



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 2758, 1000CT Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Dhr. H. van der Made
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

VERZONDEN:
8 MEI 2017

Datum 26 april 2017
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door Mevr. C. Gronert
Adviseurs I. Klarenbeek en J. Schilt
Kopie aan
Bijlage
Onderwerp Advies M&A en R&D op de Hoogbouw Effect Rapportage Sloterdijk I: Locatie Media-College, d.d. 14 maart 2017

Geachte heer Van der Made,

Voor u ligt een gezamenlijk advies van Monumenten en Archeologie en Ruimte en Duurzaamheid omtrent hoogbouw voor het project Media-College, gelegen op het perceel omsloten door de Contactweg-Transformatorweg-Spaarndammerdijk. Het perceel maakt onderdeel uit van het projectgebied Sloterdijk I, wat weer onderdeel uitmaakt van het projectgebied Haven-Stad. De opgave is om te transformeren naar een gemengd woon-werk gebied, waar ook verdicht moet worden. De HER is opgesteld in het kader van het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel, waarin de (on)mogelijkheden voor het realiseren van hoogbouw worden vastgelegd.

Hoogbouwbeleid

Als onderdeel van de in 2011 vastgestelde 'Structuurvisie Amsterdam 2040' is een visie op hoogbouw voor Amsterdam geformuleerd, met daaraan verbonden uitgangspunten en een te volgen procedure bij het realiseren van hoogbouw. Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij vormt het intensiever gebruik van de stad en tegelijk het openhouden van het landschap één van de doelen. Hoogbouw kan een belangrijk middel zijn bij de verdichting van de stad, maar is niet in alle gevallen even wenselijk.

De procedure is er om in gevallen dat een hoogbouwplan de aangegeven maximale bouwhoogte overschrijdt, het gemeentebestuur te betrekken bij de beoordeling of een hoogbouwinitiatief een acceptabele impact heeft op het stadslandschap en gebieden van bijzondere cultuurhistorische waarden, in het bijzonder het Unesco-werelderfgoed. De beoordeling daarvan gebeurt op grond van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Op basis daarvan adviseren Ruimte en Duurzaamheid en Monumenten en Archeologie in gezamenlijkheid of de impact van een hoogbouwplan op het stedelijk landschap acceptabel is.

Het plan Media-College

Per mail van 14 maart 2017 zijn ter advisering montages voorgelegd van een bouwvolume met de maximale hoogte vanwege het LIB (65m), binnen de rooilijnen van het volledige perceel. De montages zijn aangepast en getoetst is aan de Hoogbouw Effect Rapportage Sloterdijk I : Locatie Media-College van 21 maart 2017 + aanvullende montages van later datum. De opgave voor het perceel is om een programma van in totaal 63.000m² te realiseren (school en wonen). Het verzoek is om behalve te toetsen ook om criteria mee te geven voor de inpassing van de hoogbouw.

Effecten hoogbouw Media-College

- Op het Unesco-gebied

Het Media-College bevindt zich in de 2km zone om het Unesco-gebied. Op basis van de aangeleverde fotomontages van het bouwvolume met een hoogte van 65 meter wordt geconcludeerd dat het niet zichtbaar is vanuit het Unesco-gebied en dat het volume dus geen effect heeft op de beleving daarvan.

- Op de groene scheg

De hoogbouw is vanuit de Brettenscheg te ervaren. Het bevindt zich in de tweede linie en bewaart hierdoor de diepte in het stedelijk hoogtelandschap. Om te voorkomen dat de hoogbouw een negatief effect heeft op de beleving van het landschap is het van belang dat het een hoogbouw-*accent* betreft van maximaal 65 meter en niet het massieve volume van de huidige montages. Het huidige volume samen met andere toekomstige hoogbouw in Haven-Stad kan een gesloten wand creëren en dat is ongewenst. De eerste linie, pal achter de spoordijk, moet daarom ook vrij blijven van hoogbouw.

- Op gebieden van bijzondere waarde

Rondom het Media-College ligt een viertal gebieden van bijzondere waarde. Drie daarvan zijn (beoogd) beschermd stadsgezicht: de Admiralenbuurt, het Van Eesteren museum en de Noordoever van de Sloterplas. De aangeleverde fotomontages laten zien dat er vanuit deze bijzondere gebieden geen zicht is op het volume van het Media-College en dat er dus geen sprake is van een negatief effect.

Het vierde gebied van bijzonder waarde grenst direct ten oosten van het perceel en betreft de cultuurhistorisch waardevolle Spaarndammerdijk met veenweidegebieden en begraafplaats St. Barbara. Dit gebied maakt onderdeel uit van de Brettenscheg maar staat niet als zodanig op de toetskaart van het hoogbouwbeleid. De hoogbouwcommissie neemt echter aan dat het wel als onderdeel van deze scheg gezien moet worden vanwege de Visiekaart Metropolitaan landschap in de Structuurvisie en de recent ingezette ontwikkeling van Groot Westerpark waar dit gebied onderdeel van uitmaakt. Gezien de onmiskenbare hoge waarde van dit gebied, is het daarom van belang om de hoogbouw zorgvuldig in te passen en te laten verhouden tot het pre-stedelijke, groene karakter. Onder andere door te zorgen voor een gelaagde opbouw met een lage basishoogte aan de oostkant, die langzaam optrapt naar een basishoogte van 30m en daarop eventueel een enkele slanke toren tot 65m. Deze toren moet dan zoveel mogelijk naar het noord-westen worden geplaatst, om de impact op de Brettenscheg minimaal te houden en de ruimtelijke dieptewerking daar vanuit zo groot mogelijk te houden.

Conclusie en aanbevelingen

Naar verwachting wordt niet het hele kavel gevuld met 6,5m hoge bebouwing. Er zal sprake zijn van een basisvolume met daarop een hoogbouwaccent. Met het mogelijk maken van hoogbouw in het bestemmingsplan kan daarom onder voorwaarde van een zorgvuldige inpassing worden ingestemd, omdat het past in de ambities en uitgangspunten van de geldende Structuurvisie.

Het verdient aanbeveling voor hoogbouw boven 30m ruimte te laten voor een afweging door in het bestemmingsplan een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid op te nemen met als toetsingscriterium de zorgvuldige inpassing met betrekking tot de Brettenscheg, de cultuurhistorisch waardevolle Spaarndammerdijk met veenweidegebieden en begraafplaats St. Barbara.

De 30 meter is de standaard langs de scheggen en in het havengebied, maar is niet nader bepaald voor het kantoreengebied waar deze locatie aan grenst. De incidentele (benedendijkse) bebouwing in het aangrenzende deel van de Brettenscheg is kleinschalig, bestaande uit 1- of 2 lagen met kap. We adviseren daarom nader ontwerpend onderzoek te doen naar de juiste opbouwcomposities en hoogteaccenten van zowel dit kavel als ook de omliggende kavels. Een aantal varianten zou u in beeld kunnen brengen en nogmaals voor kunnen leggen aan de hoogbouwcommissie, zodat een optimale inpassing in dit landschap bereikt kan worden.

Omdat er in het grotere gebied veel meer torens te verwachten zijn, is het bovendien wenselijk een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen en daarbij aandacht te besteden aan de plaatsing en inpassing van hoogbouw. Er is aandacht nodig voor de vraag hoe de stad zich manifesteert rond het Groot Westerpark. Dit draagt bij aan een zinvolle hoogbouwadvisering.

Hoogachtend,



Aart Oxenaar
Directeur Monumenten & Archeologie



Esther Agricola
Directeur Ruimte en Duurzaamheid

