



**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, Projectmanagementbureau
t.a.v. Saskia Soetekouw
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Datum 18 oktober 2017
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door Mevr. C. Gronert
Adviseurs H. Aardse, I. Klarenbeek
Kopie aan
Bijlage
Onderwerp Advies M&A en R&D op de Hoogbouw Effect Rapportage De Strip, Kavel 7, d.d.4 oktober 2017

Geachte mevrouw Soetekouw,

Voor u ligt een gezamenlijk advies van Monumenten en Archeologie en Ruimte en Duurzaamheid omtrent hoogbouw van gom aan de Strip, kavel 7. Vanwege een aantal wijzigingen in de ruimtelijke planvorming is het voorstel om het bouwvlak van de toren te wijzigen. Daarom is in het kader van een partiële herziening van het bestemmingsplan een HER opgesteld, welke op 13 juli 2017 ontvangen is voor advies.

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, zoals 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 verantwoord is.

Het plan aan de Strip, Kavel 7

Het vigerende bestemmingsplan uit 2008 maakt reeds een toren van 90m hoogte mogelijk. Vanwege een aantal ruimtelijke ontwikkelingen is het voorstel om de positie en vorm van het grondvlak waarbinnen de toren gerealiseerd kan worden te wijzigen. De hoogte blijft hetzelfde als in het reeds vastgestelde bestemmingsplan. In de HER worden 3 modellen vergeleken, die variëren in volume en positie. Model 1 is het oorspronkelijke volume uit het bestemmingsplan, model 2 en 3 hebben een groter volume, uitgaande van het volume dat mogelijk is na toepassing van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid. De hoogte is onveranderd: 90m. Omdat het gebouw hoger is dan 30m en het zich bevindt binnen de 2km-zone rond het Unesco gebied en grenst aan het rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord, moet aan de hand van een HER bepaald worden wat de impact is van de hoogbouw op het stedelijk landschap.

Effecten hoogbouw kavel 7 aan de Strip

- Op het Unesco-gebied

Kavel 7 bevindt zich binnen de 2km zone rondom het Unesco gebied. Hoogbouw is hier alleen toegestaan als de impact erop acceptabel is. Op basis van de aangeleverde fotomontages van de 3 varianten wordt geconcludeerd dat de wijzigingen in positie en vorm van het grondvlak geen verschil maken in het effect op het Unesco-gebied.

- Op het Rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam Noord

De wijziging in positie en vorm heeft een grotere impact omdat het dichterbij de bebouwing van de Van der Pekbuurt in het beschermde stadsgezicht Amsterdam-Noord komt te staan. Dat is op montage 5 goed te zien. De montages 6 en 7 laten geen noemenswaardig verschil zien. De grotere impact op de Van der Pekbuurt vraagt om een nadere uitwerking van de contour en volume-opbouw, met name aan de noordzijde, zodat de overgang van het grootschalige gebouw naar de kleinschalige Van der Pekbuurt op een zorgvuldige wijze vormgegeven wordt.

- Op het stadslandschap langs de Noordelijke IJ-oever

Uit montage 8 valt te constateren dat de verschuiving naar het noorden ervoor zorgt dat de ruimte ten opzichte van de andere torens toeneemt. Dat is positief, want het zorgt voor een luchtiger geheel. Ook is te zien dat de noordelijk geplaatste schijf de Asterweg pontificaal dichtzet. Dit heeft een weinig aantrekkelijk effect. Tenslotte blijkt dat de wijziging van de vorm van het grondvlak als effect heeft dat het ook ruimte biedt aan een schijfvormige toren in plaats van een slanke toren. Voorkomen moet worden dat de toren hierdoor dusdanig afwijkt in vorm dat het een op zichzelfstaand element wordt en geen onderdeel meer uitmaakt van de reeks van torens op Overhoeks/de Strip. Het nieuwe grondvlak biedt echter mogelijkheden een optimale vorm te vinden voor de toren, die zowel aansluit bij het bestaande ritme van torens als een zekere eigenheid heeft, zodat ook een spannende compositie kan ontstaan.

Conclusie

De 2 nieuwe varianten voor hoogbouw op kavel 7 aan de Strip wijken af van het vigerende bestemmingsplan. De HER en de montages geven aanleiding om positief te adviseren op de verplaatsing van het grondvlak en de wijziging van de vorm van de toren, met in achtneming van het hierboven gestelde.

Hoogachtend,



Aart Oxenaar
Directeur Monumenten & Archeologie



Esther Agricola
Directeur Ruimte en Duurzaamheid

