



Integrale Commissie Advies nr. 2022-7

Status: definitief

Onderwerp	De Ruijterkade 5, Westelijk Stationseiland
Datum	8 juni 2022 (hybride)
Commissie	Eric Luiten (voorzitter), Tako Postma, Do Janne Vermeulen, Annuska Pronkhorst, Hans van der Made
Secretaris	Paul Rosenberg, Mirte Kooij
Toelichting	Branimir Medic (ArchitectenCie), Ton Schaap, Irene Klarenbeek (R&D)
Overige deelnemers	Ronald Kramer (ambtelijk opdrachtgever), Anne Bijlmer (PMB), Its Bakker (CBRE), Jeroen de Zinger, Ben ten Napel, Addy van Zoelen, Tom Coenen (Cromwell Property Group)

Achtergrond

Afgelopen jaar heeft de eigenaar van het gebouw De Ruijterkade 5 in samenwerking met de dienst Ruimte en Duurzaamheid de mogelijkheden onderzocht tot herontwikkeling van het perceel. Het huidige kantoorgebouw van vijf verdiepingen omvat ruim 11.000 m² bvo en ca. 90 parkeerplekken. Het gebouw is nu nog volledig verhuurd aan de Kamer van Koophandel. De huurovereenkomst loopt af in het derde kwartaal 2025.

De verouderde technische staat van het kantoorgebouw, de gebruiks- en duurzaamheidswensen van de beoogde toekomstige huurder, de locatie en de wensen en ambities van eigenaar ten aanzien van kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid geven aanleiding om de locatie te herontwikkelen, met nieuwbouw als uitgangspunt. De ArchitectenCie heeft opdracht gekregen het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden uit te voeren.

Voor het Westelijk Stationseiland is op dit moment geen vigerend bestemmingsplan beschikbaar. Tussen de reeks grote en kleinere ontwikkelingen die zich de afgelopen tientallen jaren rond het Centraal Station en aan het IJ hebben voorgedaan en de komende jaren naar verwachting zullen voordoen, lijkt het een 'vergeten' eiland. Voorliggend particulier initiatief biedt de gelegenheid de stedelijke structuur, de kwaliteit van de IJ-oeveren en de aansluiting op de binnenstad tegen het licht te houden.

Vraagstelling

Is het voorgestelde volume op deze locatie goed gekozen, mede in relatie tot zichtlijnen vanuit het Unesco Werelderfgoed en kan dit verder worden uitgewerkt in een architectonisch voorstel?

Advies

De commissie adviseert om voor deze locatie, zo dicht op de historische binnenstad, gewoon vast te houden aan de vanuit het hoogbouwbeleid geadviseerde maximale hoogte van 30 meter. Een toegevoegd (hoogte) accent is daarbij misschien mogelijk maar niet in de vorm van een tweede volume dat prominent zichtbaar is vanuit de hoofdgrachten. Een maximale hoogte voor het hoofdvolume van 30 meter biedt nog steeds ruimte voor een aanzienlijke vergroting van het bestaande gebouw.

Er is waardering voor de zoektocht om dit volume te modelleren en af te stemmen op de lastige contouren van de plek. Alleen mist de commissie daarbij een visie op het eiland als geheel. Het Westelijk Stationseiland is nu een verzameling van vier losse, individueel ontwikkelde gebouwen met een eigen geschiedenis. Het gebied is niet doorwaadbaar en slecht aangesloten op de openbare ruimte van de De Ruijterkade. Een majeure investering zoals hier wordt voorgesteld, biedt veel kansen om zowel het bestaande gebouw als de aansluiting daarvan op de omgeving te verbeteren. De commissie adviseert daarom, om in samenwerking met de gemeente, een stedenbouwkundige visie voor het eiland als geheel op te stellen, waarin is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling de aanzet kan vormen voor een kwaliteitsslag van het gebied als geheel. Uitgangspunt daarbij kunnen zijn de routes door het gebied, de gewenste onderlinge afstand tussen de gebouwen en de open zichtlijnen zowel vanuit de omgeving als vanuit het gebied zelf naar buiten toe.

De commissie adviseert nadrukkelijk aan de initiatiefnemer om actief contact te leggen met de andere eigenaren op het eiland en te polsen in hoeverre er behoefte bestaat aan een gezamenlijk perspectief. Cruciaal is daarbij om te weten wat de plannen van ProRail zijn met de verkeersleidingspost, de opslagloods en het parkeerterrein die dominant in het gebied aanwezig zijn en deels zijn weerbarstige karakter bepalen. Het nu getekende pocketpark oogt weliswaar aantrekkelijk maar bevindt zich geheel op terrein van de burens en is niet afgestemd met de eigenaar.

Op het schaalniveau van de straat ondersteunt de commissie de zoektocht om het gebouw beter aan te laten sluiten op de openbare ruimte. De architect stelt voor een toegang op twee niveaus te maken en aan de voorzijde een verhoogd bordes toe te voegen dat de gebogen rooilijn van de De Ruijterkade volgt en openbaar toegankelijk is. Deze plint bestaat op maaiveld uit boogvormige puien met ruimte voor openbare functies. Alhoewel de commissie de ruimtelijke argumenten voor deze ingreep goed kan volgen, is zij niet overtuigd dat dit gaat werken. Het bordes als looproute met een toegang op de eerste verdieping is alleen kansrijk wanneer dat aansluit op een tweede maaiveld met een zekere maat en schaal en verbinding met de rest van het gebied. Een model met één centrale ingang en goed geprogrammeerde openbare ruimte op het niveau van het echte

maaiveld kan de commissie zich ook goed voorstellen. Dat biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid voor een royale entree die doorloopt in een semi openbare plaza met een plein voor jonge ondernemers.

Amsterdam, 14 juni 2022
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit



Eric Luiten, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool (2021)
- Hoogbouwvisie

Aangeleverde stukken:

- De Ruijterkade 5. Presentatie voor SIRK 8 juni 2022 (R&D i.s.m. ArchitectenCie)
- De Ruijterkade 5, Hoogbouweffectrapportage (ArchitectenCie, 5-5-2022)
- Hoogbouwadvies (R&D/ M&A, 2 juni 2022)
- Technisch Centrum en Tussen de Bogen. Cultuurhistorische verkenning (M&A, 2019)