

Deze torens worden de poortwachters van het Amstelkwartier

13-03-2017 09:00

Amstelkwartier in Amsterdam is volop in ontwikkeling, zo worden er de komende jaren ruim 3.800 woningen bijgebouwd. Tijdens het netwerkevent van AmsterdamWoont.nl werden drie van deze woonprojecten uitgelicht, namelijk woontorens @Home Amstelkwartier, HAUT en STATE. VJ was erbij en deed verslag.

Thijs Reuten, stadsdeelwethouder Oost: "We willen in het Amstelkwartier een wijk creëren voor Amsterdammers met verschillende soorten woningen en in verschillende prijsklasse. Het is goed om te zien dat de ingezette kwaliteit van de eerste fase van het Amstelkwartier niet is losgelaten tijdens de crisis. We zijn straks een aantal markante gebouwen rijker die dit stadsdeel op de kaart gaan zetten en de skyline van Amsterdam gaan veranderen."

Niek Verveen, voorzitter van Amsterdamwoont.nl, sluit zich hierbij aan. "Bij grootstedelijk denken past hoogbouw en dit is nodig in Amsterdam. De stad groeit hard en iedereen moet hier kunnen wonen. De menselijke maat moeten we hierbij niet vergeten. Daarom hebben we samen met de MRA besloten dat we meegroeien met Amsterdam en ook kijken naar gebiedsontwikkelingen richting Hoofddorp, Haarlem en Almere om zo aan de woningvraag te voldoen."

Energieneutraal



Twee van die woonontwikkelingen in

Amsterdam zijn woontorens Haut en @Home Amstelkwartier (rechts), beide projecten van ontwikkelaar Lingotto. Gerard Comello, partner bij Lingotto, ziet de twee projecten als voorbeelden van hoe ver we zijn gekomen met duurzaam bouwen. "Toen we de plannen voor @Home in 2013 indienden streefde de gemeente Amsterdam naar een EPC-norm houden van 0,15. Dit was al vrij streng. Om ons te onderscheiden van de andere partijen die meededen aan de tender besloten wij om een toren te bouwen die compleet energieneutraal was, dus een EPC van 0. En nu een aantal jaar later gaan we nog een stap verder met Haut die een BREEAM Outstanding label krijgt."

2.500 m2 zonnepanelen

[@Home Amstelkwartier](#) of de Spakler zoals de toren nu heet sinds het in bezig is van Amvest, is 73 meter hoog en bevat 160 twee- en driekamer huurwoningen (52-68 m2). Het opvallende van dit gebouw zijn de m2 aan zonnepanelen. Die zitten namelijk niet alleen op het dak, maar zijn ook bevestigd aan de gevels. Comello: "De woontoren energieneutraal maken was een hele puzzel. De enige manier om die op te lossen was zonnepanelen monteren niet alleen op het dak, maar ook de gevels om zo aan de juiste aantal meters te komen." Het project kent een korte bouwtijd omdat er met prefab elementen van Hurks is gewerkt, hierdoor kon er op de hoger gelegen lagen per dag een nieuwe verdieping worden gebouwd. Halverwege dit jaar wordt de oplevering verwacht.

Houten woontoren

[Woontoren HAUT](#) voldoet aan nog strengere duurzaamheidseisen dan de Spakler, namelijk die van BREEAM. Wanneer het project is opgeleverd, zal de woontoren een Outstanding label ontvangen, de hoogste BREEAM classificatie. Deze toren is de eerste in Nederland met een dergelijk label in de categorie wonen. Comello: "Het is niet eenvoudig om een dergelijk label te behalen. Maar op het onderdeel materiaalgebruik konden we in dit geval goed scoren door de toepassing van houten CLT panelen als constructief materiaal." De 73 meter hoge houten woontoren zal bestaan uit 51 koopappartementen van verschillende grootte, verspreid over 21 verdiepingen. Ook komt er een publieke plint, een fietsenstalling en ondergrondse parkeergarage. Het definitieve ontwerp is vrijwel gereed, waarna de verkoop zal starten. De bouw zal eind dit jaar beginnen, half 2019 zal het pand worden opgeleverd.



Woonstoren HALL

Penthouse met zwembad



Het derde bijzondere project dat gerealiseerd wordt in het Amstelkwartier is [woontoren STATE](#) (zie foto rechts). Met als inspiratiebron the Flatiron Building in New York City. STATE is net zoals de andere twee woontorens 73 meter hoog. Bouwinvest is de eigenaar van de 102 sociale huurappartementen en de 160 markthuur appartementen. Daarnaast zijn er nog 43 hoogwaardige koopappartementen. De totale bouwtijd van het project is 27 maanden, halverwege 2019 zal het project worden opgeleverd. Het gebouw heeft een EPC van 0,15.

Dunne markt

Laurens de Coninck, projectontwikkelaar bij VORM: "Het project is een mix van verschillende soorten woningen, van sociale huur tot een penthouse met zwembad. Dit appartement staat nog te koop, maar van alle koopwoningen hebben we zeker 70% verkocht. De duurdere appartementen spreken een andere doelgroep aan. Kopers vinden voor appartementen boven €1 miljoen is een dunne markt, dus je moet goed nadenken over hoe je een object in de markt zet. Daarom bieden wij ook extra diensten aan, zoals een compleet stijlpakket inclusief keuken, werkend internet en een lagere energierekening door onze eigen bodembron."

Sterke alliantie

VORM timmert al sinds 2013 aan de weg in Amsterdam en heeft meerdere tenderprocedures gewonnen. De ontwikkelaar uit Papendrecht ontwikkelt op meerdere plekken in Amsterdam en bouwt inmiddels in de Houthaven, op Zeeburgereiland, en nu ook STATE in het Amstelkwartier. De Coninck: "Het geheim achter het

winnen van een tender is goed kijken naar de plek, weten hoe de markt in elkaar steekt maar ook een sterke alliantie aangaan met de belegger.”

Toekomst van Amstelkwartier

Deze drie projecten zullen de poortwachters worden van het Amstelkwartier, maar hiermee is dit nieuwe stukje Amsterdam nog niet uitontwikkeld. De stadswijk, gelegen tussen Oud-Zuid en De Watergraafsmeer, zal de komende jaren zo'n 3.800 woningen tellen, evenals een winkelcentrum, hotels en bedrijven. In 2013 werd de wijk officieel geopend.

Er staan nog twee fases op de planning en ook de nabijgelegen Bijlmerbajes gaat binnenkort op de schop. Peter Jan Kannegieter, projectleider Amstelkwartier, vertelt meer tijdens zijn rondleiding door het gebied: “In de eerste fase is het werk bijna allemaal gedaan. Op alle kavels wordt gebouwd of is er een partij geselecteerd die dat gaat doen. In totaal komen in deze fase 1.500 woningen, waarvan 1.000 al zijn opgeleverd.”



Rondleiding door Peter Jan Kannegieter, projectleider Amstelkwartier

Optiecontract

In de tweede fase komen daar nog eens 800 woningen bij, evenals een buurtpark en 4.200 m² aan voorzieningen. Kannegieter: “Het park komt op het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek, het meest verontreinigde stukje grond in dit gebied. Wij zijn als gemeente bezig dit nu te saneren.” De tenderprocedures voor de tweede fase zullen eind dit jaar of begin volgend jaar beginnen. Kannegieter: “We werken als gemeente met een optiecontract. Nadat partijen een tender hebben gewonnen, krijgen ze 16 maanden de tijd om de plannen uit te werken. Lukt het niet? Dan kiezen we een andere partij.”

In de laatste fase komen nog eens 1.500 woningen erbij, evenals een wijkwinkelcentrum, twee basisscholen en een middelbare school. Kannegieter: “Het gaat alleen nog wel even duren voordat de voorzieningen hier zijn. In 2019 komt het terrein beschikbaar, maar de plannen moeten nog verder ontwikkeld worden.”



Bijlmerbajes

Van Bijlmerbajes naar woonwijk

Het laatste stukje Amstelkwartier dat nog ontwikkeld moet worden is het terrein waar het voormalige Hell's Angels hoofdkwartier stond. Hier zijn nu 23 kavels voor vrijstaande woningen van gemaakt. Ook de naastgelegen Bijlmerbajes, [die onlangs in de verkoop is gegaan](#), wordt herontwikkeld. De voormalige gevangenis doet nu dienst als AZC en is vooralsnog in handen van het Rijksvastgoedbedrijf.

De nieuwe eigenaar krijgt de opdracht mee om minimaal 70% van de 7,5 hectare grond (waarvan 135.000 m² B.V.O.) te programmeren met woningen. Op dit moment zijn er vijf partijen geselecteerd, voor 1 juni moeten zij hun definitieve plan indienen evenals een bod, minimaal €60 miljoen. In september wordt de winnaar bekend gemaakt.

Het gebouw heeft geen monumentale status gekregen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, maar als eis is meegegeven dat de nieuwe invulling een link moet hebben met de Bijlmerbajes. Kannegieter tot slot: "We willen niet dat de geschiedenis wordt vergeten."

Dit netwerkevent werd georganiseerd door [AmsterdamWoont.nl](#), een online platform dat het Amsterdamse nieuwbouw-, zelfbouw en renovatieaanbod onder de aandacht van het publiek brengt. Op 1 juni is hun volgende event.