

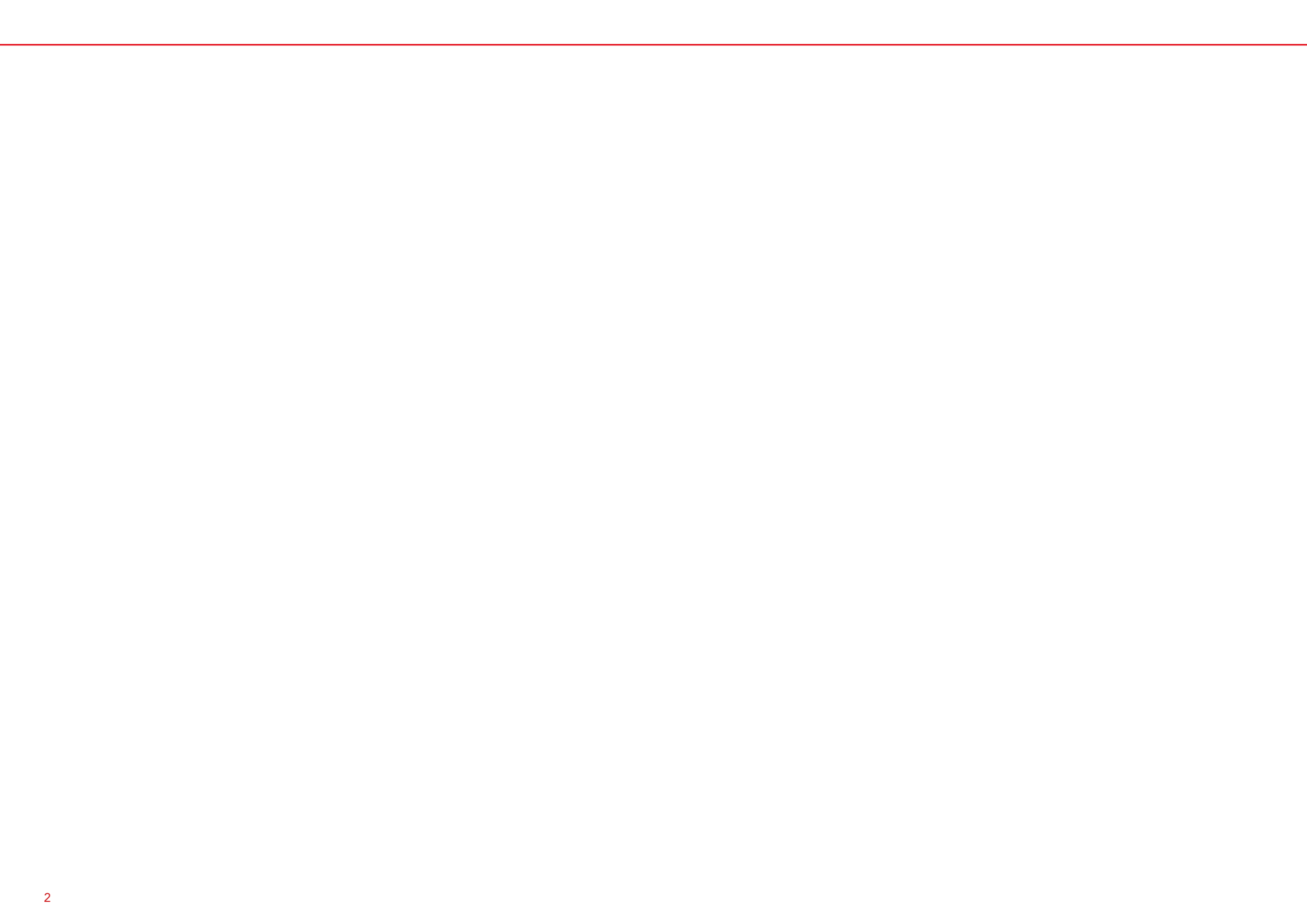


Gemeente
Amsterdam



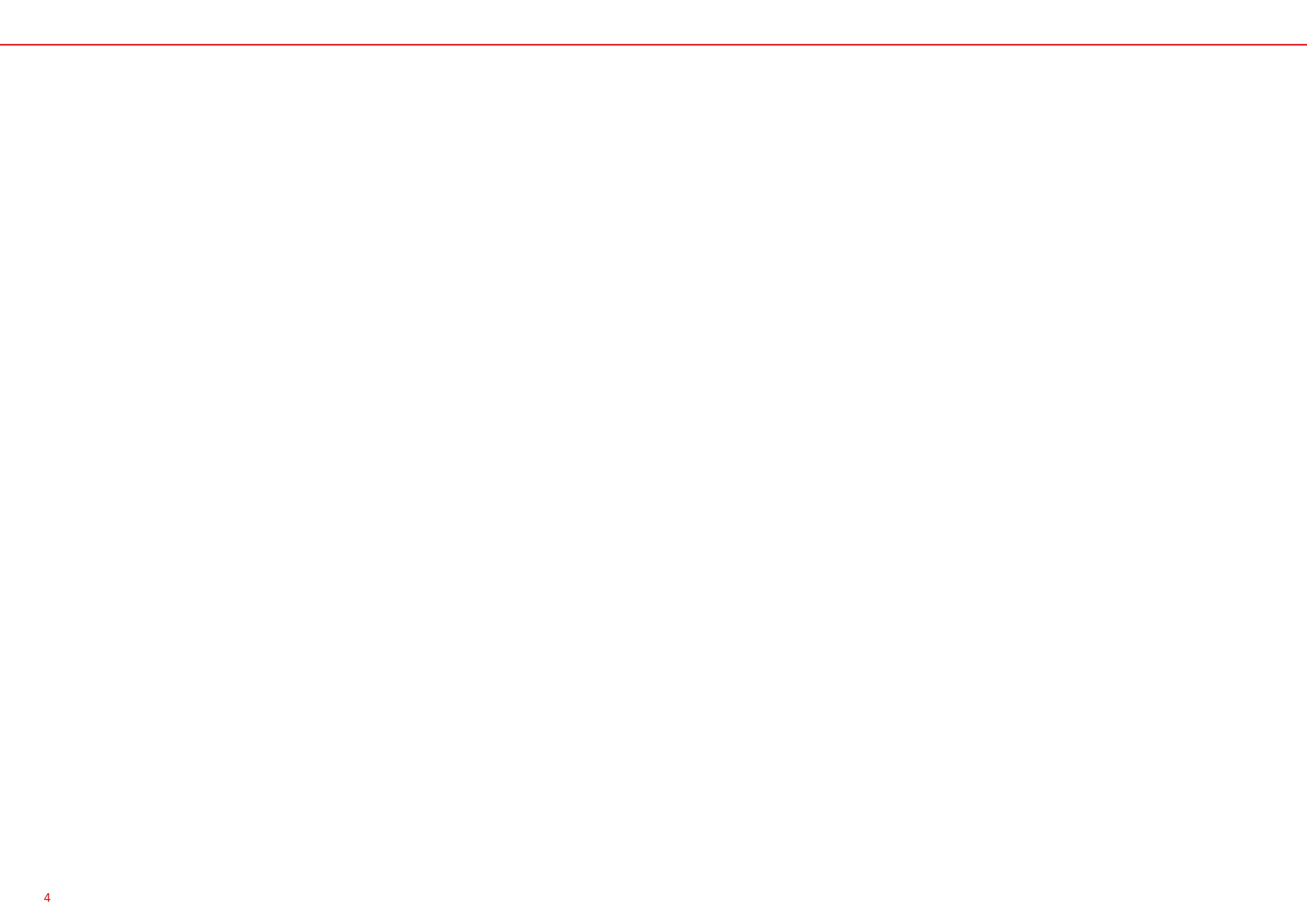
Hoogbouw Effect Rapportage Sloterdijk I : Locatie Media-College

d.d. 21 maart 2017



INHOUD

Inleiding	5
1. Locatie	7
Ruimtelijk programmatische onderlegger	
2. Ruimtelijk beleid	9
Unesco gebied	
Groene scheggen	
Gebieden van bijzondere waarde	
3. Inpassing stedelijk landschap	11

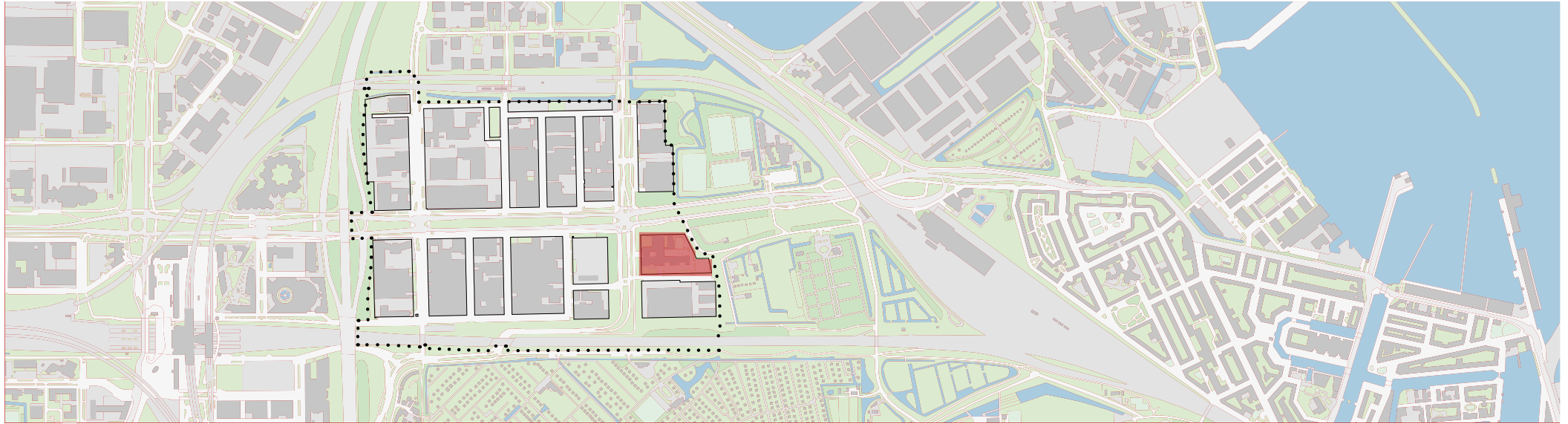


INLEIDING

Dit Hoogbouw Effectrapportage (HER) betreft de locatie Media-College, gelegen in Sloterdijk I Zuid. Voor dit gebied is recentelijk een zogenaamd Strategieberaad vastgesteld. Dat is de eerste stap in de planningsystematiek die Amsterdam hanteert bij gebiedsontwikkeling (Plaberum). In het Strategieberaad worden het project, de opgave en het planproces afgebakend en gedefinieerd. Amsterdam werkt nu aan de volgende beslisdocumenten, het Investeringsbesluit en het Bestemmingsplan Media-College.

De opgave voor het bouwblok Media-College maakt onderdeel uit van een grotere opgave. Niet alleen die van Sloterdijk I, maar ook als onderdeel van de transformatiestrategie Haven-Stad. Concreet betekent dit een verdichtingsopgave en een menging van woon- en werkfuncties. Voor de locatie Media-College is er nog géén bouwplan, wel wordt er een bestemmingsplan gemaakt met kaders met de (on)mogelijkheden voor de realisatie van hoogbouw. In de HER worden de effecten hiervan op het stedelijk landschap in beeld gebracht voor de betreffende locatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de zichtbaarheid op afstand en de inpassing in de bestaande structuur. De impact op afstand en in belangrijke zichtlijnen en -assen worden zichtbaar gemaakt aan de hand van fotomontages.

Het rapport is als volgt opgebouwd: een korte omschrijving van de locatie, beschrijving van het ruimtelijk beleid aangaande hoogbouw in Amsterdam, toelichting van de visie op hoogbouw voor deze locatie en ten slotte de landschappelijke inpassing hiervan om aan te tonen of deze keuze acceptabel en verantwoord is.



Plangebied Sloterdijk I: locatie Media-College



Locatie in vogelvluchtperspectief

1 LOCATIE

De locatie Media-College is gelegen binnen de ring A10, ten noordwesten van het centrum van Amsterdam. Media-College betreft één van de bouwblokken van het plangebied Sloterdijk I Zuid. Het Strategiebesluit Sloterdijk I Zuid is vastgesteld in 2015. Dit gebied is in de Koers aangewezen als een versnellingslocatie. Het doel is de ontwikkeling naar een stedelijk woon- en werkgebied met betere aansluitingen op de directe omgeving van de stad in een dichtbebouwd, hoog kwalitatief en aantrekkelijk woonmilieu.

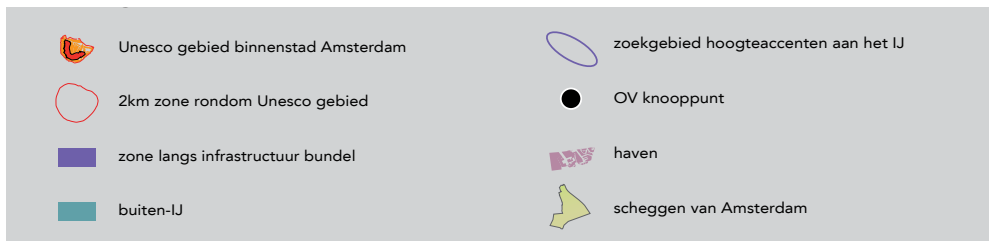
Ruimtelijk programmatische onderlegger

De gemeente werkt aan een ruimtelijk programmatische onderlegger voor Sloterdijk I Zuid. Dit wordt de basis voor de inbreng van de gemeentelijke belangen in de planontwikkeling met de ruimtelijke indeling op hoofdlijnen, de contouren van een programmatische lading en de prestatie op duurzaamheid. Ingedeeld op de onderdelen programma, netwerk van verbindingen, raamwerk openbare ruimte en thema's zoals duurzaamheid worden de gewenste prestaties, ambities, referenties, prototypen en relevante kaders benoemd. Het totale programma betreft 442.000 m² bvo. De bouwvolumes voor het bouwblok de Media-College zijn gebonden aan de maximale rooilijnen van de plankaart openbare ruimte en aan de maximale hoogte van 65 meter die het LIB toestaat. De inpassing van hoogbouw mag niet strijdig zijn met het gemeentelijk hoogbouwbeleid.

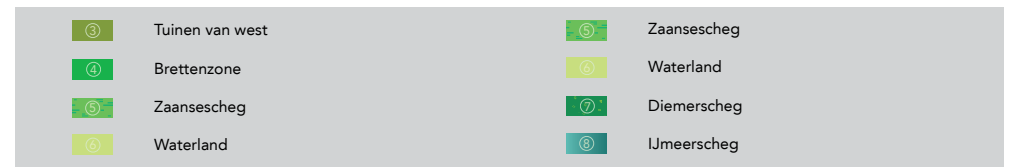
De wijk Sloterdijk I Zuid is een deelgebied van Haven-Stad. Het projectgebied maakt daarmee deel uit van de gebiedsontwikkeling Haven-Stad: de transformatie van grote delen van het industriële havengebied. De Ontwikkelstrategie Haven-Stad wordt ter vaststelling medio 2017 aan het gemeentebestuur voorgelegd. Gelijktijdig met de MER Haven-Stad en het bestemmingsplan Media College.

In de Ontwikkelstrategie Haven-Stad wordt een nieuw woonwerkmilieu geïntroduceerd. Dit woonwerkmilieu gaat uit van een basisplint van acht tot tien meter hoog waarin het werken en de voorzieningen worden opgenomen. Boven deze plint is ruimte om te wonen en in bepaalde gevallen ook om te werken. Tot 30 meter gaat het om een basisbouwblok zoals dat in veel plekken in Amsterdam voorkomt. Daarboven is er sprake van torens in verschillende hoogtes. Tot 60 meter zijn per wijk meerdere hoogteaccenten mogelijk, daarboven gaat het om incidentele hoogteaccenten die vooral voorkomen rondom knooppunten van openbaar vervoer en op een aantal zorgvuldig gekozen plekken.

Het gewenste aantal woningen en het intensieve grondgebruik betekenen een compacte bouwwijze met een bouwhoogte tot maximaal 60 meter. In Sloterdijk I Zuid wordt echter overwogen, vanwege een evenwichtige balans tussen middelhoogbouw/hoogbouw en de lichttoetreding en bezonning van de binnenhoven en de woningen, de overwegende bouwhoogte te beperken tot 45 meter. Daarboven zijn hoogbouwaccenten tot 60 meter hoog onder voorwaarden mogelijk.



Nota Hoogbouw in Amsterdam (2011) fragment uit Hoogbouw Toetskaart



Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) fragment uit Visie metropolaan landschap 2040

2 RUIMTELIJK BELEID

Verdichting is een belangrijke opgave, voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw is daarin niet het enige, maar wel een geschikt middel. Het is bovendien een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool. Onder hoogbouw in Amsterdam wordt verstaan: gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving. In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt, onder andere, het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw op hoofdlijnen beschreven. In de nota 'Hoogbouw in Amsterdam' wordt dit beleid vervolgens toegelicht en aangevuld met adviezen voor de inpassing van hoogbouw in de stad. Hier is tevens het toetsingskader uit de Structuurvisie te vinden voor hoogbouw.

Op de Hoogbouw Toetskaart is zichtbaar gemaakt waar hoogbouw wordt gestimuleerd. Rond het Beschermd Stadsgezicht van de binnenstad is een zone van twee kilometer aangegeven. Hier wordt hoogbouw terughoudend toegepast. De locatie bevindt zich binnen deze 2km zone rondom het Unesco gebied. Verder ligt het gebied op enige afstand van een groene scheg, de Brettenscheg.

Unesco gebied

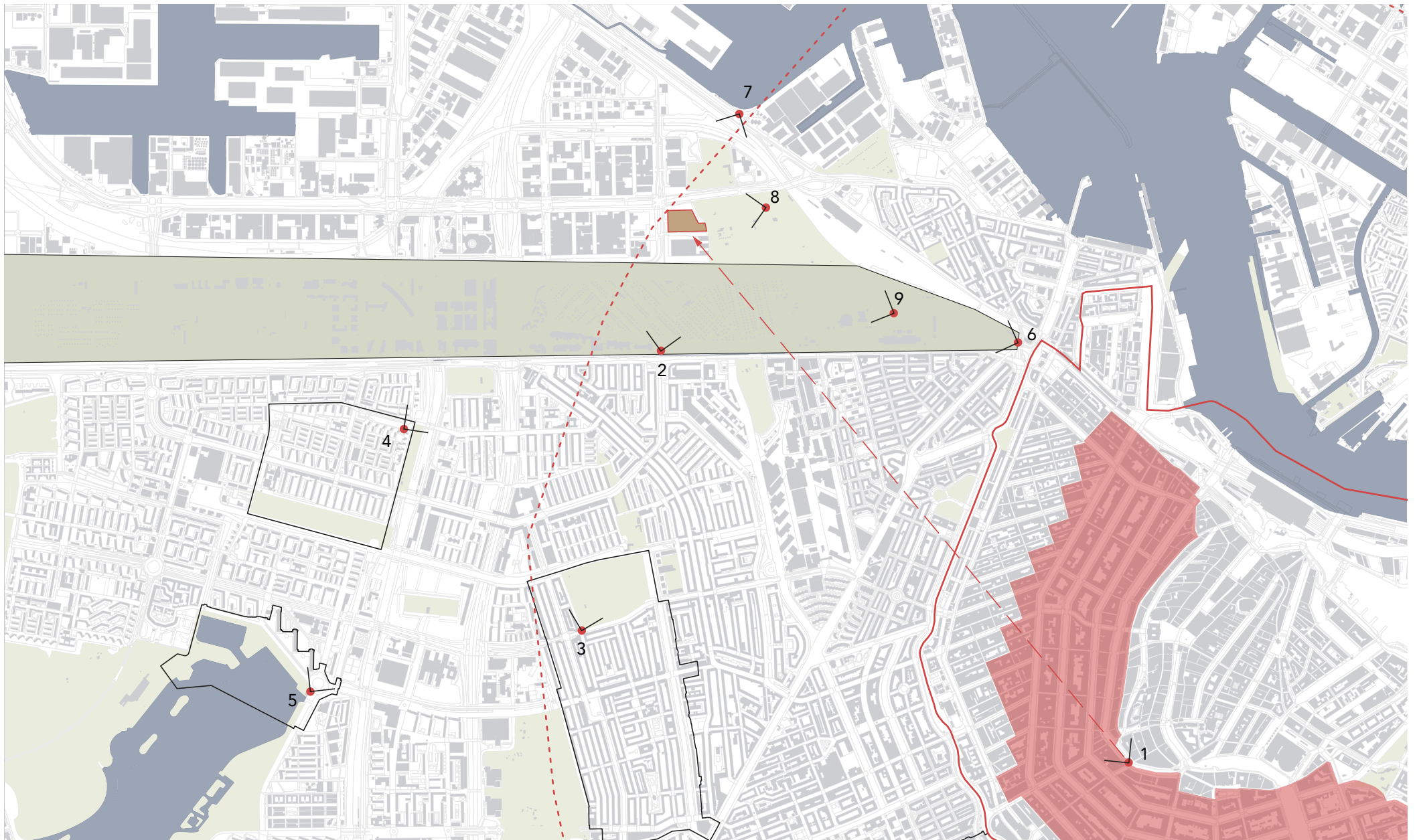
Een belangrijk aspect van het hoogbouwbeleid is de bescherming van de bijzondere kwaliteiten van het UNESCO-gebied. Uitgangspunt is dat daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een geheel, een eenheid 'vergroeid' is geraakt – dit niet door nieuwe bebouwing, afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast. Een rapportage over landschappelijke effecten is verplicht gesteld bij hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de 2 km zone rondom het Unesco-gebied. In deze zone geldt de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het Unesco-gebied van de Rembrandttoren op twee kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare hoogte.

Groene scheggen

Juist vanuit de open scheggen is de stedelijke hoogbouw nadrukkelijk te ervaren. Dat hoort bij het metropolitane landschap en maakt het des te interessanter. De hoogbouw is niet slechts als statisch beeld te ervaren, maar nadrukkelijk ook als wisselend perspectief, terwijl men zich voortbeweegt. Daarom is het belangrijk diepte te bewaren in het stedelijke hoogtelandschap. Met de rand van de scheg wordt bedoeld: het deel van de scheg dat direct grenst aan de scheg en buiten de Hoofdgroenstructuur ligt. Bouwhoogten direct grenzend aan het landschap zouden zich tot 30 meter hoogte moeten beperken, met hoogbouw tot 60 meter als accenten, liefst in de tweede linie.

Gebieden van bijzondere waarde

Behalve het gebied binnen de Singelgracht, kent Amsterdam meerdere gebieden van bijzondere waarde. Gedacht kan worden aan bijzondere stedenbouwkundige, architectonische ensembles en cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten. Nieuwbouw, zeker wanneer sprake is van afwijkende bouwhoogten, dient altijd zorgvuldig te worden ingepast. Rondom de locatie bevinden zich onder andere de Admiralenbuurt, het Van Eesteren museum en de Noordoever Slotterplas.



Overzichtskaart standpunten

3 INPASSING STEDELIJK LANDSCHAP

Het onderzoek naar de landschappelijke inpassing is onderzocht met fotomateriaal waarin mogelijke hoogbouw vanuit verschillende standpunten zichtbaar is gemaakt. De beoordeling of er sprake is van een acceptabele inpassing in het bestaande stadslandschap geschiedt aan de hand van deze beelden.

De zichtbaarheid van de hoogbouw is vanuit relevante zichtlijnen in foto's gemonteerd om inzicht te krijgen in het (on)wenselijke beeld aangaande realisatie van hoogbouw op deze plek in de stad. Aansluitend op het toetsingskader hoogbouw zijn relevante standpunten bepaald rondom de locatie, met speciale aandacht voor de groene scheggen, het beschermd stadsgezicht en gebieden van bijzondere waarde. Fotomontages tonen de bestaande situatie (VOOR) en het beeld na realisatie van mogelijke hoogbouw (NA).

De toetsing in deze HER gaat er vanuit dat in de gehele locatie sprake kan zijn van één of meerdere hoogbouw locaties tot 65 meter. Dat is de signaleringshoogte van het LIB. Daarom geven de fotomontages de contour aan van een daklijn van de gehele locatie op 65 meter hoogte. De resultaten van deze HER zullen worden gebruikt bij een precisering van hoogbouw locaties, zowel in het Stedenbouwkundige plan als in het Bestemmingsplan wat nu in voorbereiding is.

Standpunt

1. Grachtengordel Singel (Koningsplein)
2. Rand van de Brettenscheg
3. Admiralenbuurt (Erasmuspark)
4. Van Eesteren museum
5. Noordoever Sloterplas
6. Kop van de Brettenscheg (Westerpark)
7. Nieuwe Hemweg
8. Spaarndammerdijk (begraafplaats)
9. Ligweide (Westerpark)

Significantie

unesco gebied
groene scheggen
gebieden van bijzondere waarde
gebieden van bijzondere waarde
gebieden van bijzondere waarde
groene scheggen
haven gebied
oude landschap
groene scheggen

VOOR



NA



1. Grachtengordel Singel

VOOR



NA



2. Rand van de Brettenscheg

VOOR



NA



3. Admiralenbuurt

VOOR



NA



4. Van Eesteren museum

VOOR



NA



5. Noordoever Slotterplas

VOOR



NA



6. Kop van de Brettenscheg

VOOR



NA



7. Nieuwe Hemweg

VOOR



NA



8. Spaarndammerdijk

VOOR



NA



9. Ligweide

Colofon

Ruimte en Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam
d.d. 21 maart 2017