



**Gemeente
Amsterdam**

Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt Bijlage 11



Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 2758, 1000CT Amsterdam

Stadsdeel Centrum

t.a.v. 5.1.2.e

Amstel 1

1011 PN Amsterdam

Datum 9 februari 2018

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Behandeld door 5.1.2.e (M: 5.1.2.e E: 5.1.2.e @amsterdam.nl)

Adviseurs 5.1.2.e (R&D), 5.1.2.e (M&A)

Kopie aan

Bijlage

Onderwerp **Advies van MenA en RenD op de Hoogbouw Effect Rapportage Heineken
Hoek, d.d. 6 februari 2018**

Geachte 5.1.2.e

Voor u ligt een gezamenlijk advies van Monumenten en Archeologie en Ruimte en Duurzaamheid over de hoogbouwaspecten in het plan voor de herontwikkeling van de Heineken Hoek aan het Leidseplein, hoek Kleine Gartmanplantsoen. Voor het vervangen van het bestaande gebouw door een hotelvolume van 23,1 meter hoog is reeds een omgevingsvergunning verleend. In deze procedure was geen hoogbouweffectrapportage opgenomen. Nu is alsnog een HER opgesteld, die op 6 februari 2018 ter advisering is voorgelegd.

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 open houden 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.

In het UNESCO-gebied (kerngebied en bufferzone) treedt bij bebouwing hoger dan 22,5 meter of 25% hoger dan de directe omgeving een grootstedelijk effect op. Een rapportage over landschappelijke effecten is verplicht gesteld bij middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied.

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 Heineken Hoek

Het bestaande gebouw van drie lagen met een kap wordt vervangen door een hotel van vijf lagen met een kap. Het volume op de hoek sluit ongeveer aan op het naastgelegen pand van The Bulldog. Aan de zijde van het Kleine Gartmanplantsoen vertrappt het volume naar de hoogte van de belending. Het volume wordt omkleed met een transparante gevel van onder licht wisselende hoeken geplaatste glazen, ruitvormige panelen.

Omdat een deel van de bebouwing een hoogte krijgt van maximaal 23,1 meter moet aan de hand van een HER bepaald worden wat de impact van het plan is.

Effecten middelhoogbouw Heineken Hoek

- Op het Unesco-gebied

De projectlocatie is gelegen binnen de bufferzone van het Unesco werelderfgoed. In de Structuurvisie wordt hierover gesteld:

Hoogbouwplannen binnen de Singelgracht 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. Voor sommige gebieden binnen de zone ligt de gemiddelde bouwhoogte al rond de 30 meter, of is transformatie naar stedelijk knooppunt ingezet. Daaronder vallen onder andere de Wibautstraat en de omgeving Leidseplein. Hier zijn afwijkende bouwhoogten te overwegen (Structuurvisie, blz. 233).

Op basis van de aangeleverde fotomontages van het bouwvolume met een maximale hoogte van 23,1 meter wordt geconcludeerd dat het gebouw zichtbaar zal zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine Gartmanplantsoen, en in beperkte mate vanuit de omliggende straten. Omdat het in hoogte visueel aansluit op de belendingen en ook ten opzichte van de overige gebouwen, zoals het City-theater, levert het geen verstoring van de maat- en schaalverhoudingen aan het plein op.

Conclusies en aanbevelingen

De (geringe) afwijking van de maximale bouwhoogte is hier acceptabel en past in de in de Structuurvisie neergelegde beleidsdoelstellingen.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

p/10

