bouwdeel D&E met de gewenste horecavoorzieningen is echter wel de voornaamste bestemming op de Landtong. Het verwelkomt naast de gebruikers van de jachthaven voornamelijk een breed bezoekerspubliek. De opgetilde begane grond is te betreden via de vlonder, voorzien van trappen en hellingbanen, rondom het gehele bouwdeel, met een uitzicht over jachthaven en de Nieuwe Meer.

Aan de zuidkant van de jachthavengebouwen wordt een groen, rijk begroeid gebied voorgesteld. Dit zet het meer natuurlijke parklandschap in het gebied van de kunstenaarsgemeenschap voort en verbindt het met de punt van de Landtong, waardoor één aaneengesloten groengebied ontstaat. Deze verbindt de jachthavengebouwen met de Ringvaart. Hier

worden parkeerplaatsen voor auto's voorgesteld die nodig zijn voor het programma, als onderdeel van en geïntegreerd in het groene landschap, middels halfverharde rijbanen en parkeervakken voorzien van berijdbaar gras.

De in de terreinindeling aangegeven nieuwe parkeerplaatsen zijn gebaseerd op kwalitatieve overwegingen. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in overleg met de Gemeente Amsterdam onderzocht. Hiervoor heeft Nautaplan Mecanoo & Arcadis opdracht gegeven om een mobiliteitsonderzoek te doen.

Een ruwe visuele inschatting van de huidige staat van het terrein telt circa 136 parkeerplaatsen, gelegen langs de Oude Haagseweg, voor de gebouwen en op het terrein tussen de gebouwen en de Ringvaart, waar het overgrote deel van de parkeerplaatsen is gelegen. De gewenste situatie voorziet in een sterk verminderd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, met in totaal 87 parkeerplaatsen, als onderdeel van het groen en geïntegreerd in het landschap.

De oppervlakte verharding wordt verbeterd door het groen te maximaliseren, van 52.07% verharding in de bestaande situatie tot 38.06% in de voorgestelde situatie. Ook wordt de impact van de bebouwing op het landschap verkleind door de footprint van gebouwen te verkleinen, van een bestaande situatie van 1.664 m<sup>2</sup> (op maaiveld) en 1.103 m<sup>2</sup> (boven het water) naar een voorgestelde situatie van 1.427 m<sup>2</sup> (op maaiveld) en 1.020 m<sup>2</sup> (boven het water).



bestaande situatie



ontwikkelstrategie De Oeverlanden



nieuwe situatie



meer openbare ruimte



groter en meer gediversifieerd groen



meer actieve functies om gebruikers naar de Landtong te brengen

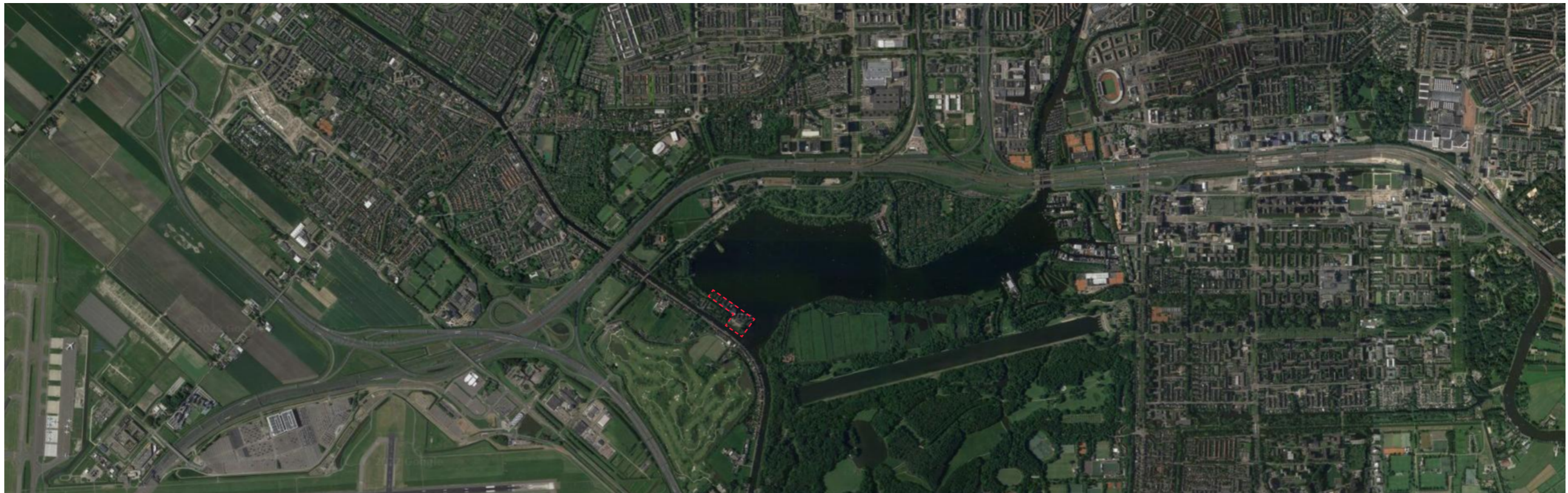


# locatie

--- projectgebied

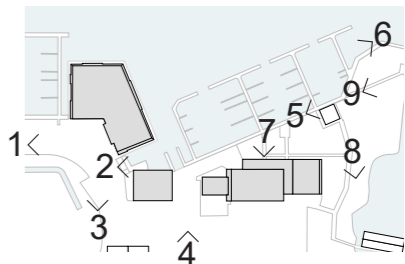
unieke combinatie van natuur, groen en water

bron: <https://www.google.com/maps>





# bestaande situatie \*



zicht 1



zicht 2



zicht 3



zicht 4



zicht 5



zicht 6



zicht 7



zicht 8

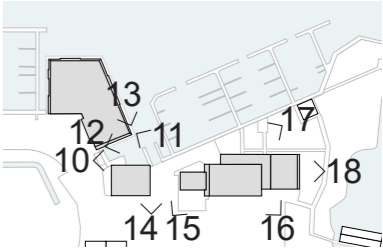


zicht 9

\*voor de brand van december 2021



# bestaande situatie \*



zicht 10



zicht 11



zicht 12



zicht 13



zicht 14



zicht 15



zicht 16



zicht 17



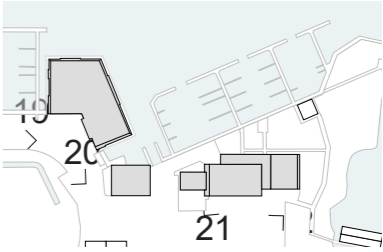
zicht 18

\*voor de brand van december 2021



# bestaande situatie \*

parkeren



zicht 19



zicht 20



zicht 21



zicht 22

\*voor de brand van december 2021



# bestaande situatie




toegang de landtong langs de Oude Haagseweg alleen voor auto's (geen voetpad en geen fietspad)

parkeerplaatsen langs de Oude Haagseweg en voor het Brunswick-gebouw

slagboom die de toegang tot de projectlocatie beperkt (gebied niet toegankelijk voor publiek)

huidig gebruik van het Brunswick-gebouw (opslagruimte en werkplaats) vormt geen aantrekkelijke entree tot het gebied

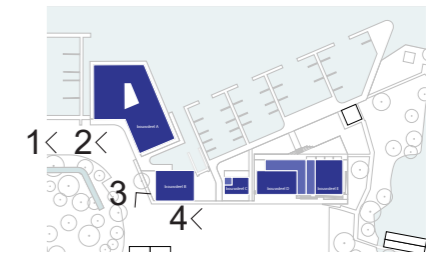
terrein gebruikt als parkeerplaats en om boten op te slaan

 studiegebied  
kadastrale perceelgrens  
kadastrale perceel nummers



# ambities landschap

integratie van het gebouwencomplex in het landschap



1 - zicht langs Oude Haagseweg



2 - zicht op entree plein van het Brunswick gebouw



3 - zicht langs het voetpad

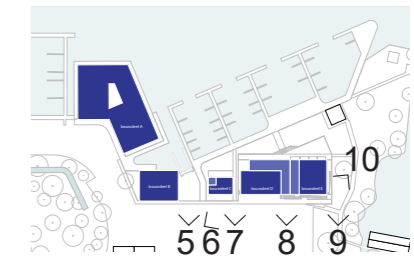


4 - zicht op nieuwe openbare ruimte einde Oude Haagseweg



# ambities landschap

integratie van het gebouwencomplex in het landschap



5 - zicht op de jachthaven tussen bouwdelen B & C



6 - zicht langs voetpad



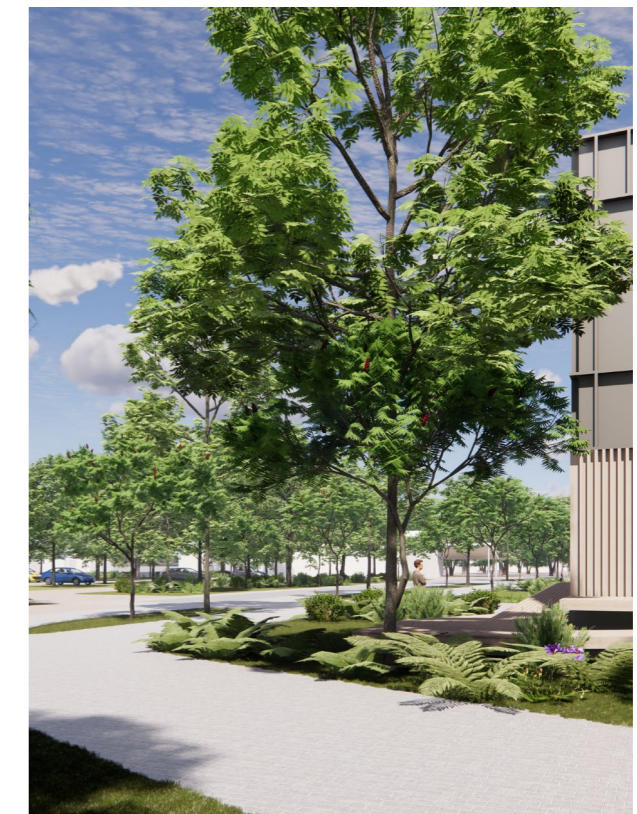
7 - zicht op de jachthaven tussen bouwdelen C & DE



8 - zicht op entree van bouwdeel DE



9 - zicht langs voetpad richting uitzichtpunt

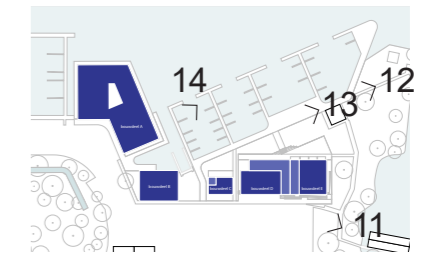


10 - zicht richting hoofd groengebied



# ambities landschap

integratie van het gebouwencomplex in het landschap



11 - zicht op bouwdeel DE



12 - zicht op jachthaven



13 - zicht op op terras restaurant



14 - zicht op jachthaven



# landschapambities

## nieuwe situatie




voetpad omgeven door groen (langs de waterkant), die de Landtong verbindt met het grotere Oeverlanden gebied en een nieuw fietspad dat aansluit op de punt van de Landtong

actief programma in het Brunswick-gebouw (hybride werkomgeving)

uitzichtpunt als bestemming aan het einde van het voetpad

deklanschap langs het water

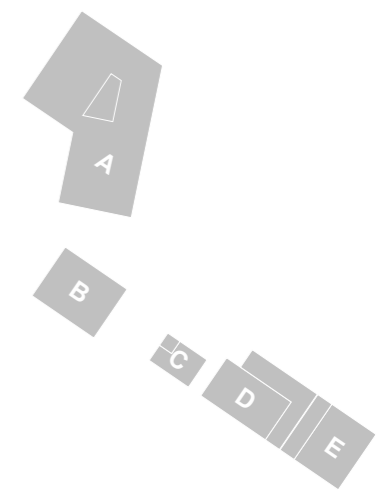
parkeerplaatsen geïntegreerd in een groene omgeving

 studiegebied  
kadastrale perceelgrens  
kadastrale perceel nummers



# landschapsambities

nieuwe situatie - 87 parkeerplaatsen



dubbelhoge gemeenschappelijke ruimte van de business community in het Brunswick-gebouw, die het nieuwe plein aan het einde van de Oude Haagseweg visueel verbindt met de waterzijde


uitzichtpunt als bestemming aan het einde van het voetpad

terras van het restaurant gericht op de waterzijde

openbare ruimte voor het restaurant, richting aan de Ringvaart

nieuwe visuele verbinding richting de jachthaven

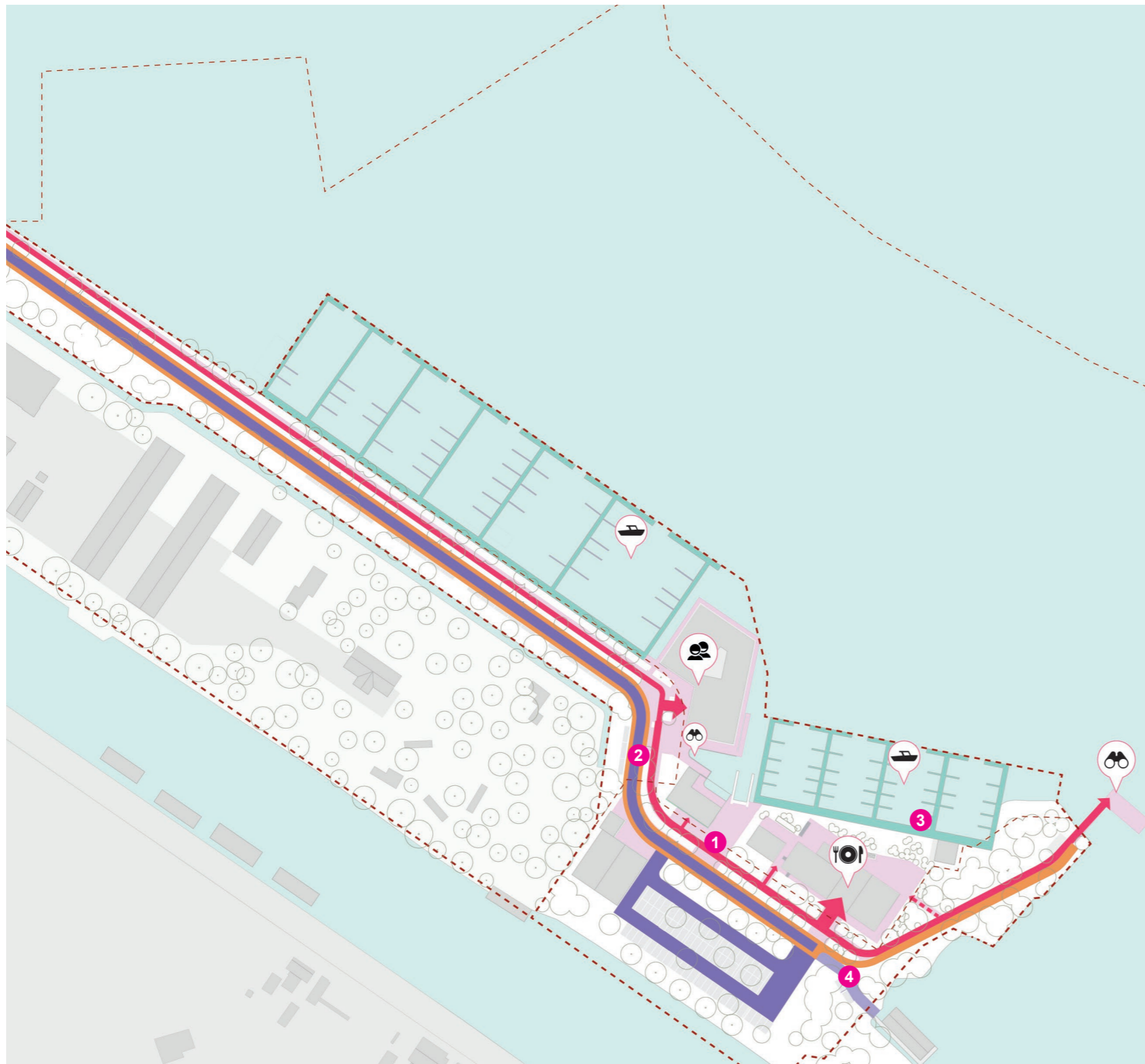
parkeerplaatsen geïntegreerd in een groene omgeving

 studiegebied  
kadastrale perceelgrens  
kadastrale perceel nummers



# mobiliteit

## straatprofiel Oude Haagseweg



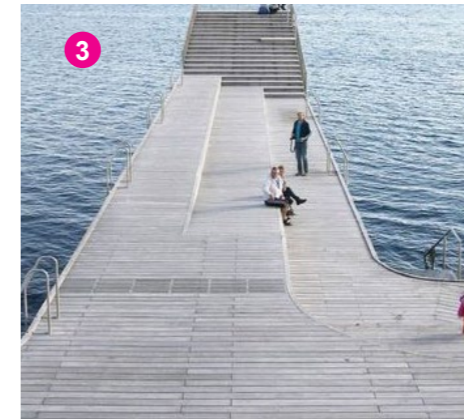
### Referenties van landschapselementen



voetpaden (entreeplein, gebied rond de gebouwen, straat en park)



straatprofiel (gecombineerde autoweg en fietspaden)








vlonder (steiger)



toegangsweg naar privéterrein

voetpaden openbare toegang

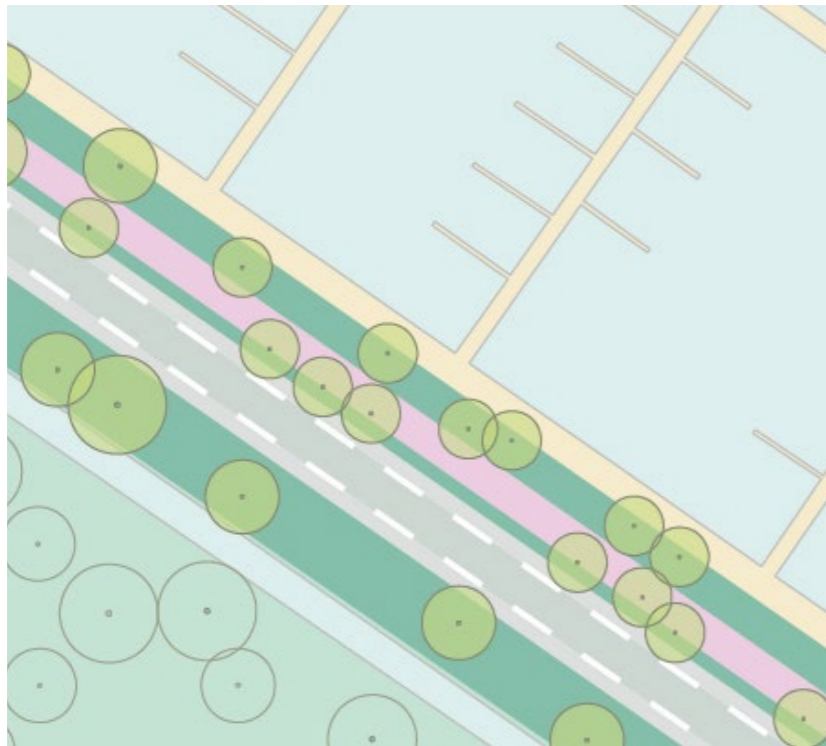
### Legenda:

-  voetpaden openbare toegang (entreeplein, gebied rond de gebouwen, straat en park)
- straatprofiel gedeeld:
  -  autoweg
  -  fietspad
-  toegangsweg naar privéterrein
-  vlonder, steiger



# mobiliteit

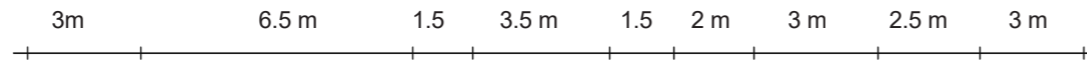
## straatprofiel Oude Haagseweg



gecombineerde autoweg en fietspaden

Legenda:

- autoweg
- fietspad
- voetpad
- vlonder, steiger



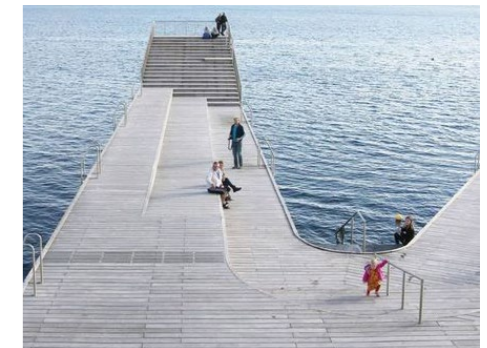
## Referenties



straatprofiel (gecombineerde autoweg en fietspaden)



Voetpad

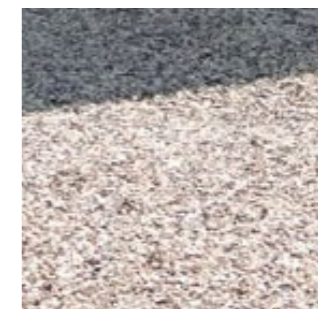


Vlonder, steiger

## Materialisatie



klinkerbestrating, donkere kleur, straat, fietspad (type ntb)



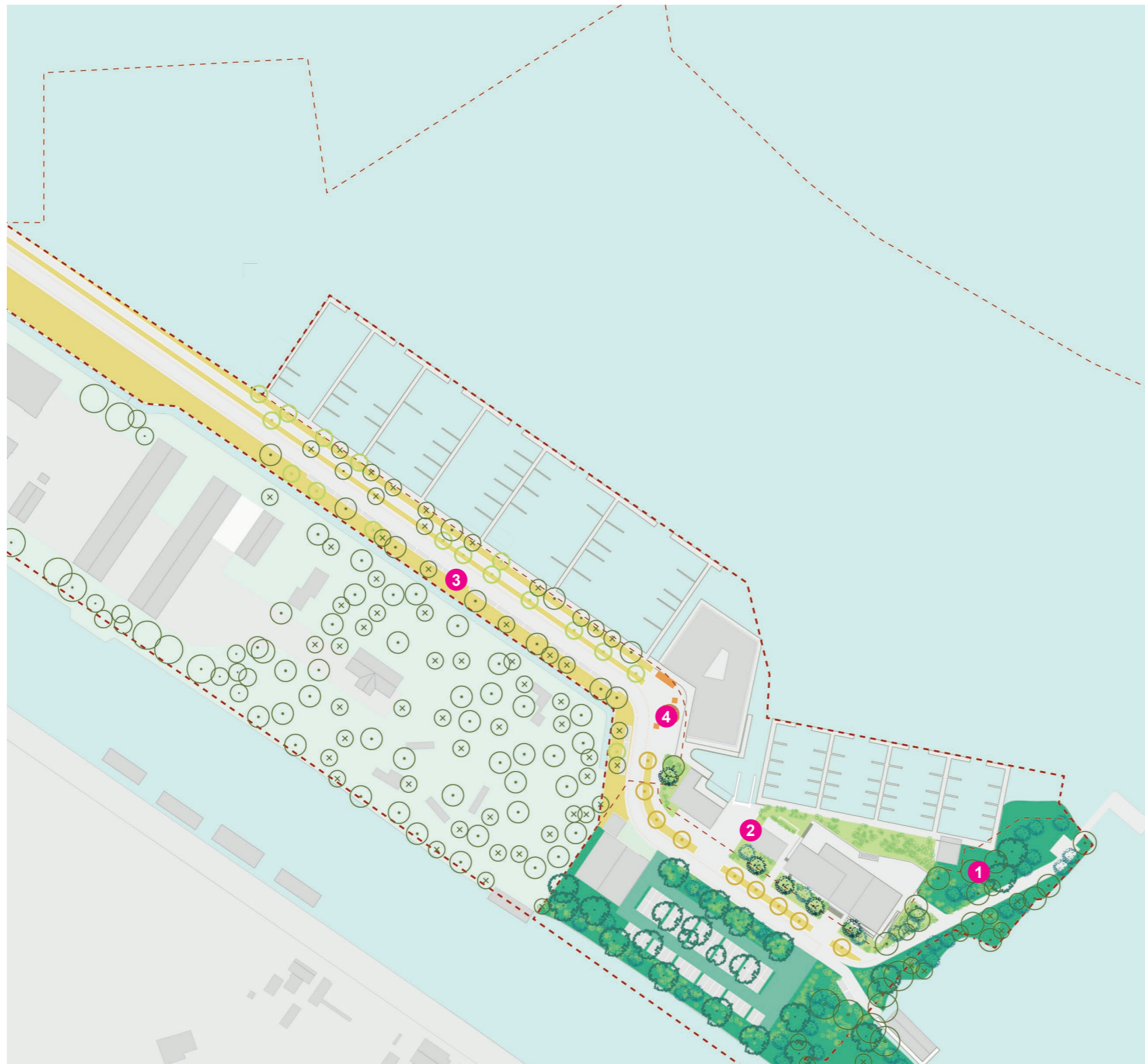
halfverharding, voetpaden



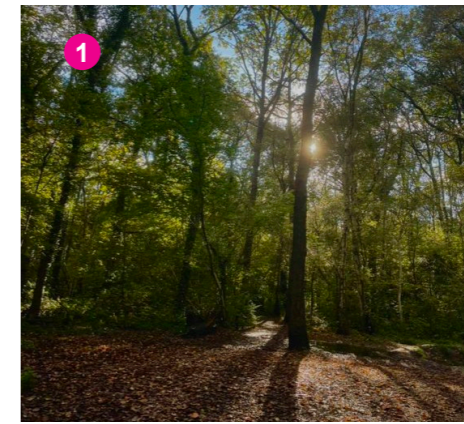
vlonderlandschap, steiger



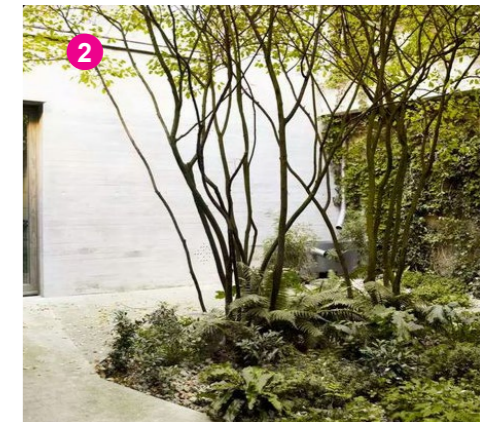
# beplanting



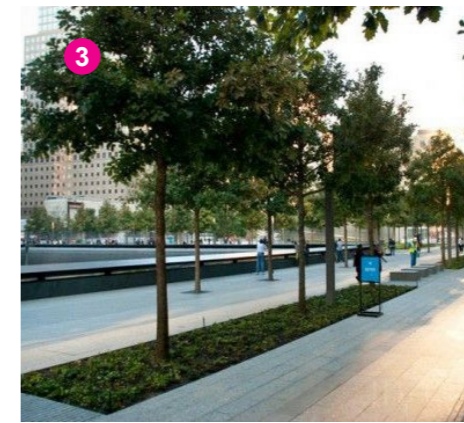
## Referenties van landschapselementen



1  
parkgroen



2  
groeninrichting rondom de gebouwen



3  
straatgroen



4  
groen op het plein

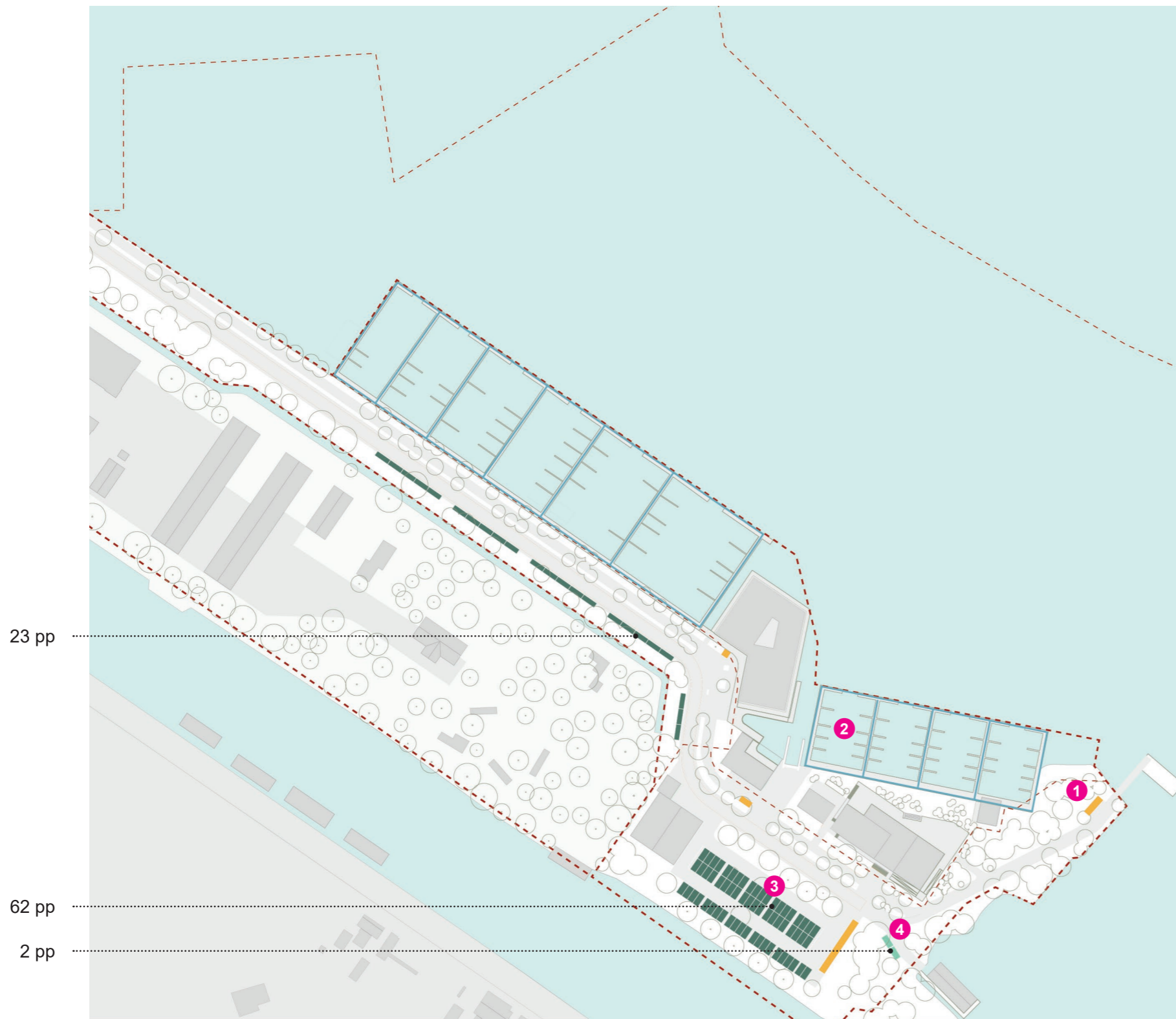
## Legenda:

- |  |             |  |                                    |
|--|-------------|--|------------------------------------|
|  | Parkgroen   |  | Groeninrichting rondom de gebouwen |
|  | Straatgroen |  | Groen op het plein                 |
- Meerstammige bomen 2e grootte (tot 3,5 m), variatie in soorten: *Corylus maxima* 'Purpurea' (Cor max), *Acer rubrum* (Ac rub)
  - Bestaande boom 1e grootte (tussen de 12 m en 20 m), (*Amelanchier* (Am I); *Tilia corda*)
  - Bestaande boom 2e grootte (tussen de 6 m en 12 m), (*Acer campestre* 'Elsrijk' (Ac c El); *Betula utilis* (Be ul))
  - Bomen 1e grootte en 2e grootte (soort ntb)
  - Boom 2e grootte (tussen de 6 m en 12 m), variatie in soorten: *Acer campestre* 'Elsrijk' (Ac c El); *Betula utilis* (Be ul)
  - Meerstammige of bijzondere bomen met gekleurde accenten op het entreeplein 2e grootte (tussen de 6 m en 12 m), *Albizia julibrissin* (Al jul); *Cercis canadensis* (Cer can); *Prunus sargentii* (Pr sar)
  - Heesters gemiddelde hoogte (tot 1,5 m), variatie in soorten: *Enkianthus campanulatus* (En cam), *Cornus m*
  - Gras laag (*Stipa tenuissima* (St te); *Molinia Moorflamme* (Mol m); *Carex morrowii* (Car mo); *Carex nigra* (Car ni))



# parkeerplaatsen

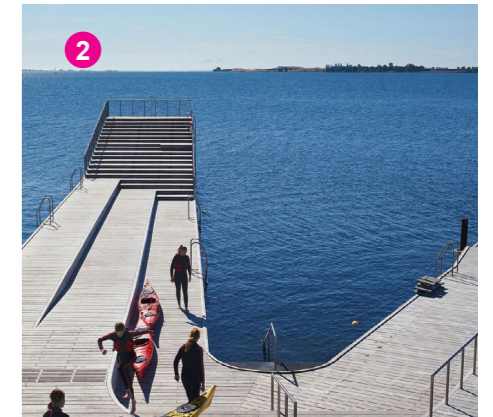
voorstel met 87 parkeerplaatsen, op basis van overwegingen voor de kwaliteit van de openbare ruimte



## Referenties van landschapselementen



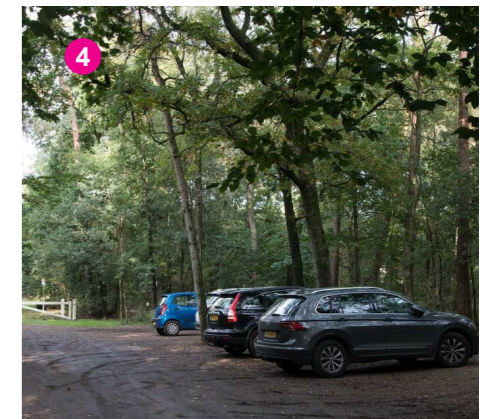
fietsenstalling



privé parkeerplaatsen woonboot, steiger



halfverharde parkeerplaats



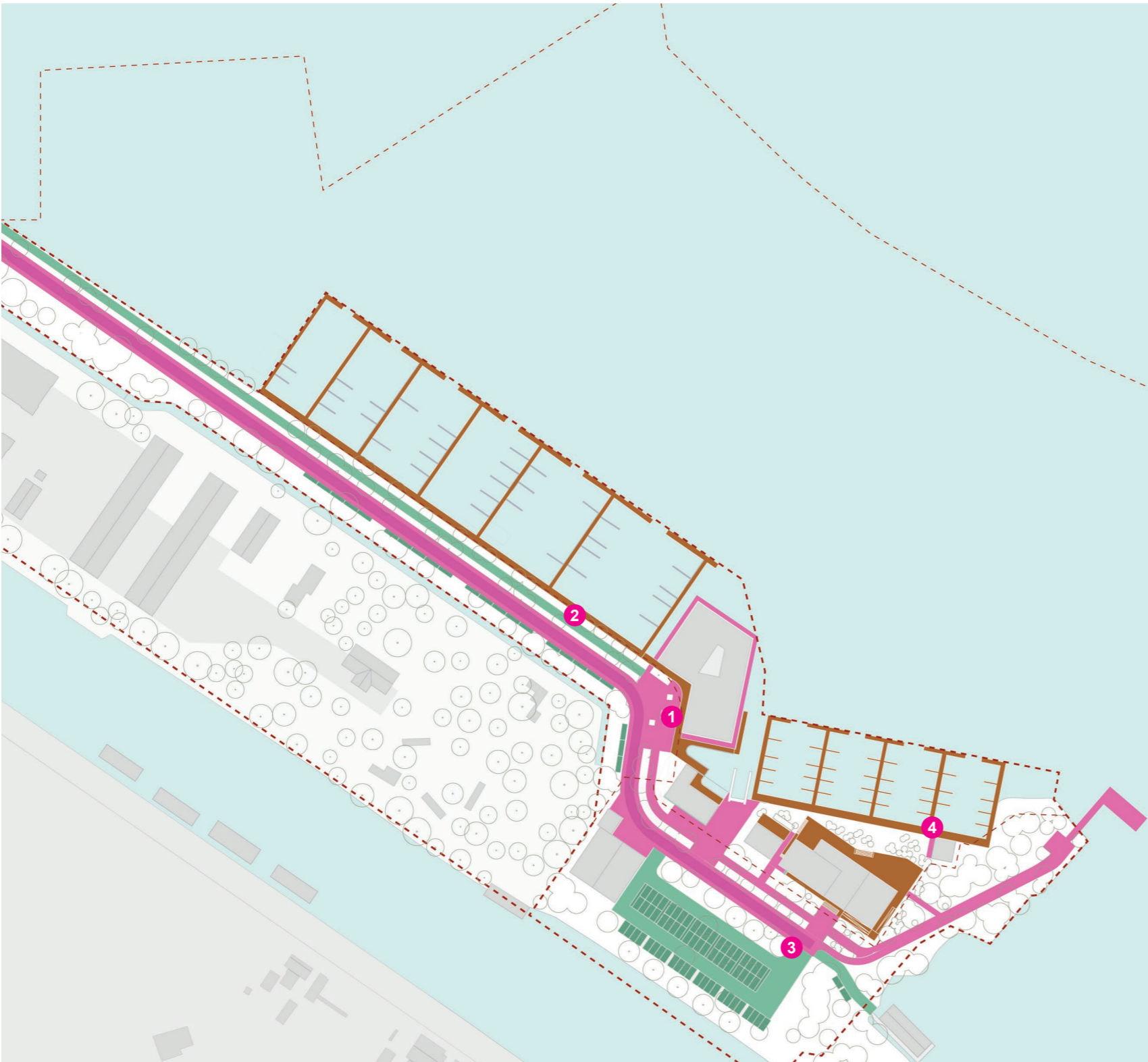
privé parkeerplaatsen

## Legenda:

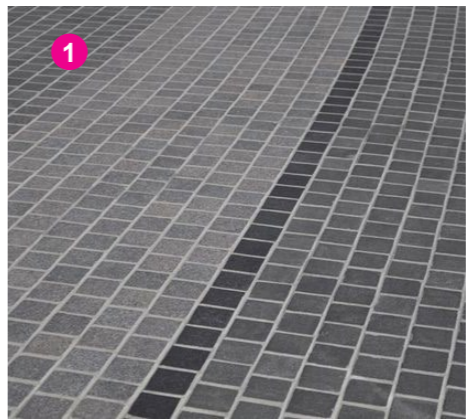
- halfverharde parkeerplaats
- privé halfverharde parkeerplaats
- mogelijke fietsen- en scooterstalling
- privé parkeerplaatsen woonboot, steiger



# materialisatie



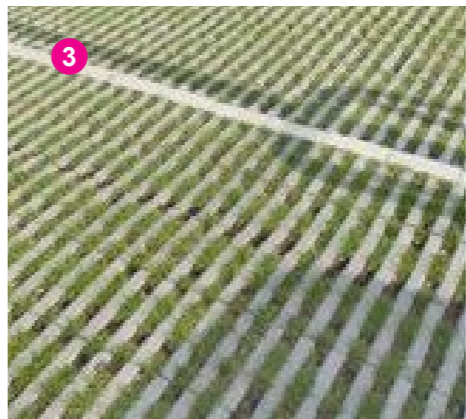
## Referenties van landschapselementen



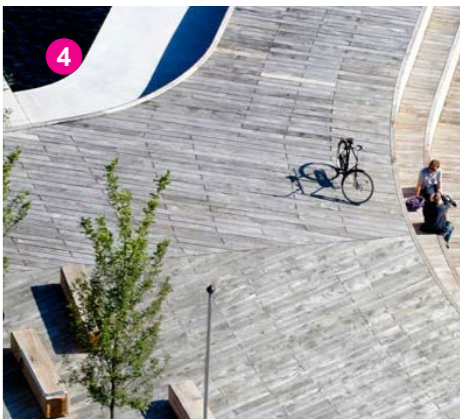
1 klinkerbestrating in verschillende tint



2 halfverharding, secundaire voetpaden en parkeerrijbanen



3 grasbetontegels op parkeerplaats



4 vlonderlandschap, steiger

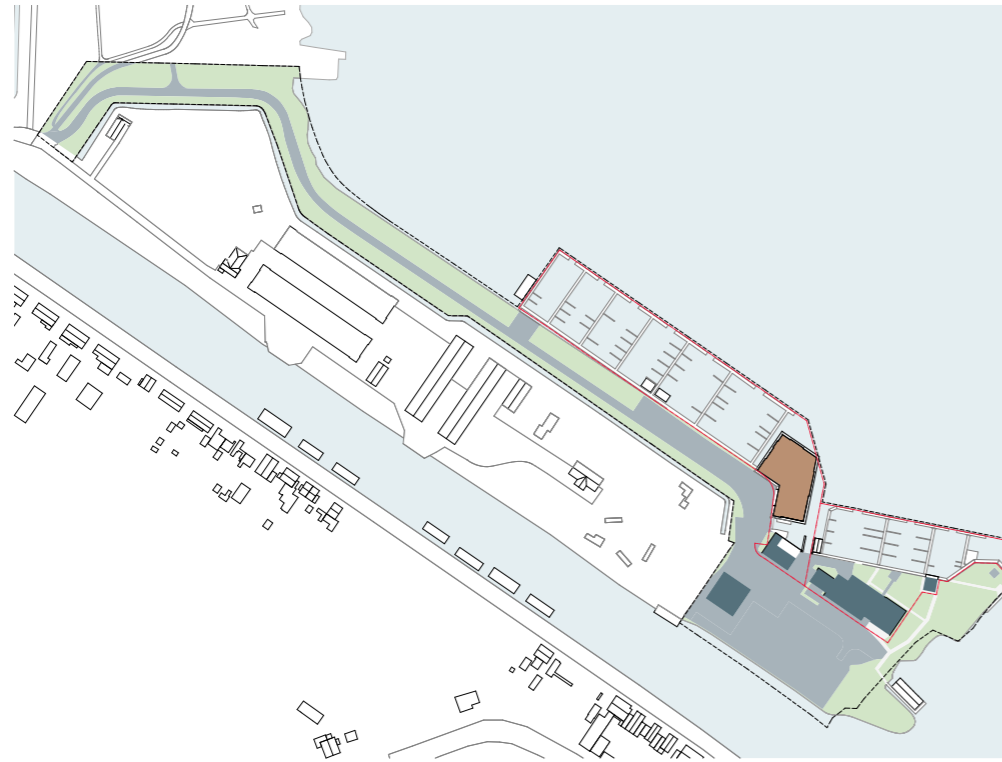
## Legenda:

- klinkerbestrating, lichte kleurtint, entreeplein, gebied rond de gebouwen, voetpaden (type ntb)
- klinkerbestrating, donkere kleur, straat, fietspad (type ntb)
- halfverharding, secundaire voetpaden en parkeerrijbanen
- grasbetontegels op parkeerplaats
- vlonderlandschap, steiger



# verharding

## verbetering van de oppervlakte van groen gebied



bestaande situatie

bebouwing (op maaiveld)	1.664 m <sup>2</sup>
bebouwing (boven het water)	1.103 m <sup>2</sup>
halfverhard gebied	765 m <sup>2</sup> <i>(geteld als 50% verhard, verharding 383 m<sup>2</sup>)</i>
verhard gebied	11.063 m <sup>2</sup>
groen gebied	12.699 m <sup>2</sup>

**totaal verharding**      **14.213 m<sup>2</sup>**      **52.07%**  
 (bebouwing (op maaiveld) + bebouwing (boven het water) + halfverhard + verhard =  
 1.664 m<sup>2</sup> + 1.103 m<sup>2</sup> + 383 m<sup>2</sup> + 11.063 m<sup>2</sup>)

**totaal gebied**                      **27.294 m<sup>2</sup>**      **100%**  
 (bebouwing (op maaiveld) + bebouwing (boven het water) + halfverhard + verhard + groen gebied)



nieuwe situatie

bebouwing (op maaiveld)	1.427 m <sup>2</sup>
bebouwing (boven het water)	1.020 m <sup>2</sup>
halfverhard gebied	4.287 m <sup>2</sup> <i>(geteld als 50% verhard, totaal 2.144 m<sup>2</sup>)</i>
verhard gebied	5.765 m <sup>2</sup>
groen gebied	14.572 m <sup>2</sup>

**totaal verharding**                      **10.356 m<sup>2</sup>**      **38.06%**  
 (bebouwing (op maaiveld) + bebouwing (boven het water) + halfverhard + verhard =  
 1.427 m<sup>2</sup> + 1.020 m<sup>2</sup> + 2.144 m<sup>2</sup> + 5.765 m<sup>2</sup>)

**totaal gebied**                              **27.211 m<sup>2</sup>**      **100%**  
 (bebouwing (op maaiveld) + bebouwing (boven het water) + halfverhard + verhard + groen gebied)

- bebouwing (op maaiveld)
- bebouwing (boven het water)
- halfverhard gebied
- verhard gebied
- groen gebied



# impact van de gebouwen

verbetering van de bestaande situatie door de voetafdruk van de gebouwen te verkleinen



bestaande situatie



nieuwe situatie

De BVO's en footprint van de gebouwen in de nieuwe situatie veranderen niet ten opzichte van de vergunde situatie. De bouwvolumes in de nieuwe situatie zijn gelijk aan die in de vergunde situatie.

## Bouwdeel A (Brunswick-gebouw)

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	1.038 m <sup>2</sup>
BVO totaal	1.225 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel B

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	191 m <sup>2</sup>
BVO totaal	337 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel C

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	118 m <sup>2</sup>
BVO totaal	256 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel D-E

hoogte	kelder + begane grond + 1 <sup>e</sup> & 2 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	803 m <sup>2</sup>
BVO totaal	1.303 m <sup>2</sup>

## totaal

BVO begane grond	2.150 m <sup>2</sup>
BVO totaal	3.121 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel A (Brunswick-gebouw)

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	974 m <sup>2</sup>
BVO totaal	1.888 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel B

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	191 m <sup>2</sup>
BVO totaal	348 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel C

hoogte	begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	94 m <sup>2</sup>
BVO totaal	175 m <sup>2</sup>

## Bouwdeel D-E

hoogte	kelder + begane grond + 1 <sup>e</sup> verdieping
BVO begane grond	648 m <sup>2</sup>
BVO totaal	1.969 m <sup>2</sup>

## totaal

BVO begane grond	1.907 m <sup>2</sup>
BVO totaal	4.380 m <sup>2</sup>



# parkeren

verbetering van de bestaande situatie



bestaande situatie

ca. 136 parkeerplaatsen



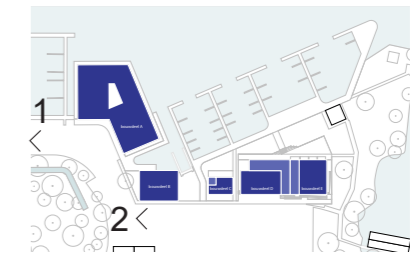
nieuwe situatie

ca. 87 parkeerplaatsen





# voor & na



1- zicht langs Oude Haagseweg



2 - zicht op nieuwe openbare ruimte einde Oude Haagseweg





# voor & na



3 - zicht op bouwdeel DE



4 -zicht richting hoofd groengebied





# daklandschap - aangepaste bouwhoogte

De indiening van de reeds vergunde bouwaanvragen werden in eerste instantie negatief beoordeeld door de welstandscommissie. De reactie luidde, "het daklandschap vraagt aandacht en is onvoldoende uitgewerkt om het beeld van de strakke gebouwcontouren te borgen in relatie tot zonnepanelen en installaties op het dak". Daartoe zijn de gebouwen en installaties aangepast, tot voldoening van de welstandscommissie, door de toepassing van verlaagde installatie zones en het plaatsen van de componenten op afstand van de dakranden. Gezien de beperkingen vanuit het bestemmingsplan was het echter niet mogelijk om de dakranden te verhogen, en zullen PV-panelen, op alle bouwdelen toegepast, het aanzicht in beperkte maten vertroebelen. Destijds is de ambitie uitgesproken om ook deze elementen volledig aan het zicht te onttrekken.

Met deze gewijzigde indiening wordt zodoende de mogelijkheid aangegrepen om de dakranden van alle bouwdelen te verhogen, ten goede van de strakke gebouwcontouren, gezien vanaf grotere afstand, vanaf het water van de Nieuwe Meer. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om de te verbouwen bouwdelen, A en B, (bouwfysisch) kwalitatief te verbeteren.

Naast de verbetering van de bouwfysische kwaliteit, zijn wij van mening dat de verhoogde dakranden en daarmee de kroonlijsten ten goede komen aan de verhoudingen, de gevelritmes en expressie van de bouwdelen.

## Bouwdeel A

Gezien de beperkt beschikbare bouwhoogte conform het bestemmingsplan is het slechts beperkt mogelijk om het bestaande dak bouwfysisch op te waarderen. Ten gevolge van deze opwaardering door toepassing van een dikker isolatiepakket, in combinatie met de wens voor het verbergen van de op te stellen PV-panelen, is de dakrand opgehoogd met 400mm ten opzichte van de vergunde en tevens maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan.

Bouwhoogte bestemmingsplan/ vergund	6000+P
Afwijking bouwhoogte	+400mm
Bouwhoogte	6400+P

## Bouwdeel B

Gelijk aan bouwdeel A, is het bestaande dak voorzien van een dikker isolatiepakket voorzien en dienen de PV-panelen uit het zicht onttrokken te worden, door het ophogen van de dakrand. Het aanzicht van de met aluminium bekleedde kroonlijst is afgestemd op de hoogte van de kroonlijst van bouwdeel A.

Bouwhoogte bestemmingsplan	5000+P
Bouwhoogte bestaand/ vergund	5290+P
Afwijking bouwhoogte	+510mm
Bouwhoogte bouwdeel B	5800+P

## Bouwdeel C

Bouwdeel A en C hebben conform bestemmingsplan een gelijke bouwhoogte hebben, 6000+P. Daartoe is de bouwhoogte van bouwdeel C afgestemd op de bouwhoogte van bouwdeel A. Daarmee is de dakrand voldoende hoog geworden om de PV-panelen te verbergen.

Bouwhoogte bestemmingsplan/ vergund	6000+P
Afwijking bouwhoogte	+400mm
Bouwhoogte	6400+P

## Bouwdeel DE

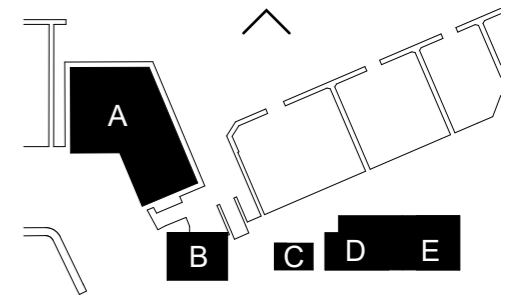
Binnen het gestelde bestemmingsplan was in de reeds vergunde situatie al gestreefd de installatiecomponenten zo veel mogelijk te kunnen verbergen. Om deze componenten volledig te kunnen verbergen zijn de dakranden zo beperkt mogelijk opgehoogd.

Bouwhoogte bestemmingsplan/ vergund bouwdeel D	10000+P
Bouwhoogte bestemmingsplan/ vergund bouwdeel E	9000+P
Afwijking bouwhoogte, beide bouwdelen	+200mm
Bouwhoogte bouwdeel D	10200+P
Bouwhoogte bouwdeel E	9200+P



# daklandschap - aangepaste bouwhoogte

vergunde situatie



gevel noord

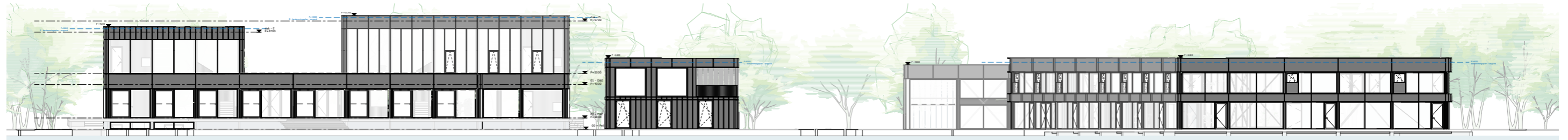
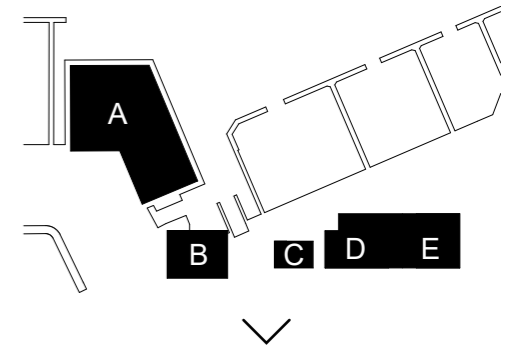


gevel zuid

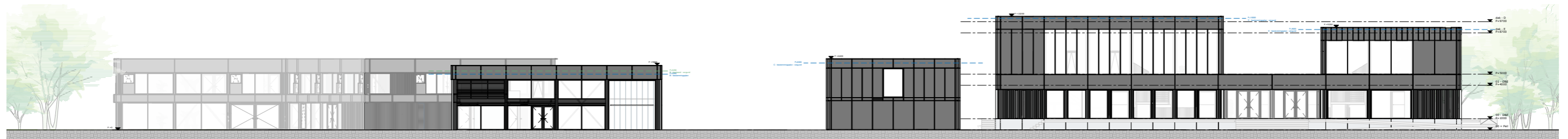


# daklandschap - aangepaste bouwhoogte

gewenste situatie



gevel noord



gevel zuid





Oude Delft 203, 2611 HD Delft, The Netherlands  
PO Box 3277, 2601 DG Delft, The Netherlands

+31 (0)15 279 81 00  
[www.mecanoo.nl](http://www.mecanoo.nl)

11.10.2022

**mecanoo**



# bijlage 1

## TAC-preadvies - juni 2022



Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC)

Retouradres: Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

B&W - voor deze de directe Ruimte en Duurzaamheid  
t.a.v. de heer J. Gadet  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

Datum Juni 2022

Behandeld door Dhr. F. Bakkum  
Telefoon 020 – 255 15 41 / 15 43  
[secretariaatTAC@amsterdam.nl](mailto:secretariaatTAC@amsterdam.nl)

Onderwerp TAC-preadvies landtong Nieuwe Meer jachthaven

Geachte heer Gadet,

Op 4 april 2022 heeft u een preadvies gevraagd in het kader van de voorbereiding besluitvorming voor de herontwikkeling van de jachthaven op de landtong Nieuwe Meer te Amsterdam Nieuw-West. Aangezien het hier gaat om een initiatief in de Hoofdgroenstructuur, is een advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) vereist. Dit advies vormt een noodzakelijk onderdeel van de toetsing aan de uitgangspunten van de Structuurvisie door B&W. De TAC is gehouden haar adviezen te baseren op de richtlijnen die zijn vastgelegd in het instrumentarium voor de Hoofdgroenstructuur van de 'Structuurvisie Amsterdam 2040 - Economisch sterk en duurzaam'.

De TAC heeft in een eerder stadium geadviseerd over de herontwikkeling jachthaven op 13 maart 2009, over het bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o. op 17 december 2012, over het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan kop landtong op 16 juni 2016 en over de ontwikkelstrategie landschapspark Oeverlanden op 25 januari 2021.

### Beleidskader

Het plangebied valt volgens de Structuurvisie Amsterdam 2040 onder het groentype 'stadspark'. Bij de toetsing op inpasbaarheid worden de voor dit groentype geldende richtlijnen gehanteerd:

Bezoekadres  
Weesperplein 8  
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam  
Telefoon 14 020  
[amsterdam.nl/TAC](http://amsterdam.nl/TAC)

Gemeente Amsterdam

Juni 2022  
TAC-preadvies landtong  
Nieuwe Meer jachthaven  
Pagina 2 van 5

Stadspark	
Gebruk, gewenste beleving	Een groene, park- tot tuinachtige omgeving in een stedelijke context. Specifieke voorzieningen voor diverse doelgroepen zijn aanwezig. Natuurlijke elementen en tuin- en landschapsarchitectonische kwaliteiten vormen bijzondere attracties.
Gewenste zonering	Entreezone, parkzone met intensief en extensief gebruikte delen. Extensief gebruikte delen bij voorkeur met natuurlijk karakter (natuurzone).
Type beheer	Intensief tot extensief.
Ontsluiting	Maximaal.
Bezoekersdruk	Intermediair tot hoog.
Voorbeelden	Erasmuspark, Eendrachtspark, Baanackerspark, Gijsbrecht van Aemstelpark, Sloterpark, Noorderpark, Westerpark, Vondelpark.
Beleidsintentie	Hoge bezoekersaantallen en een hoge gebruiksintensiteit. De voorzieningen en de ontsluiting moeten erop afgestemd zijn zoveel mogelijk mensen te bedienen, zonder dat het groene karakter verloren gaat. Binnen de randvoorwaarden van het recreatieve gebruik moet het beheer erop gericht zijn dat het park zoveel mogelijk verschillende soorten planten en dieren herbergt. Parken mogen niet opgevuld worden met verspreide, maar dominante bebouwing. Het cultuurhistorisch karakter moet in stand blijven. Het gebied moet zorgvuldig beheerd worden volgens een goedgekeurd beheerplan. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het park (bijvoorbeeld culturele en muzikale voorstellingen, sportevenementen en manifestaties).
Inpasbare voorzieningen	Entree- en parkzone: Informatieborden, kiosk of andere kleinschalige horecavoorziening, kleine sport/spel voorzieningen zoals kinderspeelplaats, speelweide, kinderbadje, fitnessstoestellen, kinderboerderij, centrum milieueducatie, verhard basketbalveld, kunstwerken e.d.. Tijdelijke toiletten (bijvoorbeeld bij evenementen of in de zomer bij de kinderbadjes). Grootte en uitvoering van de voorzieningen is afhankelijk van de grootte en de gebruiksintensiteit van het park. Natuurzone: Groene attracties zoals een natuurplein, rosarium of kruidentuin. Natuurlijke elementen mogelijk, zoals een natuurvriendelijke oever of bloemenweide. Geen parkeervoorzieningen. Oplossingen voor parkeren ten behoeve van voorzieningen moeten buiten het park worden gevonden. In totaal mag maximaal 5% van het stadspark verhard en/of bebouwd zijn. Voorkomen dat parken een overmaat aan voorzieningen krijgen. Nieuwe infrastructuur alleen als dat een recreatieve meerwaarde geeft.

### Het plan

De kop van landtong de Nieuwe Meer ligt in de zuidwesthoek van Amsterdam op de westoever van de Nieuwe Meer en wordt grotendeels door water begrensd. Ten zuiden van het gebied loopt de Ringvaart van de Haarlemmermeer en ten oosten en noorden ligt de Nieuwe Meer. Het gebied wordt ontsloten door de Oude Haagseweg. Op de kop van de landtong wordt een jachthaven geëxploiteerd. Tot voor kort werden in de overige gebouwen nog beperkt activiteiten ontplooid, waaronder een winkel. Het terrein is grotendeels verhard. In december 2021 heeft een grote brand gewoed op de kop van de landtong. De meeste gebouwen zijn dus, zeer recent, afgebrand, met uitzondering van het zogenaamde Brunswickgebouw, het bedrijven- en kantoorgebouw van waaruit ook de jachthaven wordt geëxploiteerd. Ook vóór de brand was echter al jarenlang duidelijk dat het gebied aan herontwikkeling toe is. De herontwikkeling is ten gevolge van de brand meer urgent geworden.

Teneinde de herontwikkeling, na vele jaren stilstand, mogelijk te kunnen maken is door de eigenaar opdracht gegeven om binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan, met elkaar samenhangende robuuste gebouwen te ontwerpen die passen bij het karakter van de kop van de landtong. De ontwerpen hebben geleid tot vier, inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunningen (4 maart 2021) voor het vervangen van de (tot voor kort) bestaande bebouwing en voor het renoveren van het Van Brunswickgebouw. Het doel is om het recreatieve karakter van de landtong te versterken door meer openbare ruimte, grotere en meer gediversifieerde groengebieden te creëren en door meer actieve functies nieuwe gebruikers naar de landtong te halen.



# bijlage 1

## TAC-preadvies - juni 2022

Gemeente Amsterdam

Juni 2022  
TAC-preadvies landtong  
Nieuwe Meer jachthaven  
Pagina 3 van 5

Het is de bedoeling om kwalitatief goede, maar laagdrempelige horeca aan te bieden, dat voor een breed publiek aantrekkelijk is. Vanuit deze markt komen geluiden dat meer vierkante meters aan horeca zijn benodigd dan is vergund. Tegelijkertijd is het lastig om een gegadigde te vinden voor de toegestane winkelfunctie. Vanuit de eigenaar bestaat om die reden de wens om in afwijking van het bestemmingsplan het gebruik van horeca, eveneens toe te staan in het deel van het gebouw D&E waar nu een winkelfunctie is toegestaan. Op deze wijze kan meer flexibiliteit worden geboden. Verder is het de wens om voor het gebouw A (het Brunswickgebouw) een functie toe te staan voor bedrijven en kantoren, zodat er een nieuwe groep mensen op de landtong dagelijks komt werken. Gezien het toekomstige programma lijkt echter alleen het havenbedrijf als zittende huurder verenigbaar, vanwege de aanwezige jachthaven. De andere aanwezige licht industriële bedrijvigheid is vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt onwenselijk om daar te handhaven.

Langs de Oude Haagseweg komt een nieuw voetpad, gelegen in een groen gebied aan de kant van water en jachthaven en een nieuw fietspad. Aan de zuidkant van de jachthavengebouwen wordt een groen, rijk begroeid gebied voorgesteld. Dit zet het meer natuurlijke landschap in het gebied van de kunstenaarsgemeenschap voort en verbindt het met de punt van de landtong, waardoor één aaneengesloten groengebied ontstaat. Dit verbindt de jachthavengebouwen met het Ringvaartkanaal.

De in de terreinindeling aangegeven nieuwe parkeerplaatsen zijn gebaseerd op kwalitatieve overwegingen. Het exacte aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in overleg met de Gemeente Amsterdam onderzocht. Een ruwe visuele inschatting van de huidige staat van het terrein telt circa 136 parkeerplaatsen. Deze liggen langs de Oude Haagseweg voor de gebouwen. Het merendeel ligt echter op het terrein tussen de gebouwen en de Ringvaart,. De gewenste situatie voorziet in een sterk verminderd aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, met in totaal 87 parkeerplaatsen, als onderdeel van het groen en geïntegreerd in het landschap. De oppervlakte verharding wordt verbeterd door het groen te maximaliseren, van 52.07% verharding van het plangebied in de bestaande situatie tot 38.57% in de voorgestelde situatie. Ook wordt de impact van de bebouwing op het landschap verkleind door de footprint van gebouwen te verkleinen, van een bestaande situatie van 1.664 m<sup>2</sup> op maaiveld en 1.103 m<sup>2</sup> boven het water naar een voorgestelde situatie van 1.427 m<sup>2</sup> op maaiveld en 1.020 m<sup>2</sup> boven het water.

Het gebouwenensemble is samengesteld uit vier verschillende volumes die samen één samenhangend geheel vormen. Alle gebouwen oriënteren zich zowel naar het Nieuwe Meer, de jachthavenzijde, als naar de Ringvaart, aan de overzijde van de Oude Haagseweg. Ze vormen zo een verbindend element tussen beide zijden van de landtong. Het silhouet toont een rijke verscheidenheid aan bouwvolumes door de toepassing van verschillende bouwhoogtes variërend van vijf tot tien meter hoog die zijn ingegeven door de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan. De ligging van de verschillende gebouwen is gebaseerd op de positie van de bestaande bebouwing en het maximale bouwvlak zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan, waarbij ook rekening is gehouden met de aanwezigheid van een ondergrondse gastransportleiding.

### Advies

Op grond van de door u verstrekte informatie (memo herontwikkelingsplannen, presentatie herontwikkelingsplannen voor kop van landtong Nieuwe Meer 13-04-2022) constateert de TAC dat de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de jachthaven inpasbaar zijn in de Hoofdgroenstructuur. Aangezien dit een preadvies betreft willen we benadrukken dat er niettemin

Gemeente Amsterdam

Juni 2022  
TAC-preadvies landtong  
Nieuwe Meer jachthaven  
Pagina 4 van 5

nog belangrijke stappen kunnen worden gezet om daadwerkelijke de potentie voor herontwikkeling van deze locatie te benutten. Een potentie die reeds in 2012 is onderkend door het gemeentebestuur door deze locatie als stadspark in de Hoofdgroenstructuur op te nemen. Een potentie die de afgelopen tien jaar niet is verminderd, terwijl de urgentie om hier iets te doen, gezien de recente ontwikkelingen wel steeds nijpender wordt.

De uitgangspunten voor de herontwikkeling wat betreft, programma, vergroening en bebouwing zijn veilig binnen de geldende kaders ingevuld. Daarbij is geredeneerd vanuit de bebouwing en de mogelijkheden om binnen de geldende kaders zoveel mogelijk kwaliteit toe te voegen. Uit de informatie blijkt dat er inmiddels vier onherroepelijke omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Bij een definitief adviesaanvraag worden we graag door uw stadsdeel geïnformeerd over deze verstrekte vergunningen in relatie tot de ligging in de Hoofdgroenstructuur. Voor ons is op basis daarvan ook duidelijker voor welke elementen in afwijking van het bestemmingsplan een advies wordt gevraagd aan de TAC op inpasbaarheid.

De toevoeging van een kantoorfunctie enerzijds en uitbreiding van de horecafunctie anderzijds in ruil voor de nu aanwezige bedrijvigheid en detailhandel, in afwijking van hetgeen het bestemmingsplan toestaat, is wat de TAC betreft in principe acceptabel. Daarbij gaan we ervan uit dat hierover met de zittende huurders overeenstemming wordt bereikt en eventuele alternatieve onderkomens voor hen niet tot extra bebouwing of verharding in de Hoofdgroenstructuur elders leiden. Het toevoegen van een kantoorfunctie geldt als niet inpasbare werkfunctie in het Hoofdgroenstructuur. In dit geval is er al sprake van een aanwezige werkfunctie die we als gegeven dienen te beschouwen. Een mate van flexibiliteit in de vastgelegde functies achten wij inpasbaar als dat de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied ten goede komt. De labels zelf van bedrijf – kantoor – hybride zullen daarbij niet het verschil maken, de invulling van de werkplek zal bepalend zijn of het iets toevoegt aan het gebied. De voorgestelde veranderingen zijn inpasbaar maar vragen wel om een nadere precisering. De tegenstelling bedrijf – kantoor en wat dat betekent voor reuring en sociale veiligheid in het gebied is zoals gezegd niet zwartwit. We zien vooral een opgave om bij de locatie passende activiteiten een plek te geven. Ook voor de horeca geldt een vergelijkbare opgave, om daarbij tegelijkertijd bijzonder en toegankelijk te zijn. Mogelijk moet het daarbij niet in één enkel concept worden gezocht, maar de combinatie van twee waarmee verschillende doelgroepen kunnen worden bediend. Graag worden we in het kader van de definitieve adviesaanvraag nader geïnformeerd over welk programma en met welke verdeling de invulling zal worden voortgezet. De omvang van de bebouwing is daarbij op basis van de verleende vergunningen als maximum vastgelegd.

Qua vergroening wordt een belangrijke stap gezet door flink terug te gaan in aantal parkeerplaatsen. Het percentage verharding neemt af binnen het projectgebied. We zien dit echter niet gerelateerd aan de landtong als geheel, een perspectief waarover we graag ook worden geïnformeerd. We pleiten niettemin voor een radicaal omgekeerd standpunt als benadering van het ontwerp, redenerend vanuit het groen en landschap, waarin bebouwing en functies te gast zijn. Een grote uitdaging voor de landtong als geheel is het gedeeld eigenaarschap. In het samenbrengen van de losse onderdelen zou grote winst te behalen zijn om de langtong als één geheel te kunnen zien en ook de beleving daar op in te richten, met bijvoorbeeld een rondgang in plaats van een eenzijdige ontsluiting. We begrijpen dat als het gaat om gedeeld eigenaarschap hier niet zozeer een ontwerpuitdaging maar een procesuitdaging ligt. Toch zou een landschapsvisie de herontwikkeling naar een hoger plan kunnen tillen.

Het hanteren van een breder perspectief door in planvorming rekening te houden met vergroten van toegankelijkheid wandelend/ per fiets verdient complimenten. Daarbij blijft wel essentieel om deze locatie geen eindpunt te laten zijn. In de visievorming wordt rekening gehouden met een fiets- en wandelrouting. Recente berichtgeving in de media over voorlopig afschaffen bestaande pontverbinding tussen noord en zuidzijde van de Nieuwe Meer baart ons in die zin zorgen. In ons advies van 2015 hebben we ook expliciet aangegeven dat we de bereikbaarheid, in de vorm van een pontje en een aantrekkelijke fiets- en wandelroute door het gebied en in aansluiting op de



# bijlage 1

## TAC-preadvies - juni 2022

Gemeente Amsterdam

Juni 2022  
TAC-preadvies landtong  
Nieuwe Meer jachthaven  
Pagina 5 van 5

wijdere omgeving, als een voorwaarde zien, niet als een afgeleide van eventueel succes van de ontwikkeling. Dat overstijgt het lokale niveau van de landtong en directe omgeving, en plaatst het in een regionale context als een belangrijke schakel in het logisch verbinden van de Noordoever van de Nieuwe Meer en het Amsterdamse bos, in lijn met de ontwikkelstrategie. De verantwoordelijkheid in deze kan niet sec bij de initiatiefnemer belegd worden.

Iets vergelijkbaars geldt voor de aan deze visie gekoppelde groenambitie voor het openbaar groen aan de kop. De wijze van inrichting zal bepalend zijn of het groen door bezoekers ook zo ervaren en gebruikt gaat worden. In die zin vagen we ons nog steeds af waarom de bestaande voorzieningen van woonboot en brandstofverkooppunt hier als uitgangspunt zijn genomen. Dat doet afbreuk aan de geuite ambities. Het werkelijk gebruik van het groen wordt, anders dan alleen door de huidige doelgroep voor de jachthaven, naast de bijzonderheid van de locatie zelf medebepaald door een aantrekkelijke café-restaurant. Een groot openbaar terras, in vormgeving en exploitatie, vormt een belangrijke voorwaarde om voor een brede doelgroep aantrekkelijk te zijn anders dan alleen de jachthaven- en kantoorbezoekers.

De relatie met het terrein van stichting Nieuw en Meer wordt in deze visie niet langer gelegd door het voornemen om het terrein meer open te stellen en er een route over te realiseren. De TAC betreurt dit. In de verdere ontwikkeling van de landtong is naast investeringen in de bereikbaarheid de samenwerking met de stichting Nieuw en Meer cruciaal.

Gezien de bijzondere locatie van het gebied en de uitdaging om hier in samenhang een vervolg aan te geven zien we met belangstelling de uitwerking van de herontwikkelingsplannen voor een definitief advies tegemoet.

Hoogachtend,

Dr. M.C. van Schendelen

Voorzitter  
Technische Adviescommissie  
Hoofdgroenstructuur

Drs. ing. N. Bosch

Secretaris TAC



# bijlage 2

## reactie mecanoo TAC-preadvies - augustus 2022

**mecanoo**



Pagina  
2/3

Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

B&W - voor deze de directe Ruimte en Duurzaamheid  
t.a.v. de heer J. Gadet  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

Onderwerp	Datum	Pagina
Reactie TAC-preadvies landtong Nieuwe Meer jachthaven	09.08.2022	1/3

Geachte mevrouw Van Schendelen,

Beste heer Gadet,

Op 20 juni jl. hebben wij met grote belangstelling het TAC-preadvies aangaande de herontwikkeling van de jachthaven op de landtong Nieuwe Meer te Amsterdam Nieuw-West ontvangen. Wij zijn verheugd te vernemen dat gepresenteerde uitgangspunten van de herontwikkelingsplannen van de jachthaven conform het ontvangen preadvies inpasbaar zijn in de Hoofdgroenstructuur. Graag willen wij middels deze brief een eerste beknopte inhoudelijke reactie en verduidelijking geven op verscheidene adviezen en aandachtspunten.

Voorop staat dat de vergunde bebouwing in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Wij lezen dat de toevoeging van een kantoorfunctie voor de nu aanwezige bedrijvigheid en de uitbreiding van een horecafunctie anderzijds in principe acceptabel wordt geacht.

In het advies worden zorgen geuit voor de gevolgen voor de huisvesting van de huurders als gevolg van de wijziging van de gebruiksfunctie van bedrijvigheid en detailhandel. Uiteraard zal met de huidige huurders overeenstemming worden bereikt. Deze huurders zijn niet afhankelijk van gebieden die zijn gelegen binnen de hoofdstructuur.

Verder geeft de commissie aan om bij de definitieve adviesaanvraag graag nader geïnformeerd te worden over het exacte programma en de verdeling daarvan, ten behoeve van de levendigheid en sociale veiligheid. De commissie acht een mate van flexibiliteit in functies inpasbaar als dat de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied ten goede komt. Het gaat om het vinden van passende activiteiten. Daarbij kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan het aantrekken van verschillende doelgroepen. De omvang van de bebouwing is daarbij op basis van de verleende vergunningen als maximum vastgelegd.

Vooruitlopend op de definitieve aanvraag kunnen wij mededelen dat er geen ambitie, zoals ook eerder benoemd, is om het oppervlak te vergroten anders dan de verleende vergunningen. Verdere planuitwerking zal verdere toelichting geven over hoe de gebouwen gebruikt kunnen worden. Labels uit bestemmingsplannen dekken niet de lading voor de specifieke toepassing en gebruikers van de gebouwen. Wij gaan uit van flexibele gebouwen, die alzijdig georiënteerd zijn en reageren op de context. Zo hebben wij bijvoorbeeld in het eerste gebouw, gebouw A (het Brunswickgebouw), de entree als binnenstraat ontworpen met collectieve functies voor co-working, om zowel de aankomst van het gebied als de waterkant te activeren. De doelgroep van de horeca en co-working omgeving is divers en maakt een duidelijk relatie met buiten. De relatie met de omgeving willen wij daarnaast ook versterken door in het water steigers en het dak van de eerste verdieping van de horeca als verblijfsruimte in te richten. Uiteraard weten wij nu nog niet exact wie de gebruikers zullen zijn, en willen we dat in de toekomst ook flexibel houden in het kader van duurzaamheid. Desalniettemin laten wij zien in het ontwerp hoe specifiek de gebouwen gaan reageren en openen naar het publieke domein. Daarnaast willen wij met de gemeente de openbare ruimte verder vormgeven. Wij denken de openstaande suggesties in de volgende stap van het ontwerp toe te kunnen lichten, zodoende voor een definitief advies.

Daarnaast, wordt er door de commissie gepleit voor een radicaal omgekeerd standpunt als benadering van het ontwerp, redenerend vanuit het groen en landschap, waarin bebouwing en functies te gast zijn. De stappen die zijn gezet door vergroening, reductie in parkeervoorziening en verharding zijn een belangrijke stap voorwaarts, maar een overkoepelend landschapsadvies met aandacht voor de algehele beleving van de gehele landtong, zou de herontwikkeling naar een hoger plan kunnen tillen. Tevens wordt opgemerkt dat het betreurd wordt dat er in de getoonde visie niet langer de relatie met het terrein van stichting Nieuw en Meer gelegd wordt, door het terrein open te stellen en een route te realiseren. Onderschreven wordt dat daarbij het proces van het gedeeld eigenaarschap de grootste uitdaging zal zijn.

In het verleden hebben wij al een keer een studie gemaakt voor het totaal, dit is destijds niet tot een vervolg gekomen onder andere door het gedeeld eigenaarschap. Onze ambitie is gelijk als het preadvies, het liefst maken wij een samenhangend gebaar vanuit het landschap. Destijds is ook besproken om zelfs activiteiten te kunnen faciliteren op onze locatie, in nadere afstemming. Wij gaan dan graag in gesprek met gemeente en andere eigenaren om een eenduidig plan te maken. Wij hopen dat de gemeente hierin wil regisseren en gaan ervan uit dat dit traject separaat loopt met de herontwikkeling van onze gebouwen, om zo geen vertraging op te lopen, mede in relatie tot de gevolgen van de brand.

Tenslotte, geeft de commissie aan dat het gebruik van het openbare groen aan de kop van de landtong, naast de bijzonderheid van de locatie, wordt bepaald door een aantrekkelijk café-restaurant, voor een brede doelgroep, met groot openbaar terras.

Ook deze ambitie delen wij, we zijn op zoek naar veel verblijfsplekken in het publieke gebouwen, en hopen daarvoor ook de eerste verdieping in te zetten van het gebouw DE (horeca gebouw), mooi zicht over de boten en de Nieuwe Meer. Verder planuitwerking zullen we op een hoger detailniveau het type groen en locatie toelichten, om zo aan te sluiten bij de huidige flora en fauna en een landschappelijk plan te maken voor landtong.

Architecture  
Urban Planning  
Landscape  
Interior Design

Oude Delft 203  
2611 HD Delft  
The Netherlands

+31 15 279 81 00  
info@mecanoo.nl  
www.mecanoo.nl



Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

B&W - voor deze de directe Ruimte en Duurzaamheid  
t.a.v. de heer J. Gadet  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

Onderwerp	Datum	Pagina
Reactie TAC-preadvies landtong Nieuwe Meer jachthaven	09.08.2022	1/3

Geachte mevrouw Van Schendelen,

Beste heer Gadet,

Op 20 juni jl. hebben wij met grote belangstelling het TAC-preadvies aangaande de herontwikkeling van de jachthaven op de landtong Nieuwe Meer te Amsterdam Nieuw-West ontvangen. Wij zijn verheugd te vernemen dat gepresenteerde uitgangspunten van de herontwikkelingsplannen van de jachthaven conform het ontvangen preadvies inpasbaar zijn in de Hoofdgroenstructuur. Graag willen wij middels deze brief een eerste beknopte inhoudelijke reactie en verduidelijking geven op verscheidene adviezen en aandachtspunten.

Voorop staat dat de vergunde bebouwing in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Wij lezen dat de toevoeging van een kantoorfunctie voor de nu aanwezige bedrijvigheid en de uitbreiding van een horecafunctie anderzijds in principe acceptabel wordt geacht.

In het advies worden zorgen geuit voor de gevolgen voor de huisvesting van de huurders als gevolg van de wijziging van de gebruiksfunctie van bedrijvigheid en detailhandel. Uiteraard zal met de huidige huurders overeenstemming worden bereikt. Deze huurders zijn niet afhankelijk van gebieden die zijn gelegen binnen de hoofdstructuur.

Verder geeft de commissie aan om bij de definitieve adviesaanvraag graag nader geïnformeerd te worden over het exacte programma en de verdeling daarvan, ten behoeve van de levendigheid en sociale veiligheid. De commissie acht een mate van flexibiliteit in functies inpasbaar als dat de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied ten goede komt. Het gaat om het vinden van passende activiteiten. Daarbij kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan het aantrekken van verschillende doelgroepen. De omvang van de bebouwing is daarbij op basis van de verleende vergunningen als maximum vastgelegd.