Gemeente Amsterdam

Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan 'De Ruijterkade 5'



4 juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen 4

Reclamant 1 - Erfgoedvereniging Heemschut, commissie Amsterdam 4
Reclamant 2 - Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad 5

3. Ambtshalve wijzigingen 8

Bijlagen: zienswijzen

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruijterkade 5' heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 29 november 2023 een publicatie plaatsgevonden.

Gedurende de periode van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ingediend en kunnen in beschouwing worden genomen. In de voorliggende nota worden de zienswijzen na een samenvatting inhoudelijk beantwoord. De zienswijzen zijn integraal, maar geanonimiseerd als bijlagen bij deze nota opgenomen. Vermeldenswaard is nog dat er een gesprek heeft plaatsgevonden met reclamanten over het aangepaste bouwvolume.

Na behandeling van de zienswijzen wordt ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

Voorliggende nota maakt onderdeel uit van het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan De Ruijterkade 5.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1 (Erfgoedvereniging Heemschut, commissie Amsterdam)

1.1 Reclamant meent dat het voorgestelde, veel grotere volume de doorgaande gevelwand langs de De Ruijterkade doorbreekt vanwege 7,4 m meer bouwhoogte en door overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijn. Hierdoor verbrokkelt de samenhang van de bebouwing op het Westelijk Stationseiland. Op het Westerdokseiland is destijds bewust gekozen voor een doorgaande gevelwand voor wat betreft hoogte en rooilijn, met ruimte voor verbijzonderingen als poorten en hogere bouwdelen daarachter. Dat stedenbouwkundige uitgangspunt dient doorgetrokken te worden, zodat hier — juist ter plaatse van de bocht van het Westelijk Stationseiland naar het Westerdokseiland — ruimte blijft voor het verkeer en vergroening, en de kade — ook i.v.m. (sociale) veiligheid — overzichtelijk blijft. Reclamant is het volstrekt oneens met de stelling "Het huidige [= nieuwe] volume voegt zich goed in de stedelijke wand van het Westelijk Stationseiland" (Hoogbouweffectrapportage pag. 9).

Antwoord:
Deze reactie is aanleiding geweest om het bouwvolume opnieuw te beoordelen. Uitkomst van deze beoordeling is dat het bouwvolume aangepast is. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in een hoofdvolume van 31 meter met een terugliggende dakverdieping van 4,5 meter. Hiermee was een maximale bouwhoogte mogelijk van 35,5 meter. Dat is teruggebracht naar deels 23,60 en 31,50.

Met het nieuwe bouwvolume is aansluiting gezocht bij de bestaande bouwhoogte. Hierdoor voegt het gebouw zicht beter binnen de bestaande context. Het accent tot 31,50 meter op de hoek past in het spel van verbijzonderingen wat ook op het Westerdokseiland terug te vinden is. De gebouwen op het Westelijk Stationseiland volgen de bocht van de De Ruijterkade en voorzien in een levendige en transparante plint. Tussen de gebouwen en het spoor is er ruimte voor een groene openbare ruimte. De verschillende segmenten langs de zuidelijke IJ-oever hebben ieder een sterke eigen stedenbouwkundige opzet.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Het aangepaste bouwvolume past in de stedenbouwkundige structuur.

1.2 Reclamant meent daarnaast dat rekening dient te worden gehouden met de zichtbaarheid vanuit het Unesco-werelderfgoedgebied. Bij het ontwerp van het IJ-dok is daarmee onvoldoende rekening gehouden. Reclamant heeft er daarom ernstig bezwaar tegen dat het IJ-dok thans als referentiepunt wordt gebruikt. In Figuur 9 (Hoogbouweffectrapportage pag. 10) valt het nieuwe bouwvolume binnen de contour van de zichtlijn vanaf een punt aan de Herengracht naar IJ-dok. (Het lijkt wel of het nieuwe bouwvolume bedoeld is om IJ-dok te maskeren.) Het gezichtspunt aan de Herengracht is bepaald door een zichtlijn te trekken vanaf het hoogste punt van IJ-dok over de door de ontwikkelaar gewenste bouwhoogte van De Ruijterkade 5. Dat is volgens reclamant niet acceptabel. Als het uitgangspunt dat nieuwbouw "niet storend zichtbaar is vanuit de hoofdgrachten van het Unescogebied"

serieus genomen wordt, dient het vertrekpunt van de zichtlijn te liggen op de grens van het Werelderfgoedgebied.

Antwoord:
Zoals hierboven onder 1.1 is aangegeven, is nogmaals gekeken naar het bouwvolume. Ook vanwege dit punt uit de zienswijze die te maken heeft met de ligging van het plangebied binnen de bufferzone van het UNESCO Werelderfgoed. Bureau Werelderfgoed (BWE) van de gemeente Amsterdam heeft, mede naar aanleiding van de zienswijze, negatief geadviseerd over het bouwvolume zoals dit in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. De reden hiervan was dat BWE tot het oordeel kwam dat dit een waarschijnlijke aantasting van de Outstanding Universal Value van het Werelderfgoed zou betekenen. Om te beoordelen wanneer er geen sprake meer zou zijn van een aantasting, is een nieuwe volumestudie uitgevoerd. Hierbij is het volume aangepast in omvang, hoogte en zijn er gevelprincipes vastgesteld voor de stadszijde en IJ-zijde. Het gevelprincipe van de stadszijde vindt aansluiting bij de korrelgrootte van de Amsterdamse binnenstad.

BWE heeft vervolgens advies uitgebracht over het aangepaste bouwvolume. De hoofdlijn van dit advies luidt als volgt. Omdat met de aangepaste volumestudie is aangetoond dat vanaf de Herengracht deze zichtlijn nauwelijks tot niet wordt aangetast, wordt geen afbreuk gedaan aan de authenticiteit en integriteit van het historische stedelijke landschap, en daarmee dus ook niet op de Statement of Outstanding Universal Value (OUV). Ook het daklandschap is als attribuut onderdeel van de OUV. Hiervoor geldt dat de visuele verzachting van de overgang naar het IJdokgebouw opweegt tegen de minimale aantasting van de gevellijn. Deze aantasting is alleen te zien in de technische tekening en valt weg in de fotomontage, die de werkelijke beleving veel dichter benadert. De rij van aaneengesloten karakteristieke en gevarieerde gevels, in het nominatiedossier benoemd onder authenticiteit, blijft behouden. Door een combinatie van de voorgestelde kleine beukmaat en de geschetste materiaalwisseling per beuk kan een verzachting optreden ten opzichte van de huidige situatie met het zicht op het IJdok. Het advies van BWE is als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Het hoofdvolume is nu gelijk aan de bestaande hoogte met een accent op de hoek. Met deze opzet is het hoofdvolume onzichtbaar vanuit de Herengracht. Het accent is dusdanig gepositioneerd dat deze wegvalt tegen de contour van het IJ-dock. Op deze wijze valt het gebouw weg in het silhouet van de Herengracht.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Met het aangepaste bouwvolume wordt het UNESCO Werelderfgoed niet aangetast.

Reclamant 2 (Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad)

2.1 Reclamant stelt dat het nieuwe gebouw te massaal is en afbreuk doet aan het bijzondere en incidentele d.w.z. iconische karakter van de huidige twee iconische gebouwen op het Westelijk Stationseiland (het Havengebouw en het VLTC-gebouw van ProRail). Een nieuw iconisch gebouw zou een aantasting betekenen van het aanzien van het monumentale Havengebouw, dat als incidentele landmark was bedoeld. Reclamant is het dus zeer oneens

met de stelling dat het nieuwe volume "zich goed voegt in de stedelijke wand van het Westelijk Stationseiland". Als uitgangspunt is immers de bouwhoogte van IJ-Dock aangehouden en dat ligt niet op het Westelijk Stationseiland, maar op het Westerdokseiland. Bovendien was dit gebouw qua bouwhoogte bedoeld als eenmalige uitzondering en kan dus niet als norm worden genomen voor nieuwe hoogbouw. Daarbij is het markant te noemen dat bij IJ-Dock een geheel andere benadering is gekozen. Om het gebouw 'onzichtbaar' te maken vanuit de grachtengordel zijn er sleuven in de bouwmassa gemaakt, precies in de zichtassen vanuit de grachtengordel. Bij de beoogde nieuwbouw is dat niet het geval, integendeel: een monolitisch gebouw wordt mogelijk gemaakt.

Antwoord:
Deze reactie is aanleiding geweest om het bouwvolume opnieuw te beoordelen, waarbij verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.1. In aanvulling hierop wordt nog aangegeven dat het gebouw door de nieuwe vorm minder iconisch geworden is en meer in lijn ligt met het naastgelegen Ruyterhuys. Hierdoor doet het geen afbreuk aan het karakter van de twee iconische gebouwen op het Westelijk Stationseiland (het Havengebouw en het VLTC-gebouw van ProRail).

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Het aangepaste bouwvolume past in de stedenbouwkundige structuur.

2.2 Reclamant brengt naar voren dat ook de zichtbaarheid vanuit het Unesco-Werelderfgoed van groot belang is. Het gaat hier vooral om de zichtas van de Herengracht. Cruciaal is dus welke maximale bouwhoogte wordt toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan maakt een bouwhoogte van max. 35,5 m mogelijk. Dat is een 10 verdiepingen hoog kantoorgebouw, min of meer 20 hoog als de Munttoren, en bijna 20 hoog als het Havengebouw dat 50 m hoog is. In het CIRK-advies staat dat deze bouwhoogte niet hinderlijk zou zijn vanuit de grachtengordel: "Het gebouw is verlaagd tot een hoofdvolume van 31 meter met een terugliggende dakverdieping van 4,5 meter. Het is daardoor naar verwachting niet storend zichtbaar vanuit de hoofdgrachten van het Unescogebied (…)". Dit advies is feitelijk onjuist, want de bouwhoogte is niet verlaagd, maar verhoogd. Het beoogde gebouw is immers aanzienlijk hoger dan het huidige gebouw. Dit gebrekkige advies kan dus niet aan het concept-bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd

Antwoord:
Deze reactie is aanleiding geweest om het bouwvolume opnieuw te beoordelen, waarbij verwezen wordt naar de beantwoording onder 1.2.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Met het aangepaste bouwvolume wordt het UNESCO Werelderfgoed niet aangetast.

2.3 Reclamant is van mening dat als criterium voor de maximale bouwhoogte in het vigerende hoogbouwbeleid uitgegaan moet worden van het 'zichtbaarheids-criterium'. Daarin geldt als criterium "de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het Unesco-gebied van de Rembrandttoren op 2 kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare

hoogte". Wanneer de bouwhoogte niet onder de contour van deze zichtlijn blijft, is de beoogde nieuwbouw niet toegestaan. Nu staat er in de HER dat de beoogde bouwhoogte binnen de contour blijft van een punt aan de Herengracht naar IJ-Dock. Het gezichtspunt op de Herengracht is echter gekozen door een zichtlijn vanaf IJ-Dock te trekken over de door de ontwikkelaar gewenste bouwhoogte naar de Herengracht - een merkwaardige procedure waarin naar het gewenste antwoord wordt toegewerkt. Dat is onacceptabel. Het is een verkeerde toepassing van het 'zichtbaarheidscriterium'. Immers, verderop de Herengracht is het gebouw wel zichtbaar. Bij een correcte toepassing van het 'zichtbaarheidscriterium' blijft de beoogde hoogbouw niet onder de contour van de zichtas vanaf de Herengracht. Als gevolg daarvan zal de hoogbouw zichtbaar en dus hinderlijk aanwezig zijn op de Herengracht, zoals ook uit afbeelding 2 van de HER blijkt. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het vigerende hoogbouwbeleid.

Antwoord:
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. In aanvulling hierop wordt aangegeven dat bij het ontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van een theoretische zichtlijn. Op basis daarvan werd geacht dat het volume niet zichtbaar zou zijn vanaf de Herengracht. De nieuwe volumestudie is gebaseerd op een 3D-model dat de bestaande situatie weerspiegeld. Verschillende modellen zijn hierin gemonteerd om de impact op de zichtlijn in beeld te brengen. Het aangepaste volume voegt zich goed in het silhouet.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Met het aangepaste bouwvolume wordt het UNESCO Werelderfgoed niet aangetast.

2.4 Reclamant geeft aan dat als het ontwerpbestemmingsplan niet zodanig wordt aangepast dat de huidige bouwhoogte van de Kamer van Koophandel wordt gehandhaafd, Amsterdam het risico loopt de plaats op de Werelderfgoedlijst te verliezen.

Antwoord:
Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2. In aanvulling hierop wordt aangegeven dat bij het aangepaste volume aansluiting is gezocht bij de bestaande bouwhoogte. Daarnaast voorziet het ook in een verbijzondering op de hoek. Met deze opzet doet het gebouw geen afbreuk aan het zicht van de Herengracht. Daarnaast voegt het zich ook goed tussen de grotere schaal van de gebouwen aan de IJ-zijde.

Conclusie:
Dit punt van de zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bouwhoogte is teruggebracht, waardoor het bouwvolume kleiner is geworden. Met het aangepaste bouwvolume wordt het UNESCO Werelderfgoed niet aangetast.

3. Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijziging van het bouwvolume naar aanleiding van de zienswijzen, zijn er ook ambtshalve wijzigingen aangebracht. Het gaat om de volgende ambtshalve wijzigingen.

Begripsomschrijvingen

- In artikel 1 zijn de volgende begripsomschrijvingen toegevoegd: consumentverzorgende dienstverlening (1.20), galerie (1.25), gevelverkoop (1.29), growshop (1.32), headshop (1.33), mengformule (1.44), mezzanine (1.45), minisupermarkt (1.46), open gevel (1.50), seedshop (1.52), seksinrichting (1.53), smartshop (1.54), souvenirwinkel (1.55) en voorgevel (art. 1.58).
- In artikel 1 zijn de volgende begripsomschrijving aangepast: eerste bouwlaag/plint (1.23), kelder (1.42) en ondergeschikte horeca (1.48).
- In artikel 1 is de begripsomschrijving van brutovloeroppervlakte (bvo) verwijderd, omdat de wijze van meten (artikel 2.4) hier al voldoende duidelijkheid over geeft.

Bestemming Kantoor

- De maximale bouwhoogte ter plaatse van de ingang bij de parkeergarage is aangepast van 3 naar 3,7 meter.
- In artikel 3.1, aanhef en onder a is het woord 'ondergeschikte' ingevoegd voor 'sportvoorzieningen'.
- In artikel 3.1, aanhef en onder b is de tekst 'met de daarbij behorende ondergeschikte horeca' toegevoegd na 'bedrijven'.
- In artikel 3.2, onder a, sub 3 is een bouwregel toegevoegd over de plint.
- In artikel 3.2, onder a, sub 6 is een bouwregel toegevoegd ter voorkoming van een open gevel.
- In artikel 3.3 is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor het plaatsen van zonnepanelen.
- In artikel 3.4.3 is opgenomen dat een dakterras is toegestaan.
- De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.5.2 ten behoeve van horeca IV (restaurant, lunchroom) is aangepast. Deze geldt voor zelfstandige horeca op de eerste en bovenste bouwlaag. Er moet aangetoond worden dat dit bijdraagt aan een goed werk- en leefklimaat van het gebouw en de directe omgeving.
- Er is in artikel 3.5.3 een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van overige plintfuncties. Er moet aangetoond worden dat dit bijdraagt aan verlevendiging van de plint.

Bestemming Verkeer

- De maximale bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, is aangepast naar 3,5 meter (was 3 meter).
- Artikel 4.5 is toegevoegd waarin is geregeld dat het gebruik als ongebouwd terras is toegestaan, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving.

Bijlagen: zienswijzen

ERFGOEDVERENIGING HEEMSCHUT

Erfgoedvereniging Heemschut
Commissie Amsterdam
Korenmetershuis
Nieuwezijds Kolk 28
1012 PV AMSTERDAM
amsterdam@heemschut.nl

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

02 JAN. 2024
Ontvangen

Amsterdam, 28 december 2023
Betreft: **zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Ruijterkade 5**

Geachte heer, mevrouw,

Erfgoedvereniging Heemschut heeft ernstige bezwaren tegen het, in het ontwerpbestemmingsplan, toegestane bouwvolume.

Het huidige gebouw De Ruijterkade 5 (gebouw van de Kamer van Koophandel) maakt samen met De Ruijterkade 6 (onlangs gerenoveerd) door dezelfde bouwhoogte en dezelfde voorgevelrooilijn één bouwvolume uit. Dit blok wordt aan weerskanten geflankeerd door een iconisch gebouw, aan de oostzijde het Havengebouw (architecten W.M. Dudok en R. Magnée, 1960, gemeentelijk monument) en aan de westzijde het VLTC-gebouw van ProRail (architect Rob Steenhuis, 1995).

Het voorgestelde, veel grotere volume doorbreekt de doorgaande gevelwand langs de De Ruijterkade door 7,4 m meer bouwhoogte en door overschrijding van de bestaande voorgevelrooilijn. Hierdoor zal het nieuwe gebouw zich manifesteren als een nieuw opvallend (iconisch?) gebouw langs het Havenfront en verbrokkelt de samenhang van de bebouwing op het Westelijk Stationseiland. Op het Westerdokseiland is destijds bewust en zeer terecht gekozen voor een doorgaande gevelwand voor wat betreft hoogte en rooilijn, met ruimte voor verbijzonderingen als poorten en hogere bouwdelen daarachter. Dat stedenbouwkundige uitgangspunt dient doorgetrokken te worden, zodat hier – juist ter plaatse van de bocht van het Westelijk Stationseiland naar het Westerdokseiland – ruimte blijft voor het verkeer en vergroening, en de kade – ook i.v.m. (sociale) veiligheid – overzichtelijk blijft. Wij zijn het dus volstrekt oneens met de stelling "Het huidige [= nieuwe] volume voegt zich goed in de stedelijke wand van het Westelijk Stationseiland" (Hoogbouweffectrapportage pag. 9).

Daarnaast dient uiteraard rekening te worden gehouden met de zichtbaarheid vanuit het Unesco-werelderfgoedgebied. Bij het ontwerp van het IJ-dok is daarmee onvoldoende rekening gehouden. Wij hebben er daarom ernstig bezwaar tegen dat het IJ-dok thans als referentiepunt wordt gebruikt. In Figuur 9 (Hoogbouweffectrapportage pag. 10) valt het nieuwe bouwvolume binnen de contour van de zichtlijn vanaf een punt aan de Herengracht naar IJ-dok. (Het lijkt wel of het nieuwe bouwvolume bedoeld is om IJ-dok te maskeren.) Het gezichtspunt aan de Herengracht is bepaald door een zichtlijn

ERFGOEDVERENIGING HEEMSCHUT

Erfgoedvereniging Heemschut
Commissie Amsterdam
Korenmetershuis
Nieuwezijds Kolk 28
1012 PV AMSTERDAM
amsterdam@heemschut.nl

te trekken vanaf het hoogste punt van IJ-dok over de door de ontwikkelaar gewenste bouwhoogte van De Ruijterkade 5. Dat is natuurlijk niet acceptabel. Als we het uitgangspunt dat nieuwbouw "niet storend zichtbaar is vanuit de hoofdgrachten van het Unescogebied" serieus nemen, dient het vertrekpunt van de zichtlijn te liggen op de grens van het Werelderfgoedgebied.

Op basis hiervan concluderen wij dat de huidige maximale bouwhoogte en de huidige voorgevel-rooilijn van De Ruijterkade 5 gehandhaafd dienen te worden.

Namens de commissie Amsterdam van Heemschut,
met vriendelijke groeten,

C.c.: Bureau Werelderfgoed,

Vereniging
Vrienden van
de Amsterdamse
Binnenstad

gevestigd in het Aalsmeerder Veerhuis
Sloterkade 21-A, 1058 HE Amsterdam
Telefoon 020 617 27 35
Email vvab@amsterdamsebinnenstad nl
Website https://www.amsterdamsebinnenstad nl
KvK-inschrijving 405 303 05
Fiscaal nummer 0045.90.399
Bankrekening NL67 INGB 000 1775 369

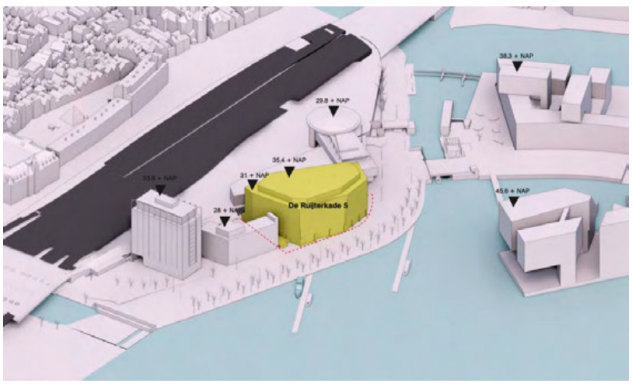
Aan: De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a De Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: **Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan De Ruyterkade 5 (Kamer van Koophandel)**
Ons kenmerk: De Ruyterkade 5

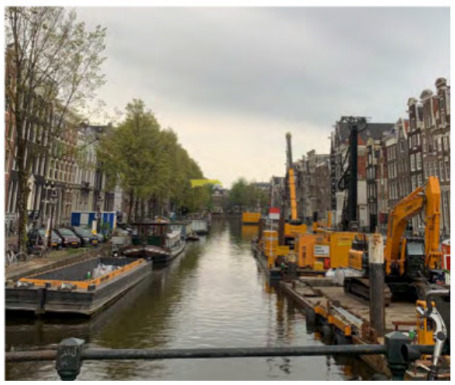
Amsterdam, 9 januari 2024

Geachte Raad,

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft bij besluit van 16 november 2023 het ontwerp-bestemmingsplan De Ruijterkade 5 (Kamer van Koophandel) vrijgegeven voor terinzagelegging (hierna: het ontwerp-bestemmingsplan).[1] Het project valt onder afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet. Dat betekent dat binnen de termijn van de tervisielegging (tot 11 januari 2024) een zienswijze kan worden ingediend. Bij deze brengt de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB) - gelet op haar statutaire doelstelling belanghebbende - tijdig haar zienswijze uit.



Afb. 1. De beoogde bouwmassa (in geel) op het Westelijk Stationseiland



Afb. 2. Afbeelding uit de HER toont de zichtbaarheid vanaf de Herengracht

Het huidige gebouw De Ruyterkade 5 (Kamer van Koophandel) staat op het Westelijk Stationseiland gelegen tegenover de kop van de zeventiende-eeuwse Amsterdamse grachtengordel, het kerngebied van het Unesco-Werelderfgoed. Het gebouw wordt ingeklemd tussen twee iconische gebouwen, het Havengebouw en het VLTC-gebouw van ProRail (zie **afb. 1**). Het Havengebouw (architecten W.M. Dudok en R. Magnée, 1960) is een gemeentelijk monument maar zou in het huidige hoogbouwbeleid niet mogelijk zijn. Het is dus van belang dat dit gebouw een incidenteel landmark-karakter behoudt en er op deze locatie geen hoogbouwcluster mag ontstaan. Het nieuwe gebouw dat het ontwerp-

---

[1] Zie: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-506972.html. Het ontwerpbestemmingsplan is hier gepubliceerd: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01/pt_NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01.xml#NL.IMRO.PT.s206 en de Toelichting: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01/pt_NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01.xml#NL.IMRO.PT.s1
Doelstelling:
Het behoud en herstel van de historische bebouwing en stedenbouwkundige structuur; het handhaven van het historisch karakter, het bevorderen van het stedenschoon en het verbeteren van het stadsgezicht; het bevorderen van de kwaliteit - waaronder de openbare toegankelijkheid - van de openbare ruimte, het water en het stedelijk groen inbegrepen; het bevorderen van een goed woon-, werk- en verblijfsklimaat.

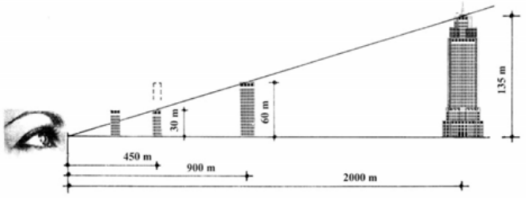
bestemmingsplan mogelijk maakt is op deze locatie te massaal en doet afbreuk op het bijzondere en incidentele d.w.z. iconische karakter van de huidige twee iconische gebouwen op het Westelijk Stationseiland. Een nieuw iconisch gebouw ligt niet voor de hand. Het zou een aantasting betekenen van het aanzien van het monumentale Havengebouw, dat als incidentele landmark was bedoeld.
De VVAB is het dus zeer oneens met de stelling dat het nieuwe volume "zich goed (voegt) in de stedelijke wand van het Westelijk Stationseiland)".[2] Als uitgangspunt is immers de bouwhoogte van IJ-Dock aangehouden[3] en dat ligt niet op het Westelijk Stationseiland, maar op het Westerdokseiland. Bovendien was dit gebouw qua bouwhoogte bedoeld als eenmalige uitzondering en kan dus niet als norm worden genomen voor nieuwe hoogbouw. Daarbij is het markant te noemen dat bij IJ-Dock een geheel andere benadering is gekozen. Om het gebouw 'onzichtbaar' te maken vanuit de grachtengordel zijn er sleuven in de bouwmassa gemaakt, precies in de zichtassen vanuit de grachtengordel. Bij de beoogde nieuwbouw voor de Kamer van Koophandel is dan niet het geval, integendeel: een monolitisch gebouw wordt mogelijk gemaakt.

Voor de VVAB is behalve de stedenbouwkundige context ook de zichtbaarheid vanuit het Unesco-Werelderfgoed van groot belang. Het gaat hier vooral om de zichtas van de Herengracht (zie **afb. 3**). Cruciaal is dus welke maximale bouwhoogte wordt toegestaan. Het ontwerp-bestemmingsplan maakt een bouwhoogte van max. 35,5 m mogelijk. Dat is een 10 verdiepingen hoog kantoorgebouw, min of meer zo hoog als de Munttoren, en bijna zo hoog als het Havengebouw dat 50 m hoog is. In het CIRK-advies lezen wij dat deze bouwhoogte niet hinderlijk zou zijn vanuit de grachtengordel: "Het gebouw is verlaagd tot een hoofdvolume van 31 meter met een terugliggende dakverdieping van 4,5 meter. Het is daardoor naar verwachting niet storend zichtbaar vanuit de hoofdgrachten van het Unescogebied (…)".[4] Dit advies is feitelijk onjuist, want de bouwhoogte is niet verlaagd, maar verhoogd. Het beoogde gebouw is immers aanzienlijk hoger dan het huidige gebouw. Dit gebrekkige advies kan dus niet aan het concept-bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd.



Afb. 3. Zichtas vanaf de Herengracht

Als criterium voor de maximale bouwhoogte dient men in het vigerende hoogbouwbeleid uit te gaan van het 'zichtbaarheids-criterium'.[5] Daarin geldt als criterium "de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het Unesco-gebied van de Rembrandttoren op 2 kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare hoogte" (zie **afb. 4**). Wanneer de bouwhoogte niet onder de contour van deze zichtlijn blijft, is de beoogde nieuwbouw niet toegestaan. Nu staat er in de HER dat de beoogde bouwhoogte binnen de contour blijft van een punt aan de Herengracht naar IJ-Dock.[6] Het gezichtspunt op de Herengracht is echter gekozen door een zichtlijn vanaf IJ-Dock te trekken over de door de ontwikkelaar gewenste bouwhoogte naar de Herengracht - een merkwaardige procedure waarin naar het gewenste antwoord wordt toegewerkt. Dat is onacceptabel. Het is een verkeerde toepassing van het 'zichtbaarheidscriterium'. Immers, verderop de Herengracht is het gebouw wel zichtbaar. Bij een correcte toepassing van het 'zichtbaarheidscriterium' blijft de beoogde hoogbouw niet onder de contour van de zichtas vanaf de Herengracht. Als gevolg daarvan zal de hoogbouw zichtbaar en dus hinderlijk aanwezig zijn op de Herengracht, zoals ook uit de HER blijkt (zie **afb. 2**). Het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met het vigerende hoogbouwbeleid.



Afb. 7. Verband tussen afstand en zichtbaarheid. Een 60 m hoge toren lijkt op 900 m. afstand even hoog als de Rembrandttoren op 2 km afstand, maar op 450 m zou hij twee keer zo hoog lijken. (Afbeelding uit: *Binnenstad* 245, maart 2011)

Afb. 4. 'Zichtbaarheidscriterium' in het vigerende hoogbouwbeleid. Uit: *Binnenstad* 245 (maart 2011)

---

[2] HER, https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01/b_NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-OW01_15.pdf: p. 9
[3] Ibid, p. 10
[4] Advies CIRK: https://www ruimtelijkeplannen nl/documents/NL IMRO 0363 A2301BPSTD-OW01/b_NL IMRO 0363 A2301BPSTD-OW01_1 pdf
[5] https://www.amsterdamsebinnenstad.nl/archief/hoogbouw/hoogbouwvisie.pdf
[6] HER: figuur 9, p. 10

De VVAB zal de Unesco, in overeenstemming met paragraaf 172 van de *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, over deze dreigende hoogbouwontwikkeling informeren. Indien het ontwerp-bestemmingsplan niet zodanig wordt aangepast dat de huidige bouwhoogte van de Kamer van Koophandel wordt gehandhaafd loopt Amsterdam het risico de plaats op de Werelderfgoedlijst te verliezen.

Met vriendelijke groet,
Namens de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad,

c.c. Bureau Werelderfgoed