



Small island Great place



Hoogbouw Effect Rapportage

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan
Oosterdokseiland kavel 5b en 6

22 januari 2017
Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V.

Inleiding

Hoogbouw Effect Rapportage

Deze Hoogbouw Effect Rapportage (HER) is opgesteld in opdracht van OOA C.V. voor het project Oosterdokseiland kavel 5b en 6 ten behoeve van het nieuw op te stellen bestemmingsplan

Een rapportage over landschappelijke effecten is door de gemeente Amsterdam verplicht gesteld bij hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving binnen de op de hoogbouwkaart aangegeven 2 kilometer zone rondom het UNESCO-gebied. Voor het hoogbouwinitiatief op Oosterdokseiland is daarom een HER noodzakelijk.

Deze HER geeft een toelichting op het hoogbouwplan en bevat een rapportage met betrekking tot de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Hierbij wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de inpassing in de bestaande structuur en de zichtbaarheid op afstand. De impact op afstand en in belangrijke zichtlijnen en assen is zichtbaar gemaakt aan de hand van ingetekend fotomateriaal.

Naast de ruimtelijke inpassing worden de sociale aspecten van de plintinvulling en de hoogtebeperkingen in het kader van vliegverkeer en telecommunicatie besproken.

Het fysieke klimaat (Akoestiek, Bezinning en Windklimaat) wordt apart onderzocht en maakt geen onderdeel uit van deze rapportage.



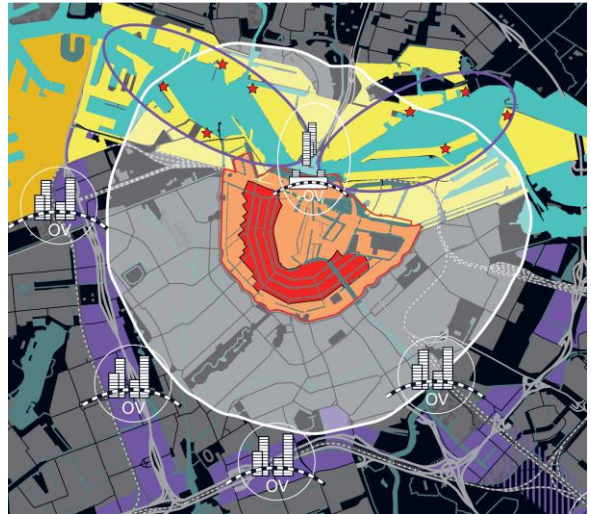
1: Kader

Oosterdokseiland

Met de ontwikkeling van kavel 5b en 6 van het Oosterdokseiland voor wordt het stedelijk ensemble ODE afgemaakt. Als gevolg van veranderende (markt-) eisen ten aanzien van flexibiliteit en programma is in samenwerking met de gemeente Amsterdam gekozen voor een nieuw bestemmingsplan waarbij de stedenbouwkundige configuratie van kavels 5b en 6 is gewijzigd. Hierbij is de straat tussen kavels 5 en 6 in westelijke richting tegen het Conservatorium aangeschoven zodat de mogelijkheid ontstaat om een groot aaneengesloten vloeroppervlak te creëren en waarbij een leefbare omgeving met verblijfskwaliteit en voldoende doorbloeding tussen Oosterdokskade en Oosterdoksstraat gewaarborgd blijft.

Toetsingskader

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



Structuurvisie Amsterdam 2040, hoogbouw en uitrol centrumgebied

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 BuitenIJ.
6. Hoogbouwinitiatieven vanaf 60 meter elders, met uitzondering van de stimuleringsgebieden (op de hoogbouwkaart paars aangeduid).

Hoogbouw in het waterfront.

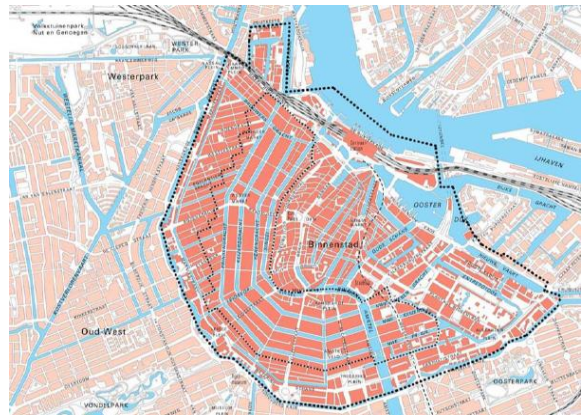
Bij de herontwikkeling van de Zuidelijke IJ-oeveren keerde de stad zich naar het IJ. Nieuwbouw kreeg daarbij overwegend een maat, passend bij de hoogte van pakhuizen (circa 30 meter), met hier en daar hogere accenten (circa 60 meter).

Verdere verdichting aan de IJ-oeveren is gewenst. Dat betekent dat een bouwhoogte tot 30 meter acceptabel is.

Daarnaast zijn 'solitaires' vanaf 60 meter gewenst langs de oeveren, binnen de op bijgaande hoogbouwkaart aangegeven, zoekgebieden. Voor zover de zoekgebieden binnen de 2 km-zone vallen, gelden echter de bepalingen voor die zone.

Conclusie

De projectlocatie is gelegen binnen de zone zoals omschreven in punt 2 en is hoger dan 30m. Een HER met ten minste een onderzoek naar de impact op het stedelijk landschap is derhalve verplicht.



UNESCO-gebied (kernegebied en bufferzone)

2: Huidige ruimtelijke structuur

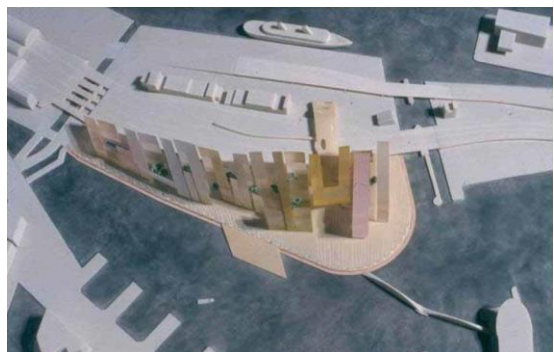
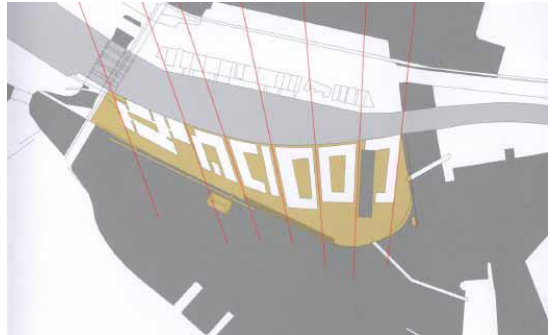
Stedenbouwkundig concept

Het prijswinnende stedenbouwkundige ontwerp van Erick van Egeraat en MAB development uit 1998 vormt de basis voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2000), het Stedenbouwkundig Plan (2002) en het vigerende bestemmingsplan Oosterdokseiland (2001).

Het ontwerp kenmerkt zich door een zeer dicht stedelijk weefsel, waarbij de bebouwing grofweg één massa vormt en waar het volume van het voormalige TPG-gebouw uitsteekt. De tussenliggende straten zijn in een waaivorm gepositioneerd en verbinden de Noord en Zuidzijde van het eiland.

Huidige situatie

Kavels 1 (Doubletree hotel) tot en met 5a (Conservatorium) zijn, zowel boven als ondergronds, gerealiseerd. De kavels aan de Oostzijde (5b en 6) zijn nog niet gerealiseerd. Met de sloop van het TPG-gebouw is het hoogteaccent op het eiland verdwenen. Het terugbouwen van een hoogteaccent vormt onderdeel van het huidige stedenbouwkundig plan voor kavel 5 en 6.



Winnend prijsvraag ontwerp Erick van Egeraat / MAB



Huidige situatie met aan de rechterzijde kavel 5a/Conservatorium

3: Stedenbouwkundige inpassing

Doel

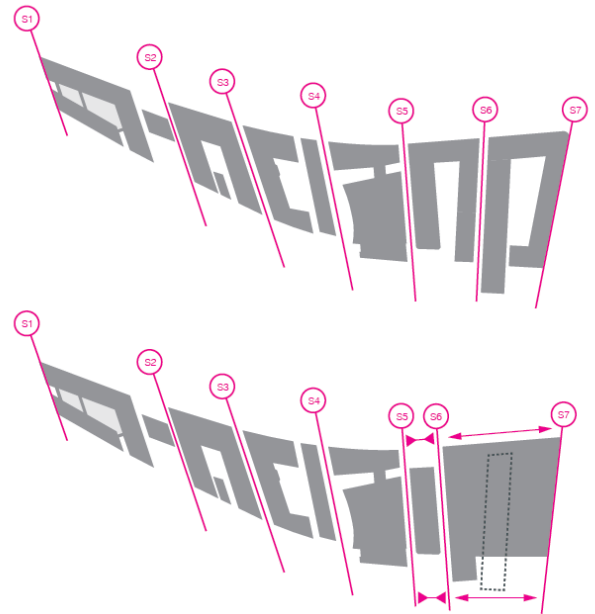
Het nieuwe bestemmingsplan voor kavel 5 en 6 heeft onder meer tot doel gehad:

- Het flexibel mogelijk maken van grote aaneengesloten vloeroppervlakken;
- De mogelijkheid om gebouwen te maken die zowel aan één grote klant kunnen worden verhuurd als aan meerdere kleine;
- Compacte vloeren met korte looplijnen en adequate daglichttoetreding te realiseren ;

Wijzigingen

In het nieuwe bestemmingsplan is de straat tussen kavels 5 en 6 verschoven in Westelijke richting tegen het Conservatorium aan. Dit resulteert in een beter programmeerbare en aaneengesloten bouwenvolop waarin het volume van het voormalige TPG-gebouw is opgenomen. Door de verschuiving van de straat is de exacte positie van het TPG-volume flexibel, met de restrictie dat deze als hoogteaccent in het totaal volume van het Oosterdokseiland moet blijven fungeren en niet geheel naar de Oostgevel kan worden verschoven.

Tevens is een deel van het gebouw op een 1,2m hoge (publiek toegankelijke) plint geplaatst waardoor een openbare ruimte voor het volume ontstaat analoog aan die van de bibliotheek.

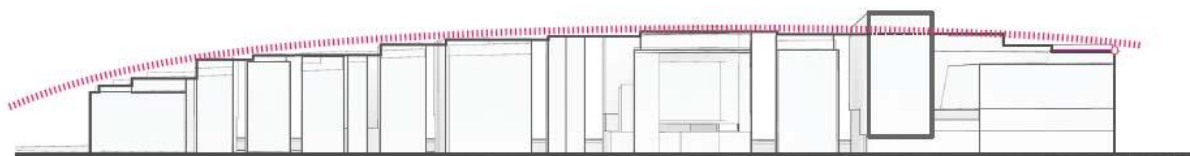
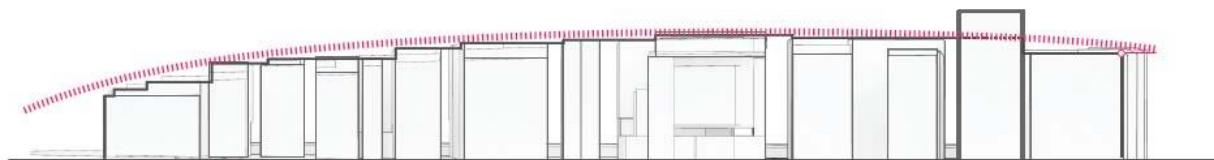


Principe verschuiving straat en stedenbouwkundige configuratie
Boven: huidig bestemmingsplan, Onder: herijking



Nieuwe bestemmingsplan enveloppe met max bouwhoogtes

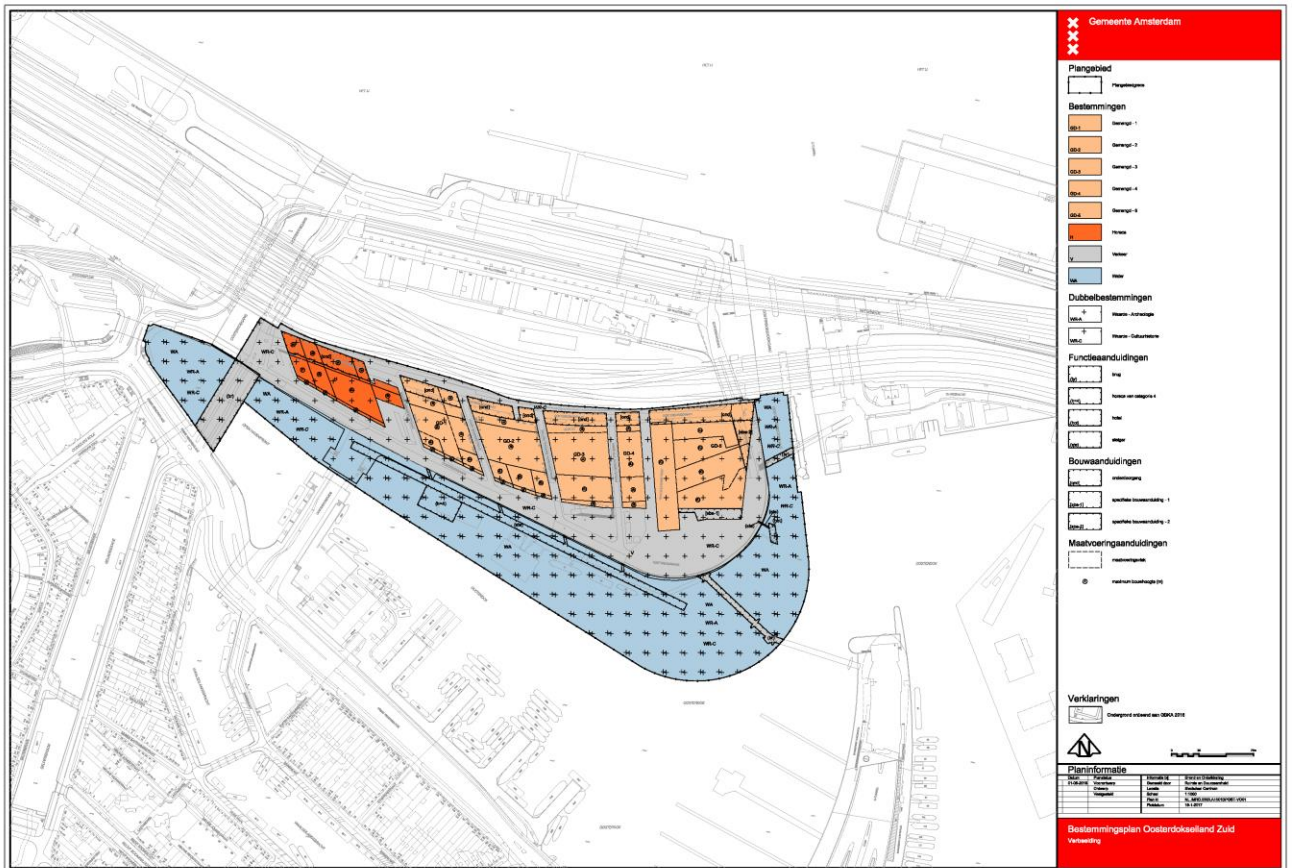
Silhouet vanuit het Zuiden



Contour wijziging als gevolg van verschuiving straat en stedenbouwkundige configuratie
Boven: huidig bestemmingsplan, Onder: nieuw bestemmingsplan



Huidig silhouet



Bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid Verbeelding

Voor een uitgebreide beschrijving van de huidige stedenbouwkundige structuur en de wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Oosterdokseiland (2001) wordt verwezen naar het nieuwe bestemmingsplan Oosterdokseiland Zuid.

4: Begane grondlaag van het bouwplan

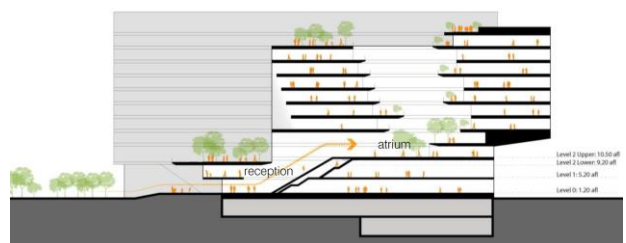
Voor het gehele Oosterdokseiland geldt dat de plint publieke functies bevat: winkels, restaurants, culturele voorzieningen en entrees welke toegang geven tot de bovengelige functies. Hiermee wordt stedelijke levendigheid gecreëerd. De openbare ruimte, de kade met de diverse pleinen, hoven en dwarsstraten, vormt hierbij de verbindende schakel. In het nieuwe bestemmingsplan zijn publieke functies in de plint van kavel 5 en 6 voorgeschreven.

Nevenstaand diagram geeft de globale posities van hoofd- en nevenentrees aan, alsmede de (aan de zuidzijde gepositioneerde) vlekken voor commerciële functies zoals winkels en restaurants welke zich openen naar de kade. Tevens is aan de zuidzijde van kavel 5 en 6 een plint/trap van 1,2m toegevoegd welke als tribune en podium kan worden gebruikt. De woonentree is gesitueerd aan de westgevel naast het Conservatorium. De parkeergarage inrit is in Oostelijke richting verschoven en qua capaciteit van 3 naar 4 rijstroken vergroot. Tevens is rekening gehouden met flexibel gebruik in de toekomst. Kern en entrees zijn reeds zo uitgelegd dat multi-tenant gebruik/opdeling mogelijk is.

De specifieke volumeopbouw van deze kavels (met een overstek aan de Noord- en Oostzijde op 15 meter hoogte) zorgt ervoor dat er een 'plint' over drie lagen ontstaat. Naast openbare en entree functies zijn in deze plint ook werkplekken gepositioneerd. Hierdoor is vanuit de plint sociale controle op de buitenruimte mogelijk.



Vlekkenplan begane grond met globale posities van functies en entrees



Doorsnede over bouwenvolpve met 3 laagse plint

4: Landschappelijke inpassing



Met behulp van een simulatieprogramma zijn vanaf verschillende standpunten rondom het Oosterdokseiland, montages gemaakt in foto's van de huidige situatie. Deze montages laten zien welke invloed de nieuwe volumes in de toekomst zullen hebben op aanwezige zichtlijnen in de stad.

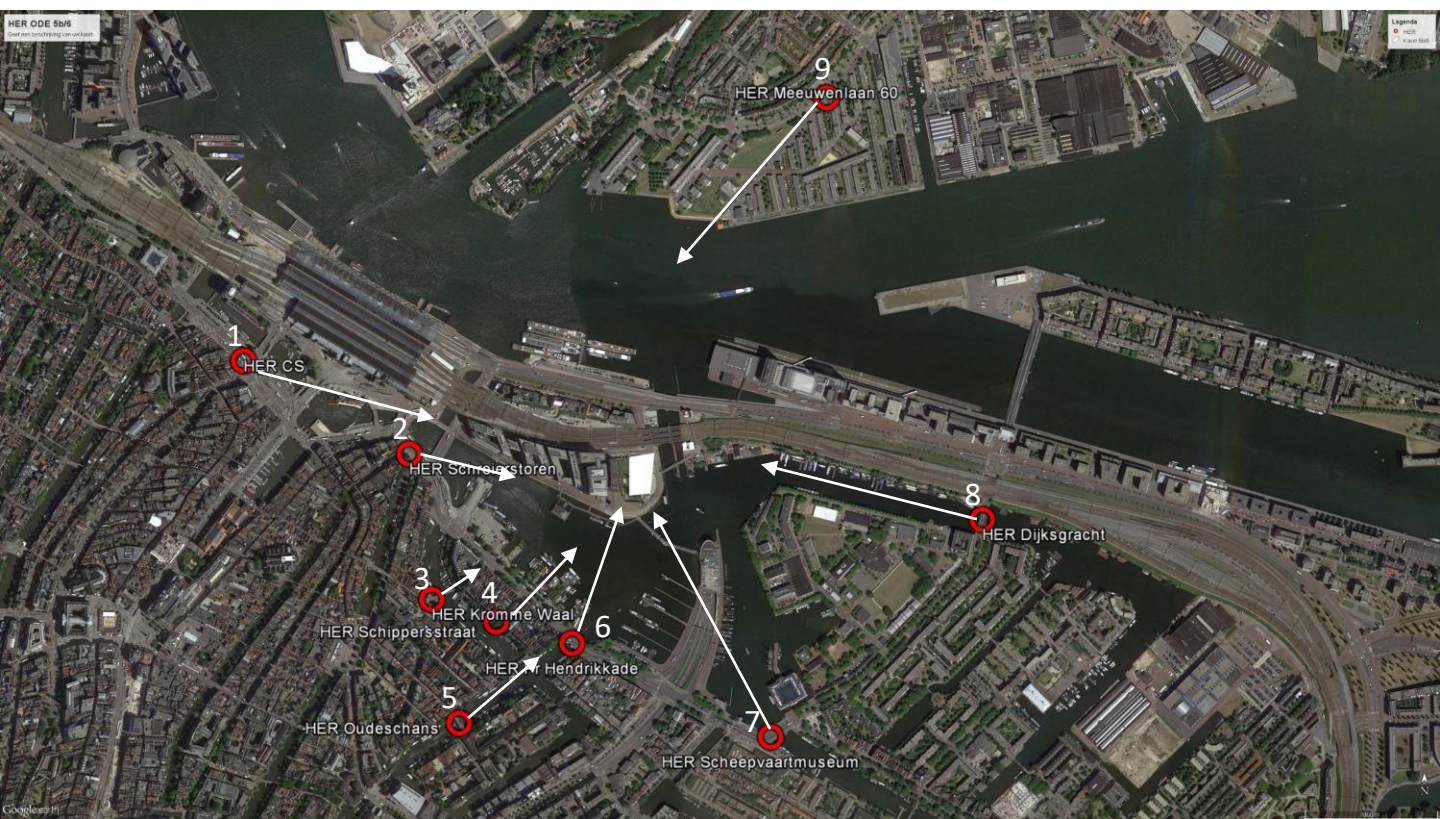
Er is gekozen om de invloed op het niveau van de publieke ruimte vanuit negen standpunten te onderzoeken. Deze standpunten zijn in overleg met de adviseurs over hoogbouw binnen de afdelingen Ruimte en Duurzaamheid en Monumenten en Archeologie bepaald.

Op onderstaande overzichtskaart zijn de standpunten aangegeven. Deze hebben een afstand van circa 350 tot 850 meter van de plangrens.

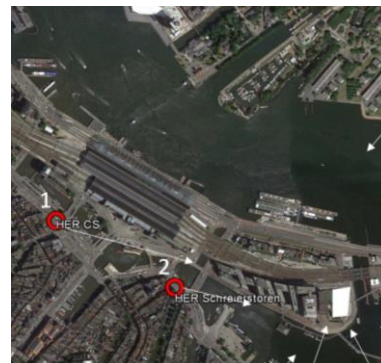
Alle foto's van de bestaande situatie zijn met een 24mm (eqv) lens genomen en gecropt tot een maximale zichthoek over de horizontaal en verticaal van 50 graden. Achtereenvolgens is:

- de bouwenvolp van het vigerende bestemmingsplan (gele contour)
- vergeleken met de nieuwe bouwenvolp (rode contour).

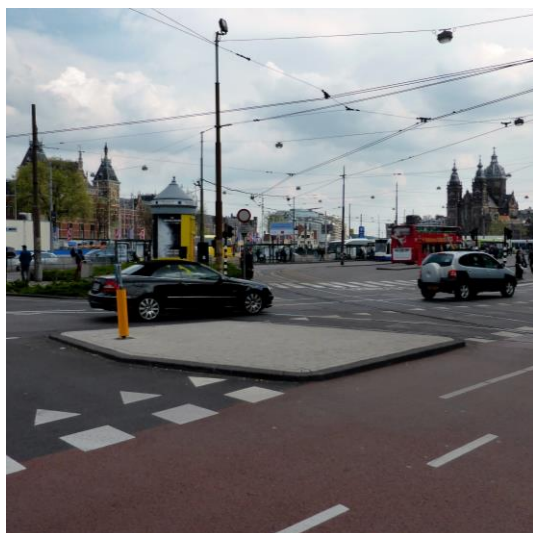
 Standpunt montage
 Oosterdokseiland kavel 5b en 6



Standpunten West

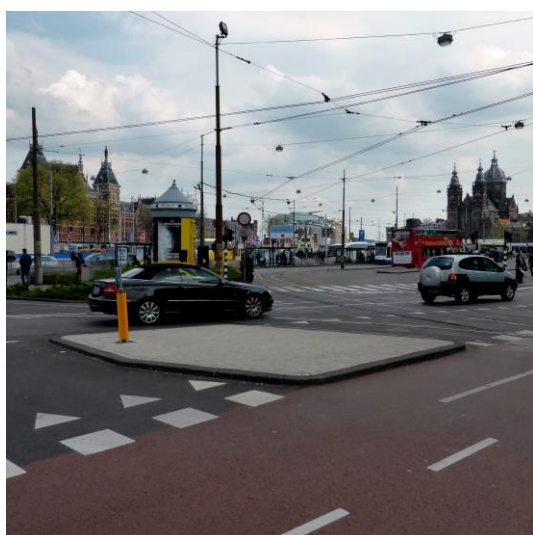


Huidig bestemmingsplan



2: Zicht vanuit de Schreierstoren.
Het vooruitgeschoven volume van het voormalige TPG-gebouw is/was achter de OBA zichtbaar.

Nieuw bestemmingsplan

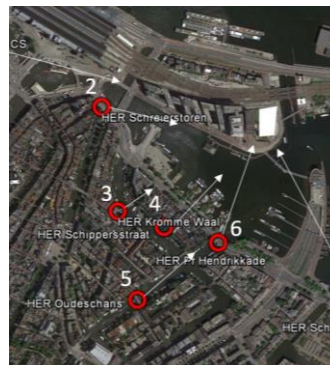


1: Zicht vanuit de hoek Prins Hendrikkade/
Martelaarsgracht.
Het volume is **niet** zichtbaar



2: Zicht vanuit de Schreierstoren.
Het vooruitgeschoven volume/hogteaccent is
vershoven richting de nieuwe straat naast het
Conservatorium.

Standpunten Zuid



Huidig bestemmingsplan



4: Zicht vanuit de Schippersstraat.
Kavel 5b en het vooruitgeschoven volume van het voormalige TPG-gebouw zijn/waren naast het Conservatorium zichtbaar.

Nieuw bestemmingsplan



3: Zicht vanaf de hoek Buiten Bantammerstraat/ Oude Waal.
Het volume is achter het silhouet van het Scheepvaarthuis niet zichtbaar



4: Zicht vanuit de Schippersstraat.
Het vooruitgeschoven volume/hogteaccent is in Westelijke richting verschoven richting de nieuwe straat naast het Conservatorium.

Standpunten Zuid



Huidig bestemmingsplan



6: Zicht vanaf de Prins Hendrikkade ter hoogte van de Oude Schans.

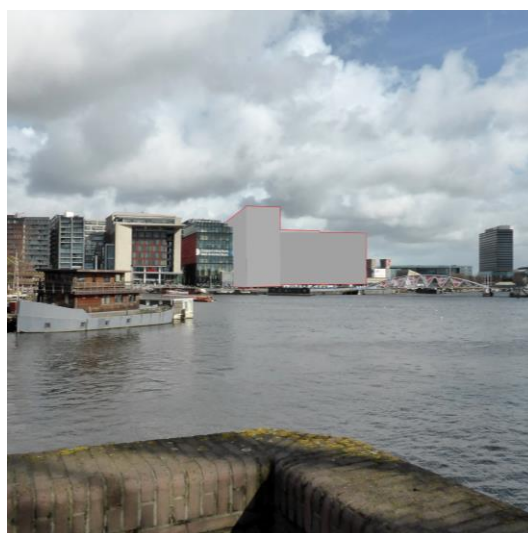
Het vooruitgeschoven volume toont de oorspronkelijke positie van het TPG-gebouw.

Nieuw bestemmingsplan



5: Zicht vanaf Oude Schans ter hoogte van de Keizersbrug.

Het volume is achter het silhouet van de Montelbaanstoren **niet** zichtbaar



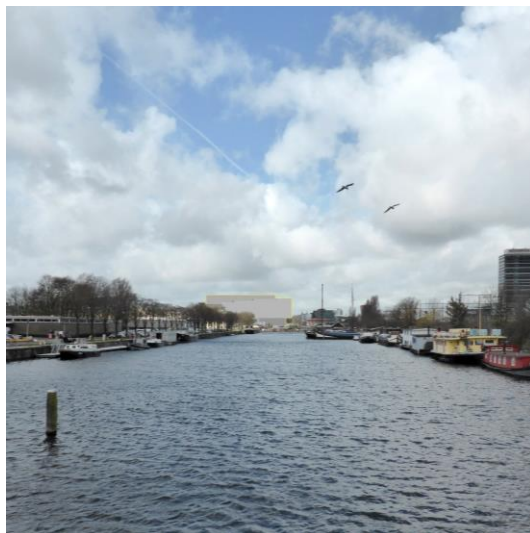
6: Zicht vanaf de Prins Hendrikkade ter hoogte van de Oude Schans.

Het vooruitgeschoven volume toont de nieuwe positie van het hoogteaccent naast het Conservatorium

Standpunten Oost



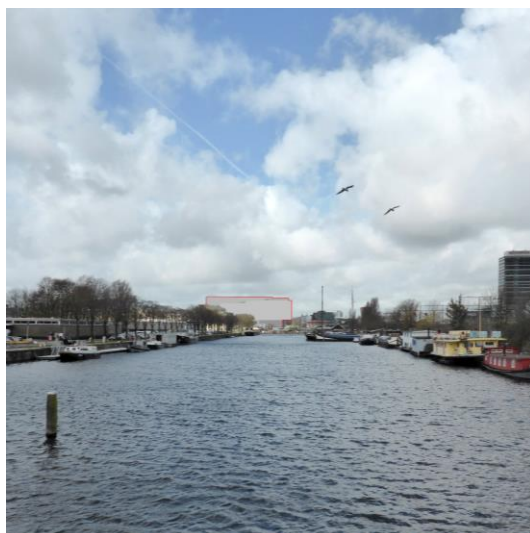
Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan

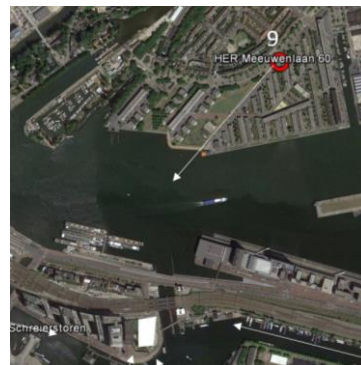


7: Zicht vanaf de hoek Prins Hendrikkade/ Nieuwevaart nabij het Scheepvaartmuseum.
Het volume is links naast het silhouet van NEMO zichtbaar.

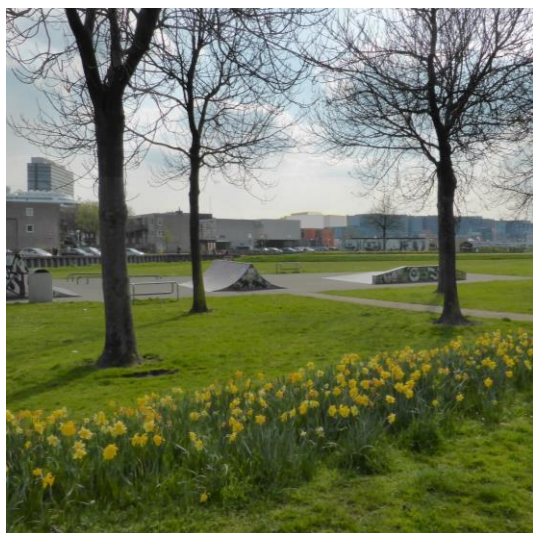


8: Zicht vanaf de brug over de Dijkgracht.
Het hoogteaccent met daarvoor het getrapte volume aan de Oostzijde is zichtbaar.

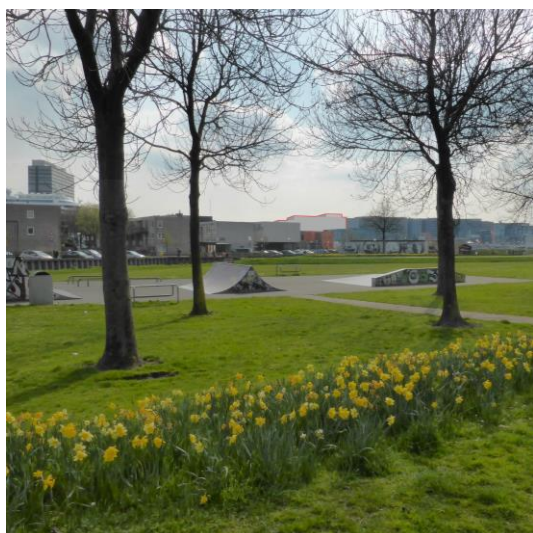
Standpunt Noord



Huidig bestemmingsplan



Nieuw bestemmingsplan



9: Zicht vanaf de Meeuwenlaan ter hoogte van nr 60.

Conclusie landschappelijke inpassing

De wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan van kavels 5b en 6 zijn het best zichtbaar vanuit het Zuiden (standpunten 6 en 7) vanaf een standpunt direct gelegen aan het Oosterdok. Meest in het oog springend is de verschuiving van het voormalige TPG volume in Westelijke richting. De wijziging in hoogte van ca 1,2m (wat overeenkomt met 2,6% tpv het hoogteaccent en 3,4% tpv het lagere volume) is vanaf deze afstand nauwelijks waarneembaar.

Vanaf de overige standpunten ten Zuiden van het Oosterdok is het volume niet zichtbaar (3, 5) dan wel de hoogte consequentie van +2,6% in het nieuwe bestemmingsplan is beperkt waarneembaar door de werking van het perspectief (Schipperstraat).

Vanuit Westelijke richting komt het vooruitgeschoven volume van het voormalige TPG-gebouw pas achter OBA/Conservatorium vandaan ter hoogte van de Schreierstoren. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt dit hoogteaccent in Westelijke richting verschoven en zal dus eerder vanuit westelijke richting zichtbaar zijn.

Zowel vanuit Oost als Noord is vooral de voltooiing van het Oosterdokseiland als ensemble/eenheid waarneembaar. Met het volume van kavel 5 en 6 wordt de gebogen daklijn afgemaakt en zichtbaar. Het concept van het stedenbouwkundig ensemble (een zeer dicht stedelijk weefsel, waarbij de bebouwing grofweg één massa vormt en waar het volume van het voormalige TPG-gebouw uitsteekt) blijft bij de wijzigingen behouden.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft door de perspectivische werking met name vanuit het Oosten nauwelijks wijziging van het totaalbeeld tot gevolg. Ook de toename in hoogte van 2-3% is dermate beperkt dat deze op het niveau van het ensemble zeer beperkt impact heeft.

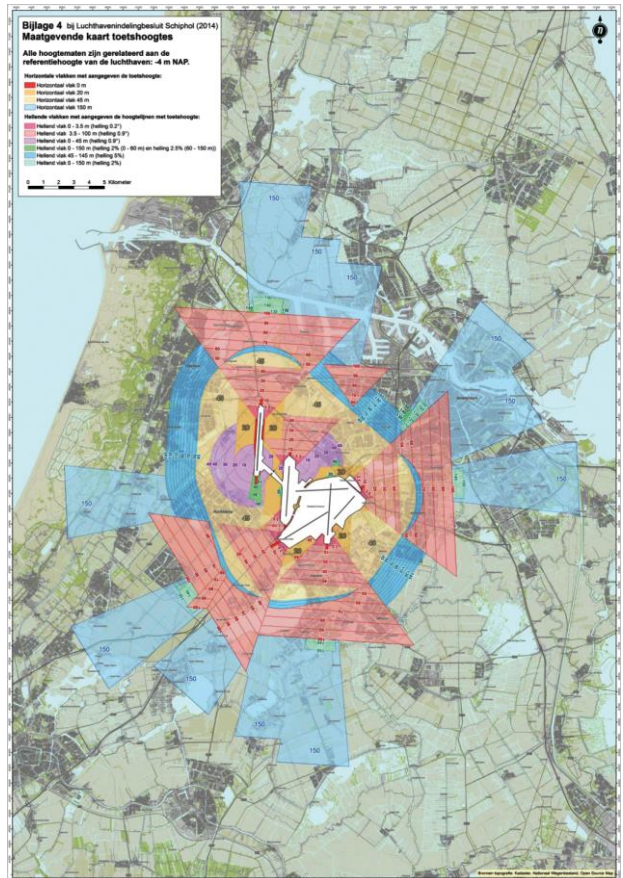
5: Hoogtebeperkingen Schiphol, straalpaden en zendstations

In Amsterdam zijn er naast gemeentelijke beleid op het gebied van hoogbouw twee andere factoren die de toepassing van hoogbouw kunnen beperken. Het betreft het vliegverkeer rondom Schiphol en aanwezige straalpaden voor communicatie.

Schiphol en vliegverkeer

De maatgevende kaart toetshoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2014) geeft voor het gebied rond Oosterdoks-eiland een toetshoogte van 150m boven de referentiehoogte van de luchthaven van minus 4m NAP weer.

Het voorliggende plan maakt geen bouwhoogten boven 150m mogelijk en is daarom niet strijdig met het bepaalde in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2014).



Luchthavenindelingbesluit Schiphol (2014) Maatgevende kaart toetshoogtes

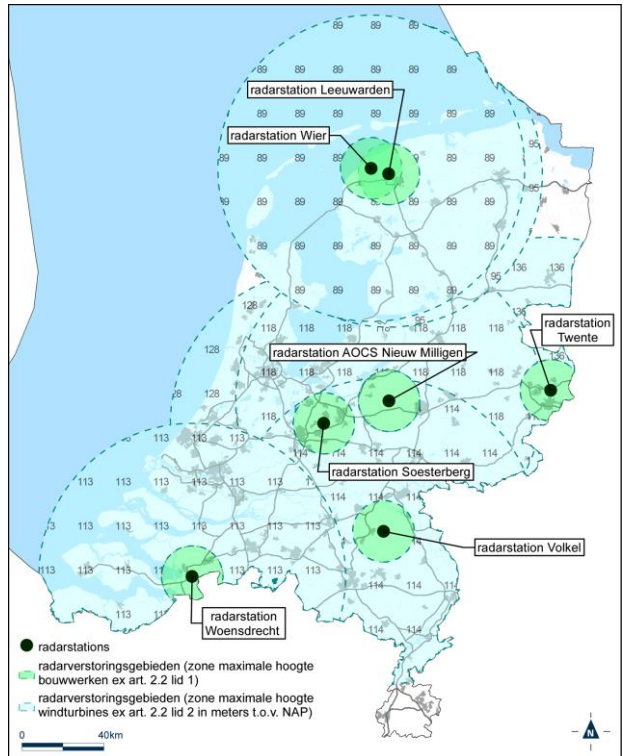


Uitsnede omgeving Oosterdoks-eiland

Radarverstoringsgebieden

Het plangebied is gelegen binnen het verstoringsgebieden van de radarstation Soesterberg. Om radarverstoring in dit gebied te voorkomen gelden beperkingen binnen het plangebied voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken die hoger zijn dan 118 meter. De regelgeving betreffende de bouwbeperkingen binnen de radarverstoringsgebieden is vastgelegd in het wijzigingsbesluit op het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro).

Omdat in het plangebied geen gebouwen en overige bouwwerken zijn toegestaan die hoger zijn dan 118 meter, voldoet het bestemmingsplan aan het bepaalde in het Barro en Rarro.



Radarverstoringsgebieden

Straalpaden

Het plangebied valt niet binnen een straalpad van de KPN.

Conclusie

Het nieuwe bestemmingsplan is niet strijdig met hoogtebeperkingen welke betrekking hebben op vliegverkeer, straalpaden en zendstations

Samenvatting en Conclusies

Oosterdokseiland

Met de ontwikkeling van kavel 5b en 6 van het Oosterdokseiland voor wordt het stedelijk ensemble ODE afgemaakt. Als gevolg van veranderende (markt-) eisen ten aanzien van flexibiliteit en programma is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan waarbij de stedenbouwkundige configuratie van kavels 5b en 6 is gewijzigd.

Stedenbouwkundige inpassing

In het nieuwe bestemmingsplan is de straat tussen kavels 5 en 6 verschoven in Westelijke richting. Dit resulteert in een beter programmeerbare en aaneengesloten bouwvelop waarin het volume van het voormalige TPG-gebouw als hoogteaccent is opgenomen.

De uitgangspunten van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept blijven hierbij gehandhaafd (zeer dicht stedelijk weefsel, de bebouwing vormt één massa, het volume van het voormalige TPG-gebouw steekt uit).

Landschappelijke inpassing

De wijzigingen in het nieuwe bestemmingsplan zijn het best zichtbaar vanuit het Zuiden vanaf een standpunt direct gelegen aan het Oosterdok. Meest waarneembaar is de verschuiving van het voormalige TPG volume. Op standpunten welke verder Zuidelijk of meer naar het Westen gelegen zijn hebben de wijzigingen beperkt invloed of is het volume niet zichtbaar. De beperkt toename in hoogte (2-3%) door de toevoeging van de publieke plint/trap heeft nauwelijks waarneembaar invloed op het silhouet van het ensemble.

Sociale aspecten begane grond

Voor het gehele Oosterdokseiland geldt dat de plint publieke functies bevat: winkels, restaurants, culturele voorzieningen en entrees welke toegang geven tot de bovengelegen functies. In het nieuwe bestemmingsplan is aan de zuidzijde van kavel 5 en 6 een plint/trap van 1,2m toegevoegd welke als tribune en podium kan worden gebruikt.

Beleidskaders vanuit rijk en gemeente

Ten aanzien van hoogtebeperkingen Schiphol, straalpaden en radarverstoringsgebieden zijn er geen beletsels.

Colofon

Initiatiefnemer:

Oosterdokseiland Ontwikkeling Amsterdam C.V.
Postbus 4376
2003 EJ Haarlem

Architect:

UNStudio
Stadhouderskade 113
1073 AX Amsterdam

Rapportage:

ONE.GO
Bezuidenhoutseweg 353d
2594 AR Den Haag