

MVSA
Architects

Caransa Groep B.V.
Herontwikkeling HeinekenHoek.

Hoogbouw Effect Rapportage

06.02.2018



Behoort bij besluit
BWT 1871021
Gemerkt Bijlage 10



1. inleiding



De Heineken Hoek maakt deel uit van de grachtengordel van Amsterdam. Een gebied dat onlangs de status van Werelderfgoed van Unesco heeft verworven. Volgens de nota Hoogbouw in Amsterdam dient er in dit gebied voor middelhoogbouwinitiatieven met een hoogte vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving een Hoogbouw Effect Rapportage te worden opgesteld.

Het ontwerp van het nieuwbouwplan voor de HeinekenHoek kent met een hoogte van 23,1 meter een minimale overschrijding van deze 22,5 meter, waarmee het plan binnen deze categorie valt zodat een HER rapportage vereist is.

In het kader van de HER zijn een aantal studies verricht die geleid hebben tot het voorliggende ontwerp voor de HeinekenHoek. Deze zijn in bijgaand document samengevat.

De stedenbouwkundige inpassing en de gevolgen die het plan heeft voor haar omgeving zijn eveneens opgenomen in het rapport.

2. locatie - bestaande situatie



vernieuwing Leidseplein

Het project HeinekenHoek, gelegen op de hoek van het Leidseplein en het Kleine Gartmanplantsoen is onderdeel van de stedenbouwkundige vernieuwing van het Leidseplein. Het Leidseplein maakt deel uit van de grachtengordel van Amsterdam. Een gebied dat onlangs de status van Werelderfgoed van Unesco heeft verworven. Een zorgvuldige inpassing en omgang met de historie van de plek is daarom essentieel. Waarbij het ontwerp dient te beantwoorden aan de randvoorwaarden zoals geformuleerd door de gemeente Amsterdam in de nota "De Schoonheid van Amsterdam" waarin criteria zijn geformuleerd ten aanzien van onder meer ruimtelijke systemen en reclame uitingen. Criteria die geïntegreerd zijn in het nieuwe ontwerp.



stedebouwkundig plan Leidseplein



markante gebouwen



1



2



6



5

Heinekenhoek

4

2

3

3

4

- Plein en haltes: graniet grijs 10x20 elleboog verband
- Trambaan: nader te bepalen
- Trambaan band: witte graniet 30 breed met noppen op halte
- Plint – graniet donker grijs 30x15
- Fietspad: graniet 30 x 15 elleboog verband
- Fietspad: grijze graniet band 20 cm (binnenkant)
- Fietspad: witte graniet band 20 cm (buitenkant)
- Fietspad rood asfalt
- Beton band
- Rijweg asfalt
- Betontelegels 30 x 30
- Band 30 cm graniet - pleingrens
- Abri
- Bank van natuursteen
- Bestaande (te handhaven) boom
- Nieuw te planten boom
- Fontein
- Terrasgrens
- Tekening niet op schaal

Definitief Ontwerp
11.12. '13. DRO, Amsterdam

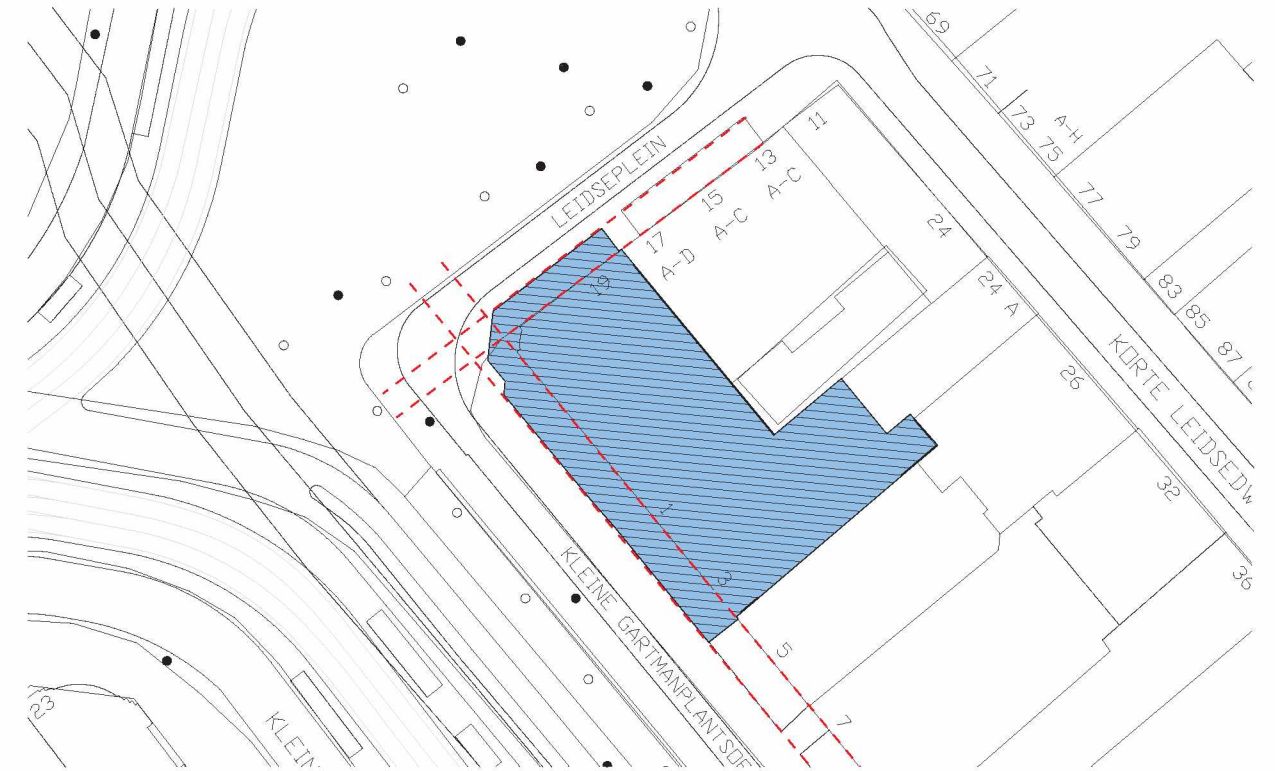
ruimtelijke context

De situatie van de projectlocatie is in de loop van de tijd ingrijpend veranderd. De plek heeft een duidelijke gelaagdheid in historie. Zo is de Lijnbaansgracht in het verleden deels gedempt, is de bouwhoogte van hoeken rondom het plein verhoogd, en is het gebruik en de inrichting van het Leidseplein drastisch gewijzigd (van wagenplein naar stedelijk uitgaansplein). De geringe bouw-hoogte van het huidige pand Heineken Hoek vormt een uitzondering ten opzichte van de andere hoeken van het plein. Het gebouw, zoals uit een bouwhistorische verkenning blijkt, vormt evenwel een zichtbaar relict uit de tijd voordat de Lijnbaansgracht deels gedempt werd. Het behoud van de huidige bouwhoogten van deze plek staat tegenover de stedenbouwkundige wens om het gebouw te laten aansluiten bij het karakter, bouwhoogte en ruimtelijke structuur van het huidige Leidseplein. Dit laatste aspect weegt zwaarder, zoals hierna zal worden toegelicht, zodat het creëren van een situatie waarin de (hoogte van de) projectlocatie aansluit bij de belendende panden wordt nagestreefd.



3. het project - nieuwe situatie

De uitstraling van het nieuwe gebouw naar de omgeving zal met name op de hoek van Leidseplein en Kleine-Gartmanplantsoen zichtbaar wijzigen door de toegenomen bouwhoogte. Aan het Kleine-Gartmanplantsoen zal de transformatie een grote doorwerking hebben. De hoogten van het volume sluiten aan bij de hoogten uit de directe omgeving. Het voormalige politiebureau en enkele panden aan de noordoostzijde van het Leidseplein hebben reeds deze hoogte.



bestaande situatie met serre



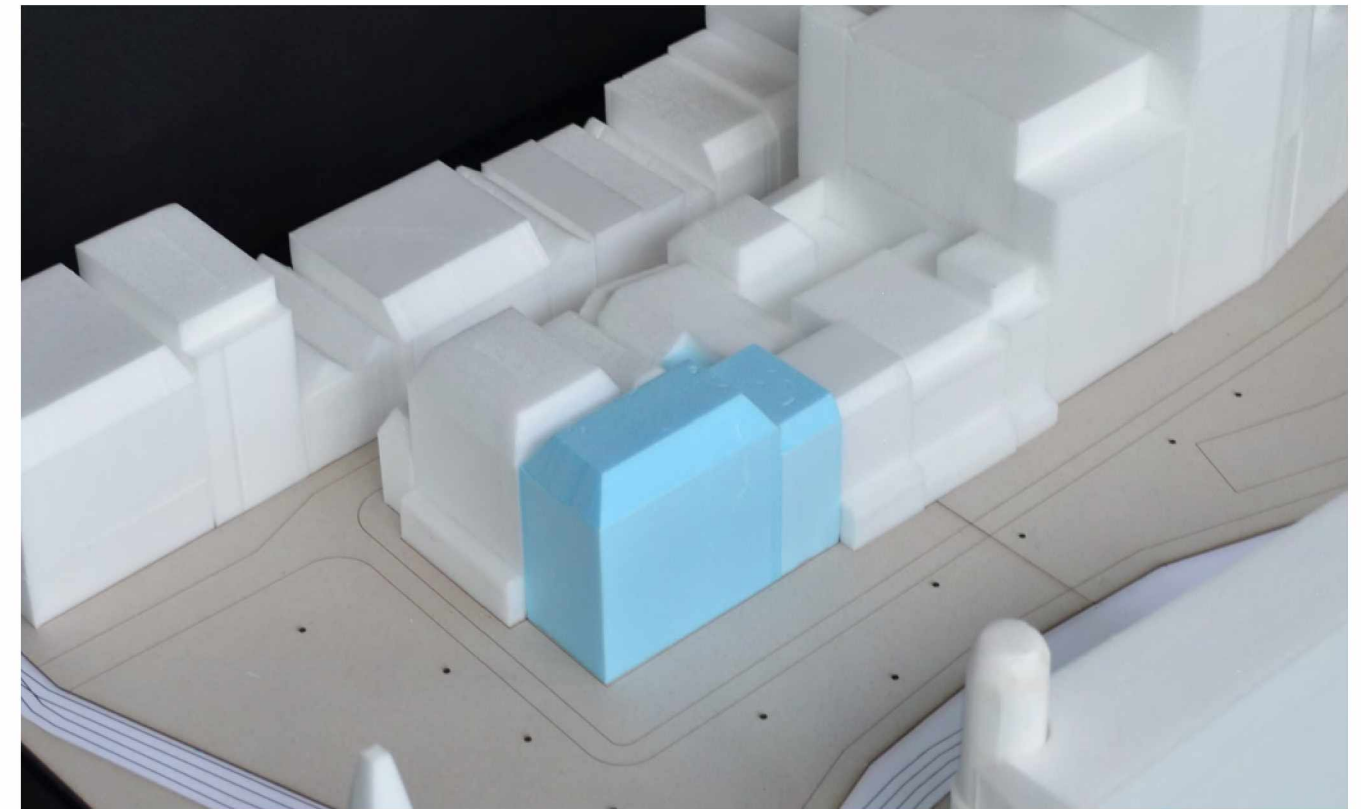
in de nieuwe situatie is de serre verdwenen

ruimtelijke inpassing

De nieuwe verhouding tussen de pleinruimte en de wandhoogte is door de nieuwbouw qua maatvoering een wijziging voor dit zuidelijke gedeelte van het Leidseplein. Er wordt een stedenbouwkundig hoogteaccent gelegd op deze prominente hoek van het Leidseplein, waar dit ook al het geval is bij de andere hoeken van de pleinruimte. Voor de Heineken Hoek betekent dat een verhoogde 'kop' aan het Leidseplein en een lager deel aansluitend op de bebouwing aan het Kleine-Gartmanplantsoen.



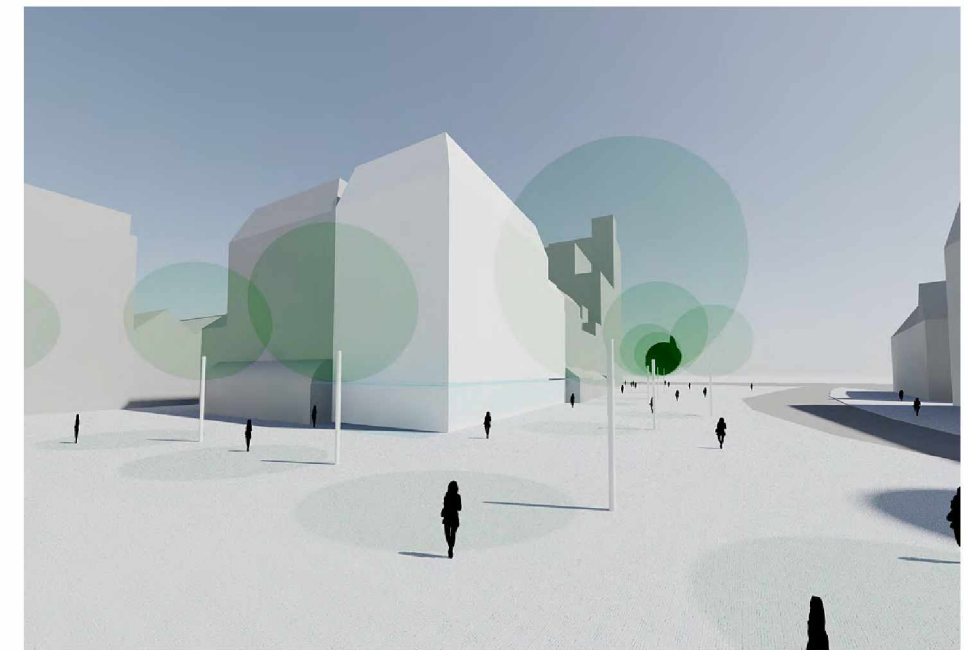
bestaande situatie



nieuwe situatie

ruimtelijke inpassing

De beoogde hoogte op de hoek (en de kapvorm, inclusief steile hellingshoek) sluit aan bij het voormalige politiebureau. Het plein krijgt hierdoor een duidelijke hoek op deze plek. Het gedeelte naast Kleine-Gartmanplantsoen 5 sluit aan bij hoogten (bouw- en goothoogte) van dit lagere pand. Het nieuwe gebouw geeft een antwoord op de lagere hoogte van dit gedeelte van de gevelwand aan het Kleine-Gartmanplantsoen en de hogere hoogte van dit gedeelte van de gevelwand aan het Leidseplein. Gevolg van de verhoging van de Heineken Hoek is dat de bestaande blinde zijgevel met reclame-uitingen van het voormalige politiebureau niet meer zichtbaar zal zijn. Dit geldt eveneens voor de reclame op het dak van de Heineken Hoek zelf. Deze zal verdwijnen en plaats maken voor reclame-uitingen achter de glazen gevel.



gevelaansluiting pleinzijde



gevelaansluiting langsgewel

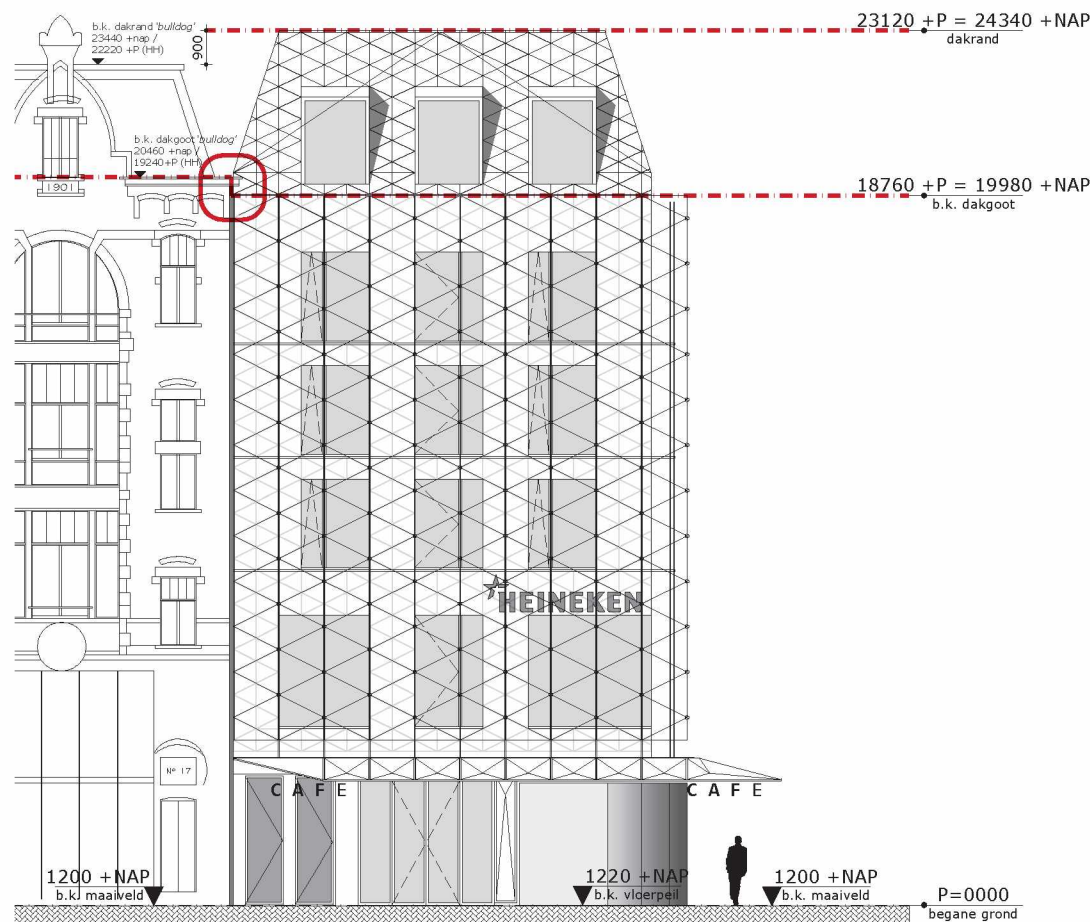


aanzicht vanaf Marnixstraat

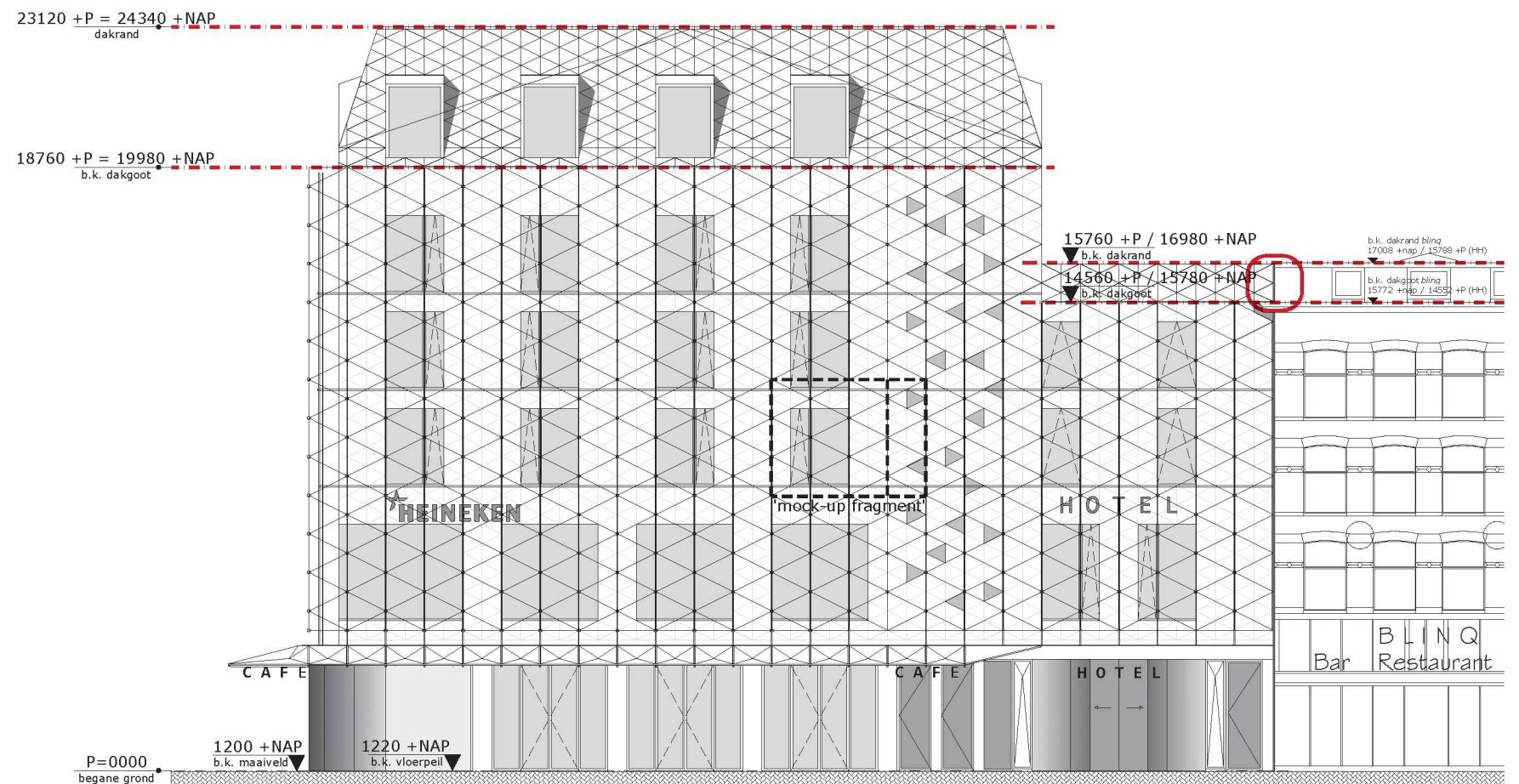
ruimtelijke inpassing

Het Leidseplein en omgeving heeft in de loop van de tijd grote ruimtelijke en functionele veranderingen ondergaan. In onderhavig project wordt eveneens niet vastgehouden aan de bestaande en oorspronkelijke bouw- en goothoogte van de projectlocatie. Er wordt aangesloten bij het huidige gebruik en de huidige stedenbouwkundige ruimte van het plein.

Het silhouet en ook de karakteristiek van de plek zal door het hogere volume verbeteren.



aanzicht pleinzijde



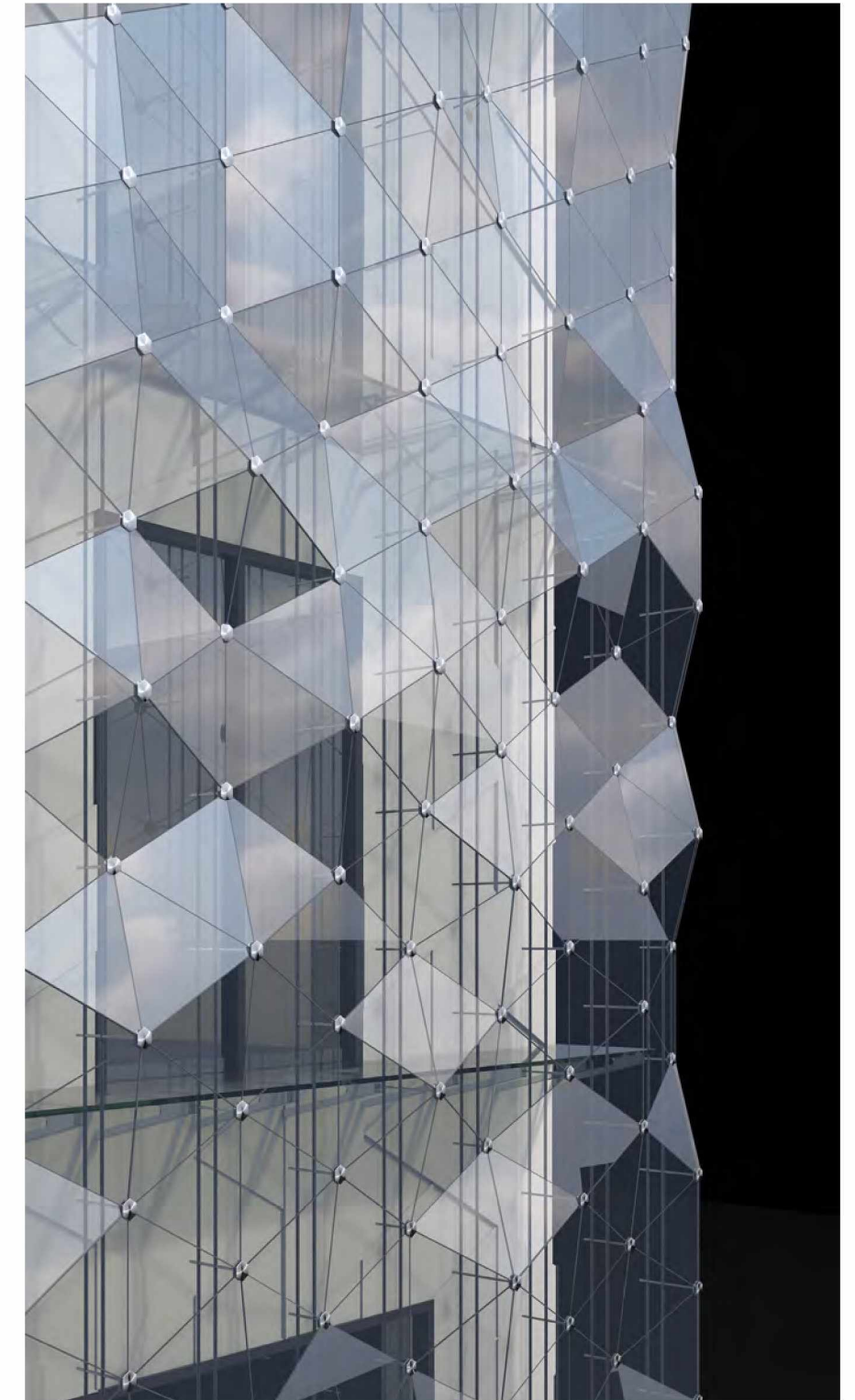
aanzicht langsgewel

gevel

De diamantvormige gevel refereert aan het verleden van diamantslijpers in Amsterdam en aan de beroemde diamant, de Koh-I-Noor, die in Amsterdam geslepen werd in opdracht van het Britse Koningshuis door de ^{5.1.2,e} een gerenommeerde diamant-slijper uit Amsterdam.



gevelfragment



gevelfragment

impressie Kleine Gartmanplantsoen



impressie Leidseplein



4. beleid en randvoorwaarden

Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam

Een van de geformuleerde ambities uit de Structuurvisie 2040 is dat Amsterdam zich verder dient te ontwikkelen als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool (Structuurvisie Amsterdam 2040, vastgesteld 17 februari 2011). Om economisch sterk en duurzaam te zijn en zich te kunnen ontwikkelen als internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool wil (de regio) Amsterdam onder meer een intensiever gebruik van de bestaande stad in combinatie met het openhouden van het omringende landschap. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte, efficiënter omgaan met energie en vervoer en minder aantasting van het landschap. Inzet is de toename van het woningbestand met 70.000 woningen inclusief voorzieningen tot 2040, en intensiever gebruik van de haven en huidige bedrijventerreinen en ruimte creëren voor waterberging.

Het centrum van Amsterdam vormt het kerngebied voor de gehele Metropoolregio, wat zal leiden tot een verdere stijging van het aantal bezoekers. Het centrum dient versterkt te worden als het kloppend hart van de metropool. Nieuwe projecten bestaan vooral uit investeringen in de publieke ruimte en infrastructuur waarmee het centrumkarakter wordt versterkt en het centrumgebied wordt vergroot zodat er sprake kan zijn van meer spreiding van de bezoekers. Er wordt op termijn een hoogwaardig milieu van wonen, werken en verblijf geschapen door zowel het verbeteren van de openbare ruimte, de straten en de pleinen, als ook het stimuleren van nieuwe branches en het verminderen van criminogene functies en actoren, aldus de Structuurvisie

Het is volgens de Structuurvisie van belang om voldoende ruimte voor economische functies in de stad te houden. De kracht van de Amsterdamse economie is namelijk haar diversiteit. Dit dient te worden gekoesterd en verder te worden versterkt. De Amsterdamse economie wordt gekenmerkt door een sterke combinatie van zeven kansrijke economische sectoren of clusters. Dit zijn ict, creatieve industrie, financiële- en zakelijke dienstverlening, life-sciences, handel en logistiek, toerisme en congressen en voedsel, vis en bloemen. Al deze clusters zijn voor de economische ontwikkeling van Amsterdam van groot belang. Voor onderhavig project is met name toerisme en congressen (in relatie tot de diverse horeca-functies) van belang.

De Metropoolregio als geheel en Amsterdam in het bijzonder heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen, zowel recreatief als zakelijk toerisme, aldus de Structuurvisie. De voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de komende decennia is ruimtelijke spreiding van het toerisme. Zowel vanuit de binnenstad naar de stadsdelen als vanuit de stad Amsterdam naar de regio. Deze ruimtelijke spreiding wordt gerealiseerd door te investeren in onder meer verblijfsaccommodaties. Hierbij geldt dat de gemeente het ingezette hotelbeleid 2007-2010 zal voortzetten. Dat betekent de realisatie van tenminste 15.000 extra kamers in de Metropoolregio, waarvan in ieder geval 9.000 in Amsterdam. Dit gegeven vormt tevens de basis voor de 'Regionale hotelstrategie 2016-2022'.

De focus zal blijken de Structuurvisie met name moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden. Voor de lokalisering van hotels heeft de gemeente hotelbeleid vastgesteld. De gemeentelijke nota's 'Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' (delen beleidskader en beleidsregels) en de daaropvolgende nota 'Grenzen aan het Hotelbeleid, aanvullingen op het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015' zijn hiervoor relevant. Hierin staat aangegeven dat onderhavig project past binnen deze gestelde beleidskaders (hoewel inmiddels het Overnachtingbeleid 2017 in werking is getreden, wordt onderhavig project op grond van het overgangsrecht getoetst aan het Hotelbeleid 2012-2015).

De Metropoolregio is volgens de Structuurvisie gebaat bij een sterke sociaal-ruimtelijke infrastructuur van voorzieningen en openbare ruimten. Doel is om betekenisvolle en kwalitatief hoogwaardig ingerichte plekken ruimtelijk en programmatisch zo te ontwikkelen dat ze de samenhang van de verschillende netwerken versterken. Het stimuleren van ontmoeting en betrokkenheid is daarbij een belangrijke randvoorwaarde. Plekken waar interactie kan plaatsvinden, moeten goed bereikbaar zijn voor een diverse groep gebruikers. Op het gebied van fysieke bereikbaarheid moeten functies die zich op cruciale plaatsen in het stedelijk netwerk bevinden zich als het ware 'open keren' naar de openbare ruimte. Deze functies hebben een duidelijke identiteit en nodigen uit tot interactie.

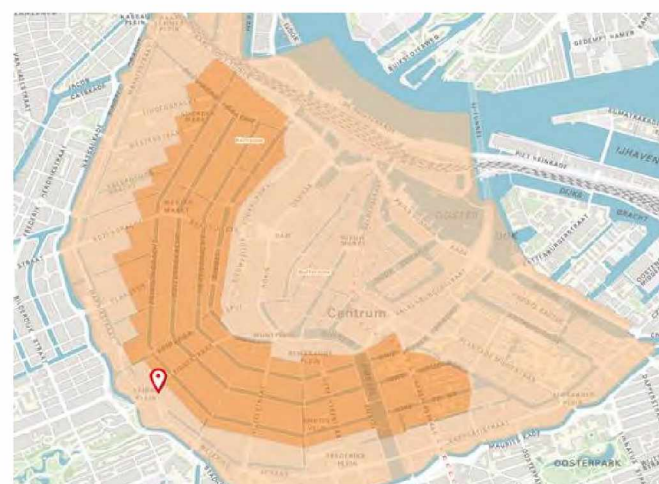
beleid en randvoorwaarden

Hoogbouw in Amsterdam

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt onder andere het beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van hoogbouw op hoofdlijnen beschreven. B&W gaf Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) en de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) opdracht om gezamenlijk een nota over hoogbouw op te stellen waarin het beleid uit de structuurvisie ten aanzien van hoogbouw apart wordt toegelicht en aangevuld met adviezen voor de inpassing van hoogbouw in de stad. Zolang een hoogbouwplan niet afwijkt van het toetsingskader is geen advies nodig. Alleen wan-neer van het toetsingskader wordt afgeweken dient door het betreffende stadsdeel een onderdeel van de Hoogbouweffectrapportage (HER), de zogenaamde landschappelijke inpassing, te worden opgesteld.

Op basis van een rapportage over de landschappelijke inpassing toetsen de Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO) en Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) het hoogbouwinitiatief en brengen ze advies uit aan B&W. Mocht DRO/BMA hierop negatief adviseren, dan is B&W bevoegd om het betreffende Stadsdeel te verzoeken het bestemmingsplan of projectbesluit waarin het hoogbouwinitiatief is opgenomen conform het advies aan te passen. In deel 3 Instrumentarium van de Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt deze procedure beschreven.

In situaties waarin terughoudendheid met hoogbouw wordt beoogd is het opstellen van een HER, met tenminste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap, verplicht. In deze situaties wil het college van B&W kunnen beoordelen wat de effecten zijn op gebieden die om verschillende redenen van grote waarde voor de stad worden geacht.



Afbeelding 01: projectlocatie binnen bufferzone Unesco-gebied Grachtengordel Amsterdam

Een rapportage over landschappelijke effecten is verplicht gesteld bij:

1. Middelhoogbouwinitiatieven vanaf 22,5 meter of 25% hoger dan hun directe omgeving in het UNESCO-gebied
2. Hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de op de hoogbouwkaart aangegeven 2 km-zone rondom het UNESCO-gebied. In deze zone geldt de zichtbaarheid van hoogbouw vanuit het UNESCO-gebied van de Rembrandttoren op 2 kilometer afstand van dat gebied als bovengrens voor de toelaatbare hoogte
3. Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter buiten die zone, maar binnen één van de hierboven genoemde 'gebieden van bijzondere waarden'
4. Hoogbouwinitiatieven vanaf 30 meter in de randen van de groene scheggen
5. Hoogbouwinitiatieven vanaf 40 meter in het Buiten-IJ
6. Hoogbouwinitiatieven vanaf 60 meter elders, met uitzondering van de stimuleringsgebieden (op de hoogbouwkaart paars aangeduid).

Het plan Heineken Hoek heeft een bouwhoogte van 23,12 m.+peil en ligt binnen de bufferzone van het UNESCO-gebied (zie afbeelding 01). Het valt daarmee binnen de eerste categorie (middelhoogbouwinitiatieven) en daarom dient aandacht te worden besteed aan de zichtbaarheid op afstand en de inpassing in de bestaande structuur.

Gezien vanaf zekere afstand heeft (middel)hoogbouw geen relevant effect meer. Een gebouw van circa 60 meter hoog is op een afstand van 2 km misschien nog 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 is tot regel verheven: vanuit het gebied gekenmerkt als 'werelderfgoed' mag een gebouw niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. In navolgend hoofdstuk is aangegeven dat dit voor het project Heineken Hoek eveneens geldt.

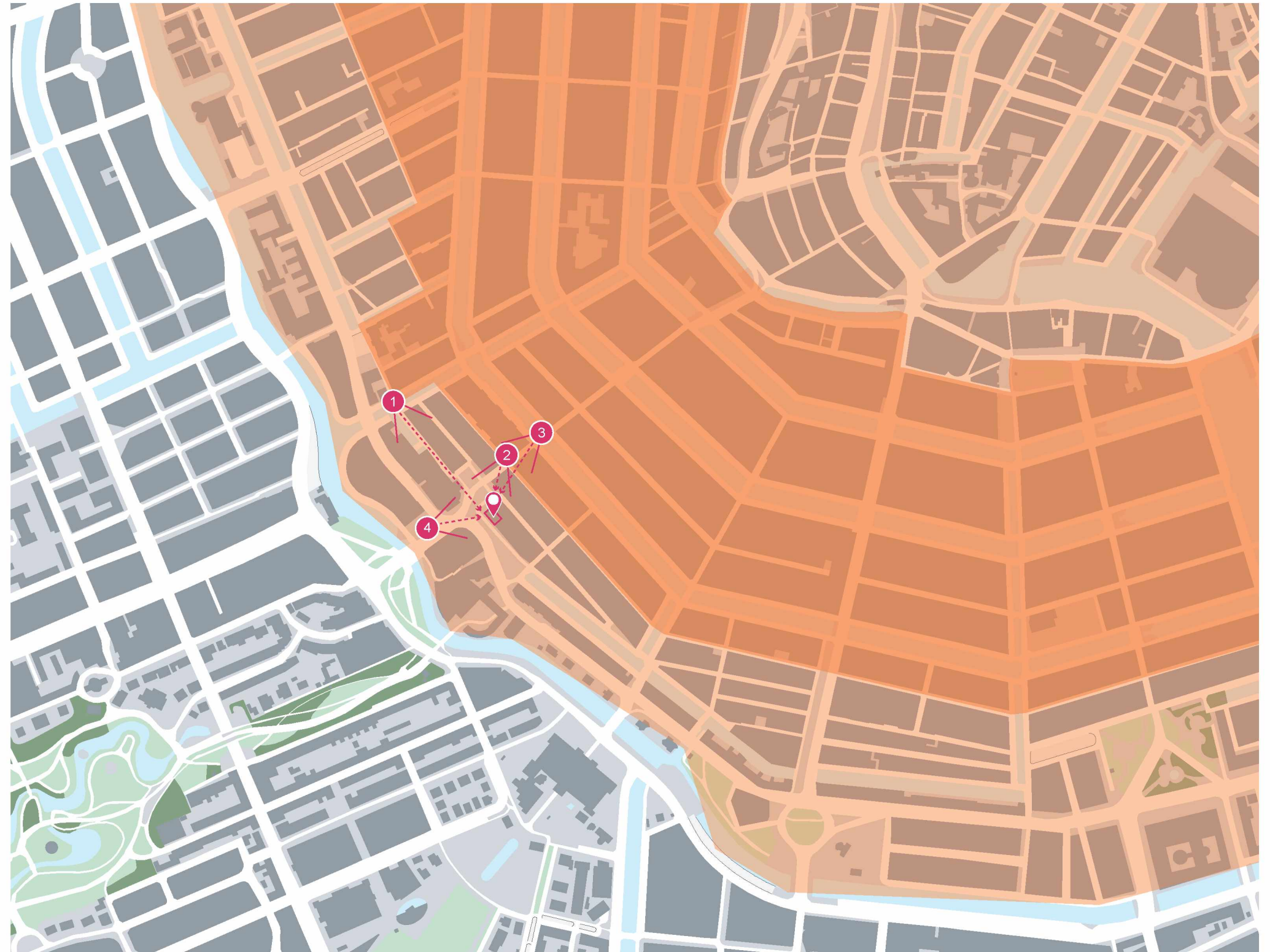
5. hoogbouw effect - Landschappelijk inpassing

De impact van het project op afstand en in belangrijke zichtlijnen en assen wordt in het navolgende hoofdstuk zichtbaar gemaakt aan de hand van relevant fotomateriaal. Het betreffen foto's van standpunten vanuit het Unesco-gebied (en het beschermde stadsgezicht) in de richting van de projectlocatie en omliggende bestaande gebouwen. Uit de stadsplattegrond volgt dat zichtbaarheid van de Heinekenhoek vanuit de kernzone, gezien het stratenpatroon en de hieruit volgende zichtlijnen, slechts mogelijk is vanuit de volgende standpunten (de nummering correspondeert met de foto's):

1. Lijnbaansgracht, vanaf brug ter plaatse van de Leidsekade;
2. Leidsestraat, ter hoogte van de Lange Leidsedwarsstraat;
3. Leidsestraat, op de brug van Prinsengracht
4. Kruising Marnixstraat-Kleine-Gartmanplantsoen

Het is evident dat de projectlocatie niet zichtbaar is vanuit andere plekken binnen de kernzone, omdat er geen andere zichtlijnen vanuit de kernzone richting projectlocatie bestaan. Dit blijkt uit nevenstaande afbeelding waarop de projectlocatie is aangepijld.

Op basis van de fotomontages met het nieuwe bouwvolume van de Heineken Hoek is de conclusie dat het gebouw zichtbaar zal zijn vanuit de directe omgeving van het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen (standpunt 4), en in beperkte mate vanuit de Leidsegracht (standpunt 1).



Licht oranje: bufferzone,
donkeroranje: kernzone
rode stip: Heinekenhoek (bevindt zich in de bufferzone)

hoogbouw effect - Landschappelijk inpassing



Foto 1 - Lijnbaansgracht, brug over Leidsekade

hoogbouw effect - Landschappelijk inpassing

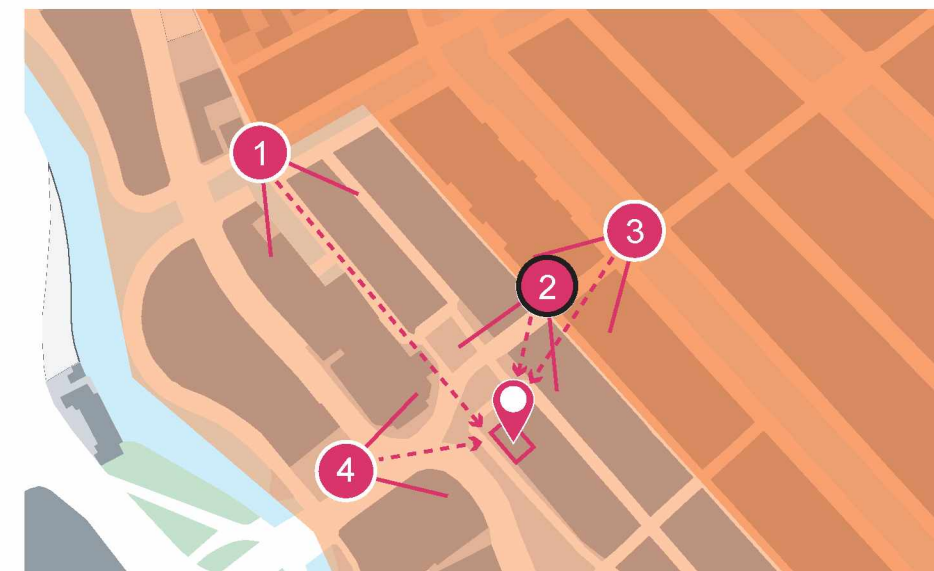


Foto 2 - Leidsestraat t.h.v. Lange Leidsedwarstraat

hoogbouw effect - Landschappelijk inpassing



Foto 3 - Leidsestraat op de brug van Prinsengracht

hoogbouw effect - Landschappelijk inpassing

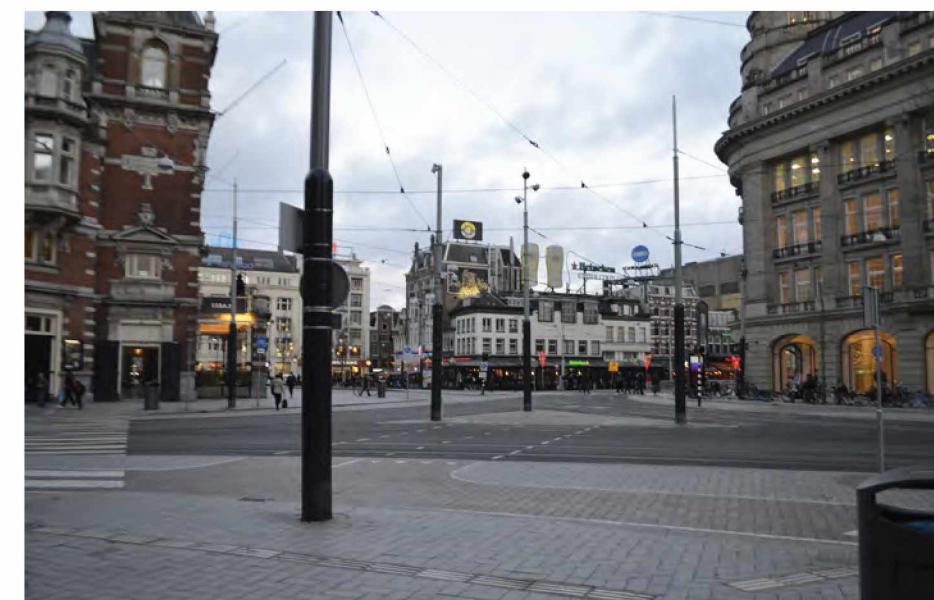
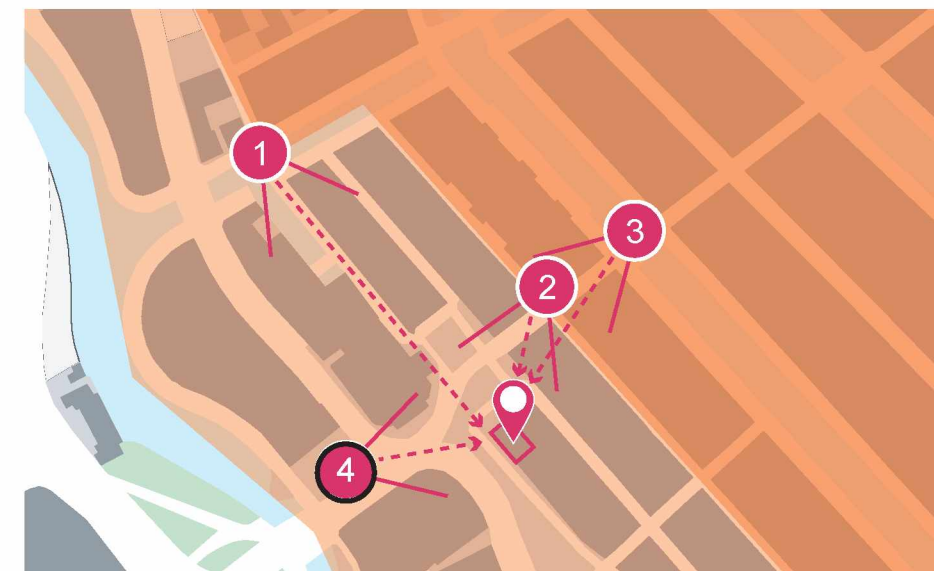
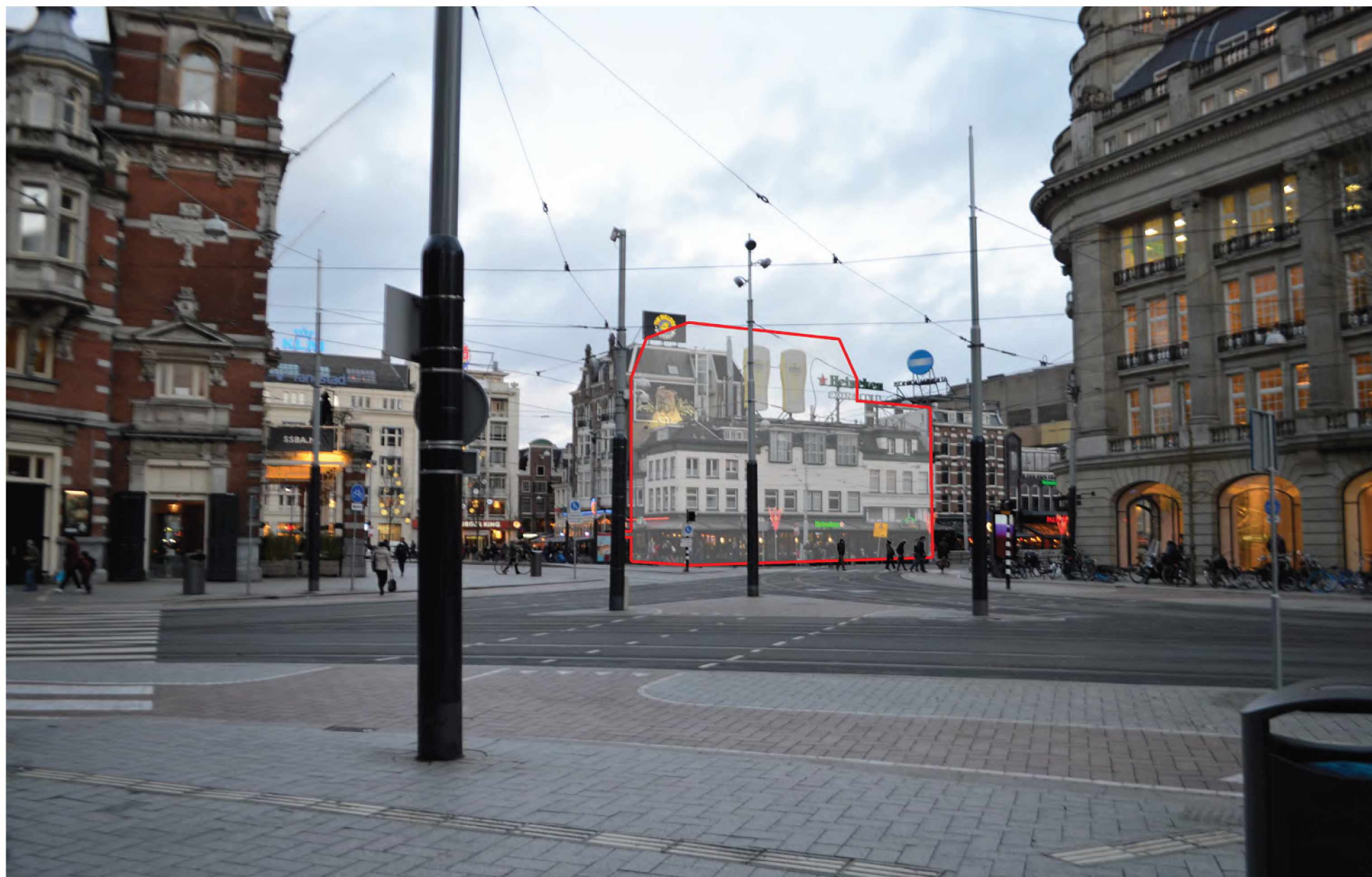


Foto 4 - Kruising Marnixstraat-Kleine-Gartmanplatsoen

MVSA
Architects

MVSA bv

Postbus 2737
1000 CS Amsterdam
Nederland

Pilotenstraat 35
1059 CH Amsterdam
Nederland

tel +31 20 531 98 00
office@mvsa.nl
www.mvsa-architects.com