

Bijlage HEO

30 september 2011

Hoogbouw Effecten Onderzoek (HEO) Hamerstraatgebied

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om beter inzicht te krijgen in de eventuele effecten van hoogbouw in het Hamerstraatgebied zijn in dit onderzoek (voor zover mogelijk) de effecten van de hoogbouw op de directe omgeving van het plangebied onderzocht.

Binnen het bestemmingsplan wordt in bepaalde zones binnen het Hamerstraatgebied hoogbouw tot 45 respectievelijk 60 meter mogelijk gemaakt. Of deze hoogbouw daadwerkelijk gerealiseerd wordt, op welke locatie(s), in welke vorm, met welke hoogte en hoeveel hoogbouwaccenten is op dit moment niet te zeggen.

Over de effecten van hoogbouw binnen het plangebied, dus op lokaal niveau valt daarom op dit moment niet veel te zeggen. Deze effecten zijn in hoge mate afhankelijk van de precieze locatie en verschijningsvorm van hoogbouwplannen. Deze lokale effecten zijn daarom in dit onderzoek niet meegenomen, maar worden onderzocht in het kader van evt. bouwaanvraagprocedures.

Conform de Structuurvisie Amsterdam 2040 (deel 3 Instrumentarium) bevat dit Hoogbouw Effecten Onderzoek onderzoek naar de volgende aspecten:

- Effecten op de hindernis beperkende vlakken rond Schiphol en de PTT-straalpaden
- De impact op het stadslandschap, in het bijzonder op het 'beschermd stadsgezicht' en het 'werelderfgoed'

In het kader van evt. bouwaanvragen voor hoogbouwaccenten zullen daar de volgende onderzoeken aan worden toegevoegd;

- De inpassing in de stedenbouwkundige structuur (incl. de effecten op de plint en de openbare ruimte)
- Effecten van schaduwwerking in de directe omgeving
- Effecten van windhinder in de directe omgeving
- Effecten op de sociale veiligheid in de directe omgeving
- Effecten op uitzicht en privacy.

Het onderzoek begint met een samenvatting van de stedenbouwkundige context en het hoogbouwbeleid. De deelonderzoeken worden telkens in een aparte paragraaf behandeld. In de laatste paragraaf worden de uitkomsten samengevat en worden slotconclusies en aanbevelingen gegeven. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Dienst Ruimtelijke Ordening in opdracht van Projectbureau Noordwaarts in het kader van het bestemmingsplan Hamerstraatgebied.

Context

De bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan Hamerstraatgebied maakt binnen een zone oostelijk van het Motorkanaal hoogbouw tot 45 meter en in een zone ten zuiden van de Johan van Hasseltweg hoogbouw tot 60 meter mogelijk. Op elk van de drie grote kavels aan het IJ is bovendien één hoogbouwaccent tot 60 meter mogelijk.

- Voor gebouwen hoger dan 30m is bij de bouwvergunningsaanvraag een onderzoek naar de lokale effecten verplicht.

De exacte locaties van de accenten boven de 30m worden op bouwplanniveau nader bepaald. In het kader van dit onderzoek zijn de locaties globaal bepaald.

Hoogbouw in Structuurvisie Amsterdam 2040

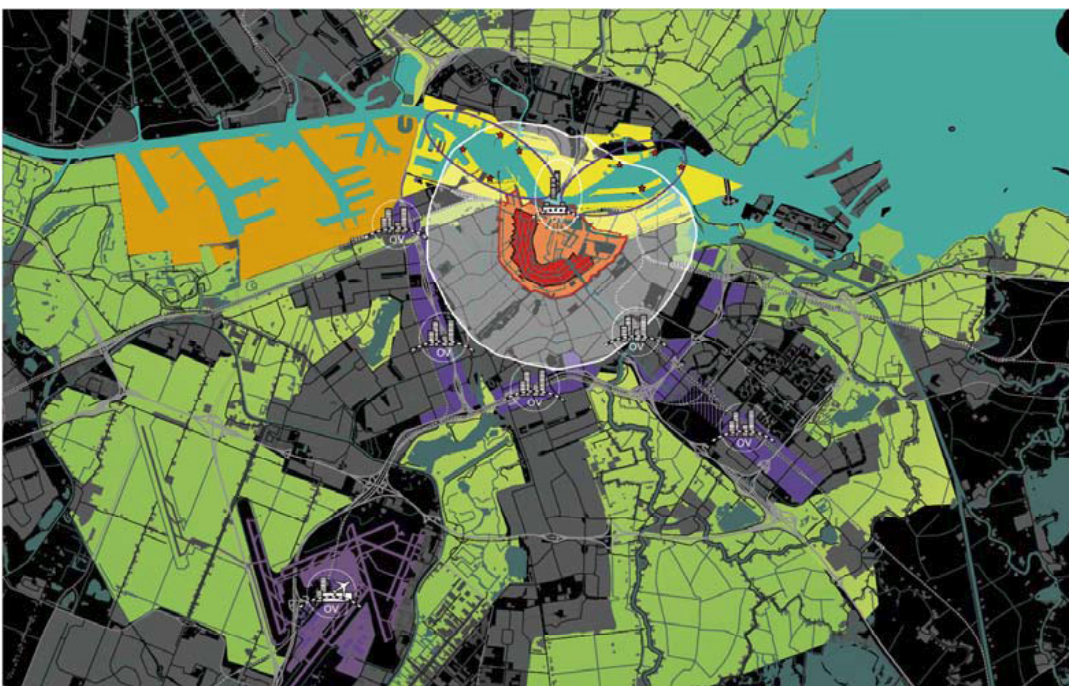
Algemeen

Volgens de Structuurvisie 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 17 februari 2011) is verdichting 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 kan hoogbouw bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool. De noordelijke IJever (Waterfront) is een van de genoemde gebieden waar in het bijzonder hoogbouw wordt gestimuleerd. In alle gevallen dient rekening te worden gehouden met de mogelijke impact op de beleving vanuit het beschermd stadsgezicht het werelderfgoed en met beperkingen vanwege Schiphol en de straalpaden. Ieder plan vanaf circa 30 meter hoogte wordt afzonderlijk beoordeeld.

Dat gebeurt aan de hand van een Hoogbouw Effecten Onderzoek, waarbij specifiek wordt gelet op de effecten op het stedelijk landschap en op eventuele zichtbaarheid vanuit het werelderfgoed. De HEO dient te zijn opgenomen in de toelichting op een bestemmingsplan of projectbesluit/ Investeringsbesluit, alvorens dit plan aan B&W in het kader van het vooroverleg ex. art.3.1.1. BRO wordt voorgelegd. Voor de te onderzoeken aspecten wordt verwezen naar de inleiding.

Hoogbouw aan het Waterfront

Bij de herontwikkeling van de zuidelijke IJoevers keerde de stad zich naar het IJ. Nieuwbouw kreeg daarbij overwegend een maat, passend bij de hoogte van pakhuizen (ca 30 meter), met hier en daar hogere accenten (ca 60 meter). Verdere verdichting langs de IJoevers is volgens het ruimtelijk beleid gewenst. Dit betekent dat een bouwhoogte tot 30 meter acceptabel is. Langs de noordelijke oevers zijn, in tweede linie, accenten met bouwhoogten tot 60 meter toegestaan. Daarnaast zijn 'solitaires' vanaf 60 meter gewenst langs de oevers, binnen de op bijgaande hoogbouwkaart aangegeven zoekgebieden. Voor zover de zoekgebieden binnen de 2 km-zone (Unesco-erfgebied) vallen, gelden echter de bepalingen voor die zone.



Hoogbouw, Unescogebed en 200 meterzone.

Hoogbouw en het Unesco-erfgebied

Hoogbouwplannen binnen, maar ook buiten de Singelgracht, die zichtbaar worden vanuit het 'werelderfgoed', moeten worden beoordeeld op effecten op het erfgoed. Uitgangspunt is dat – daar waar het historisch gelaagde stadsbeeld tot een eenheid 'vergroeid' is geraakt – dit niet door nieuwe bebouwing, afwijkend in maat en schaal, mag worden aangetast.

Echter: gezien vanaf zekere afstand heeft hoogbouw geen relevant effect meer. Een gebouw van ca 60 meter hoog is op een afstand van 2 km misschien wel zichtbaar, maar het heeft nauwelijks invloed op een bestaand stadsbeeld. Een goed voorbeeld daarvan is het zicht op de hoogbouw in de omgeving van het Amstelstation, gezien vanaf de Leidsestraat over de Prinsengracht. De Rembrandttoren is dan niet groter dan een grachtenpand. Dit wordt tot regel verheven: vanuit het gebied gekenmerkt als werelderfgoed mag een gebouw niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing.

Rondom het Unesco-gebied (kerngebied en bufferzone) is op de kaart een zone van 2 km opgenomen. Hoogbouw is hier alleen toegestaan als onder meer is voldaan aan het zichtbaarheidscriterium: 'Hoogbouwplannen binnen, maar ook buiten de Singelgracht, die zichtbaar worden vanuit het 'werelderfgoed', moeten worden beoordeeld op effecten op het erfgoed. 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.'

Conclusie

- De voorgestelde transformatie van het Hamerstraatgebied in een geïntensiveerd werkgebied waarin in bescheiden mate wonen mogelijk wordt gemaakt en met hoogbouwaccenten tot 60 meter is volledig conform de Structuurvisie Amsterdam 2040.
 - Dit Hoogbouw Effect Onderzoek voldoet aan de eisen zoals in de Structuurvisie Amsterdam 2040 worden gesteld aan een HEO.
- De mogelijke hoogbouw in het Hamerstraatgebied valt binnen de aangegeven 2 km-zone rond het Unesco-erfgebied. In deze HEO zal nader worden onderzocht of de geplande hoogbouw voldoet aan het zichtbaarheidscriterium.

Effecten op hindernis beperkende vlakken Schiphol en KPN –straalpaden

Het plangebied valt binnen het landingsvlak van Schiphol met een bouwhoogtebeperking van maximaal 150 meter. De voorgestelde maximum bouwhoogte van 60m voor het stedenbouwkundig accent in het aangegeven zoekgebied valt ruimschoots binnen deze grens. Volgens opgave van KPN Telecom valt het Hamerstraatgebied niet binnen een straalpad van KPN. De straalpaden leggen geen beperkingen op de maximale bouwhoogte.

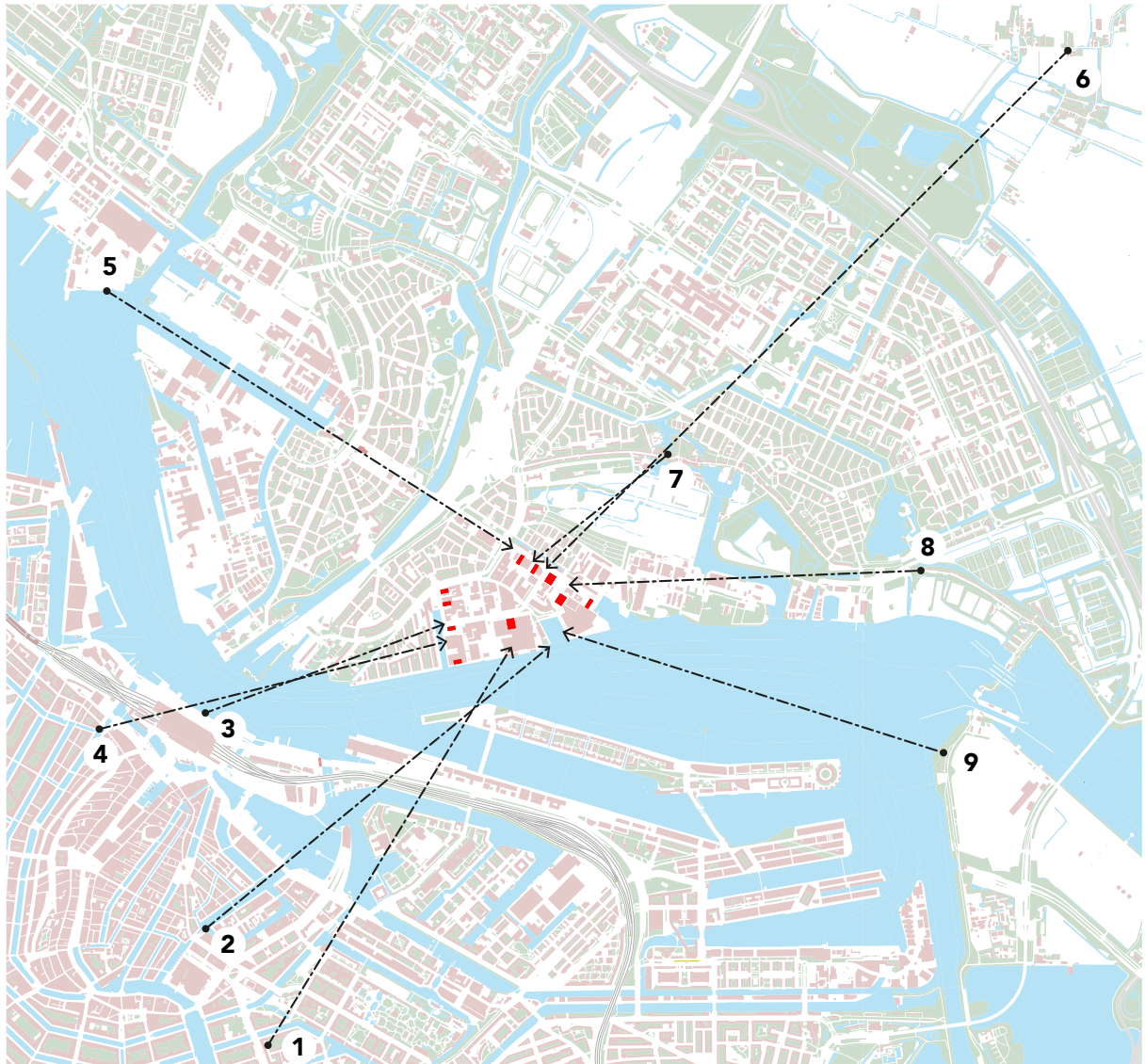
Conclusie:

- De voorgestelde hoogbouwaccenten binnen het plangebied tot 60m vallen ruimschoots binnen de vanwege Schiphol gestelde bouwhoogtebeperkingen.
- De PTT-straalpaden leggen geen beperkingen op de maximale bouwhoogte.

Ruimtelijke effecten op het stadslandschap

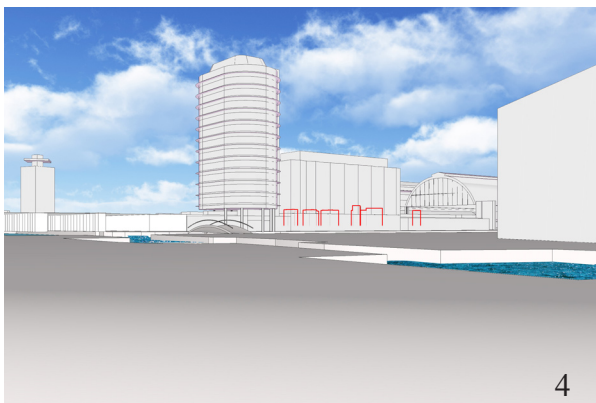
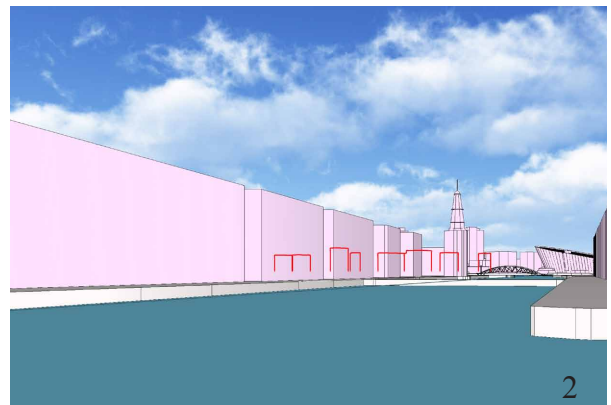
In deze paragraaf zijn de ruimtelijke effecten onderzocht op relevante plekken in Amsterdam Noord, rondom het IJ en in Waterland in de directe omgeving en op grotere afstand van de locatie. Ook de evt. zichtbaarheid vanuit het Unesco-erfgebied is meegenomen.

Om de ruimtelijke effecten in de directe omgeving en op grotere afstand inzichtelijk te maken zijn standpunten bepaald die over relevante zichtlijnen zicht bieden op het Hamerstraatgebied. Onderzocht zijn de effecten vanuit de volgende standpunten:

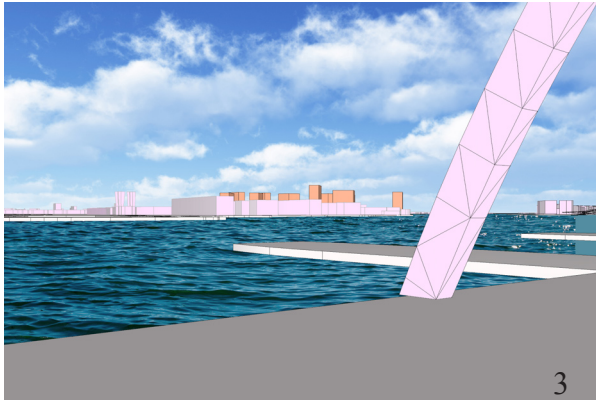


1. Nieuwe Keizersgracht via Plantage Parklaan
2. Oude Schans
3. Achterzijde Centraal Station (CS)
4. Hoek Singel-Brouwersgracht
5. NDSM-werf via Johan van Hasselkanaal
6. 't Nopeind, Zunderdorp Waterland
7. Sluisje Nieuwendammerdijk
8. Schellingwouderdijk
9. Zeeburgereiland via het IJ.

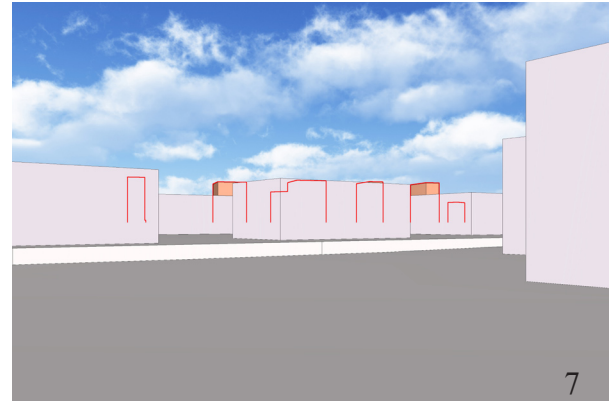
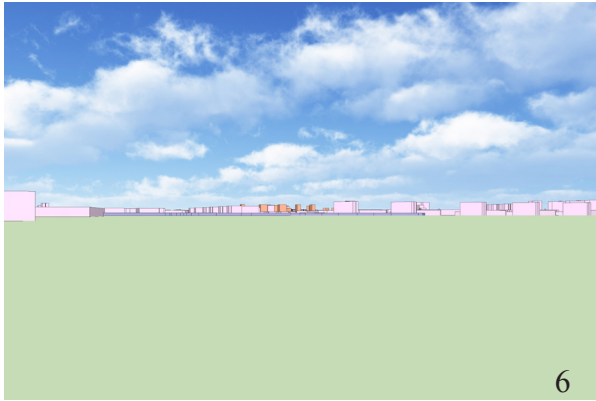
De standpunten 1, 2 en 4 liggen in de belangrijkste (op de kaart te duiden) zichtassen van het Unescogebied richting Hamerstraatgebied.
Op bijgaande foto's is in rode contour de conform het bestemmingsplan Hamerstraatgebied mogelijke hoogbouw weergegeven.



De mogelijke hoogbouw in het Hamerstraatgebied is niet waarneembaar vanaf de zichtpunten van het Unescogebied (1, 2 en 4).



De mogelijke hoogbouw in het Hamerstraatgebied is zichtbaar vanaf de achterzijde CS (3) en vanaf de NDSM-werf (5) en het Zeeburgereiland (9). Deze mate van zichtbaarheid is gewenst. De fysieke relatie tussen beide oevers van het IJ wordt versterkt en de structurende lijn van het Van Hasseltkanaal/ de Van Hasseltweg wordt gemarkeerd.



Vanuit waterland (6) is de mogelijke hoogbouw niet of nauwelijks zichtbaar en gaat zij op in de overige stelijke bebouwing. Vanaf de Nieuwendammerdijk (7) is de mogelijke hoogbouw niet zichtbaar.



Vanaf de Schellingwouderdijk (8) is de mogelijke hoogbouw zichtbaar en wordt het contrast tussen de buitendijkse rietlanden en het Vliegenbos enerzijds en het geïntensiveerde Hamerstraatgebied extra geaccentueerd.

Slotconclusie

De geplande hoogbouw op de NDSM-werf heeft geen nadelige invloed op het stadslandschap en op het Unesco-erfgebied.