

Hoogbouw Effect Rapportage

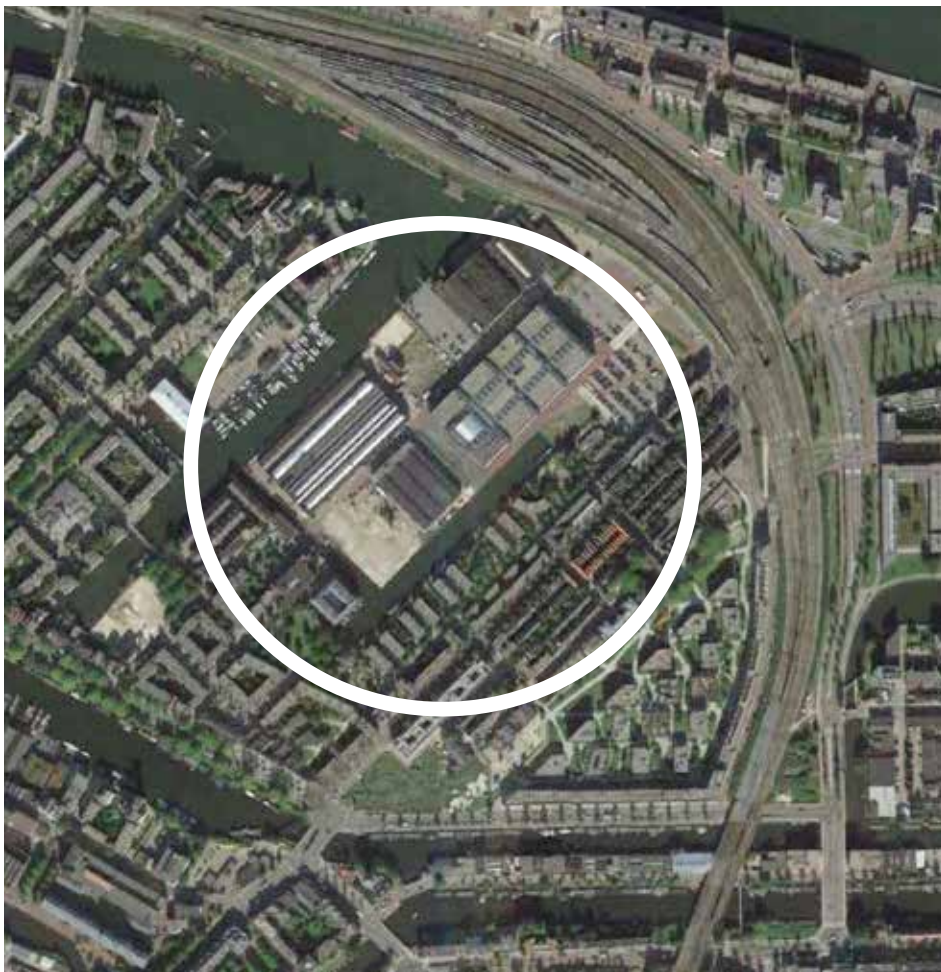
Oostenburg Amsterdam



9 juni 2017

Inhoudsopgave

2	Voorgeschiedenis
3	Stadswerf Oostenburg
4	Beleidskader structuurvisie
5	Onderzoek
6/12	Zichtlijnen en effecten
13	Conclusie en colofon



Voorgeschiedenis

Voor de toekomstige ontwikkeling van Oostenburg Noord heeft de gemeenteraad op 14 juli 2016 het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg vastgesteld.

Ten behoeve van de beoogde hoogbouw in het plangebied is voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een Hoogbouweffectrapportage (HER) opgesteld (9 maart 2015). In deze HER is in een aantal modellen een mogelijk eindbeeld van de uitwerking van het plan weergegeven. Op 16 april 2015 is door de directeur Ruimte en Duurzaamheid en de directeur Monumenten en Archeologie een advies opgesteld over deze HER. De conclusie van dit advies luidde dat het aantal torens vanuit een deel van de gekozen standpunten leidt tot één grote hoge bouwmassa die niet goed inpasbaar lijkt te zijn. Geadviseerd is bij de uitwerking van de deelgebieden opnieuw een HER te maken waarbij de positie van de torens ten opzichte van elkaar goed onderzocht moet worden en op welke wijze de cultuurhistorische kwaliteit van de te handhaven gebouwen gewaarborgd kan worden.

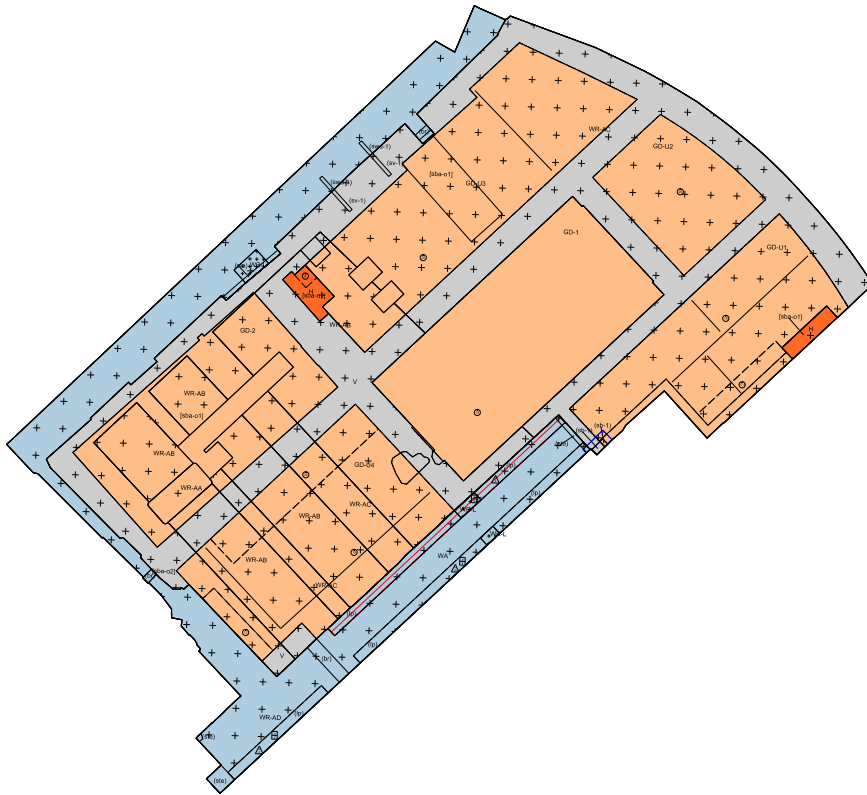
Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een procedure gestart voor de aanwijzing van de twee Werkspoorhallen aan de VOC-kade als gemeentelijk monument. Deze procedure heeft met een besluit van het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie Centrum op 16 januari 2016 geleid tot aanwijzing van één van de twee hallen (de meest zuidelijke hal uit 1929) als gemeentelijk monument.

De aanwijzing heeft geleid tot een nieuwe positionering van de torens, waarbij ook de opmerkingen uit het advies over de HER uit 2015 zijn meegenomen. Gezocht is naar een gevarieerd beeld zodat één grote hoge bouwmassa wordt voorkomen. De positie van de torens, de oriëntatie en een variatie in bouwhoogte zijn hierbij als middel ingezet. In het bestemmingsplan zijn de locaties en bouwhoogten van de torens vastgelegd.

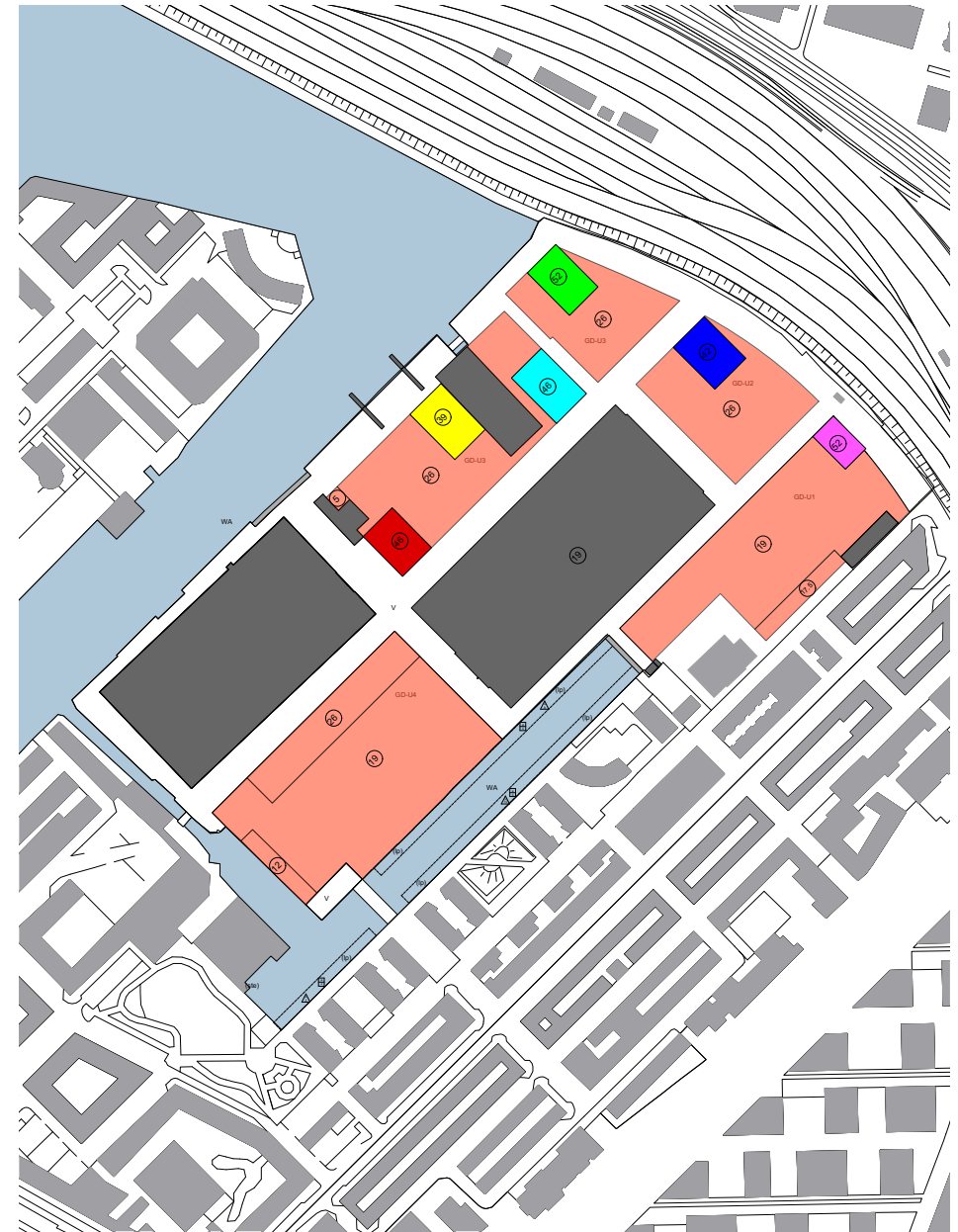
Het bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg kent voor de te ontwikkelen deelgebieden uit te werken bestemmingen. Deze bestemmingen dienen te worden uitgewerkt in door het college vast te stellen uitwerkingsplannen. In de uit te werken bestemmingen zijn de locaties en bouwhoogten van de torens bepaald door middel van een specifieke aanduiding. In de uitwerkingsplannen worden de voorwaarden waaronder de torens kunnen worden gerealiseerd gedetailleerd vastgelegd. Op basis van de in voorbereiding zijnde uitwerkingsplannen is de HER aangepast.

Stadswerf Oostenburg

De ontwikkeling van Stadswerf Oostenburg voorziet in compacte bouwblokken, afgewisseld met markante bestaande gebouwen uit een rijk industrieel verleden. De bebouwing varieert in hoogte van 19 meter tot 26 meter. Langs het spoor (Dijksgracht), aan de Oostenburgermiddenstraat en aan de VOC-kade (Wittenburgervaart) biedt het plan incidenteel de ruimte voor zes torens met een hoogte variërend tussen 36 en 52 meter en een maximaal oppervlak van 600 m² per verdieping. Op de hoek Dijksgracht/VOC-kade is een toren met een maximaal oppervlak van 800 m² per verdieping toegestaan voor een hotel. De positie van de torens is zorgvuldig bepaald. De plaatsing op de hoeken van straten (niet tegenover elkaar) en naast de Werkspoorhal benadrukt de bijzondere positie van de torens in het gebied.



Bestemmingsplan Stadswerf Oostenburg, vastgesteld op 14 juli 2016











Positie hoogbouw en bouwhoogtes conform uitwerkingsplannen

Beleidskader structuurvisie

Het plangebied bevindt zich aan de noordoostelijke rand van de Amsterdamse binnenstad. Deze locatie is gelegen buiten het beschermd stadsgezicht en buiten het gebied dat aangewezen is tot UNESCO werelderfgoed. Wel bevindt dit gebied zich binnen de 2 km-zone rondom het UNESCO gebied (zie onderstaande afbeelding uit de structuurvisie). In de structuurvisie Amsterdam 2040 is vastgesteld dat voor hoogbouwinitiatieven hoger dan 30 meter binnen deze 2 km-zone een Hoogbouw Effectrapportage (HER) verplicht is.

De beoogde hoogbouwontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben op het UNESCO gebied. “Hoogbouwplannen binnen, maar ook buiten de Singelgracht, die zichtbaar worden vanuit het ‘werelderfgoed’, 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.” (structuurvisie Amsterdam 2040, pagina 232).



-  Unesco gebied binnenstad Amsterdam
-  2km zonde rondom Unesco gebied
-  zone langs infrastructuur bundel
-  buiten-IJ
-  zoekgebied hoogteaccenten aan het IJ
-  OV knooppunten
-  haven
-  scheggen in Amsterdam

Onderzoek

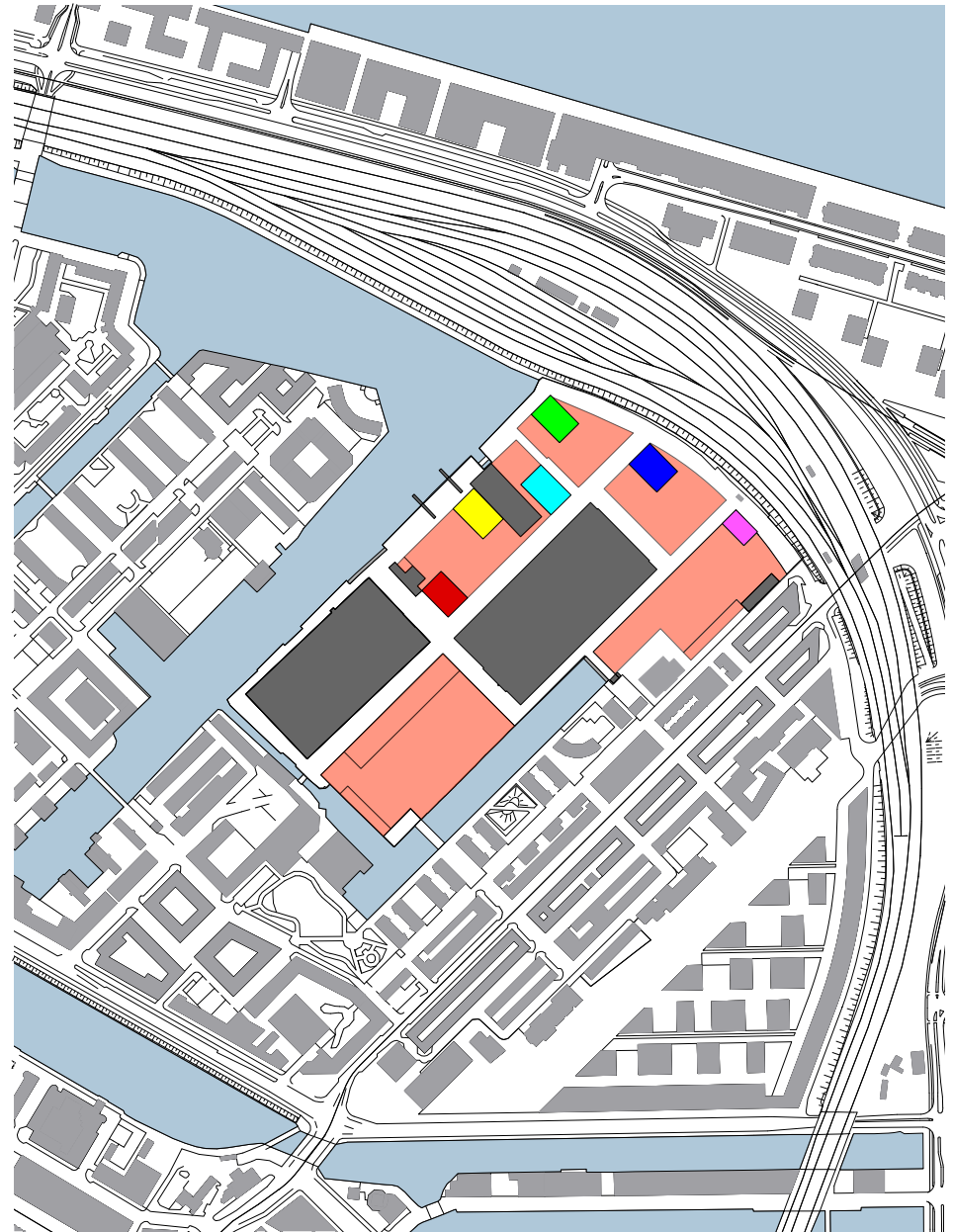
Het onderzoek omvat de mogelijke impact van de ontwikkeling op de kernzone én de 2km zone rondom het UNESCO gebied. De beschermingsplicht, ook voor een mogelijke visuele impact, geldt voor beide zones.

Naast de zichtbaarheid vanuit het Unesco gebied is ook de zichtbaarheid vanuit de directe omgeving en de overzijde van het spoor onderzocht.

De aspecten die in deze fase van de planontwikkeling onderzocht worden gaan over de stedenbouwkundige inpassing van het ontwerp en dan met name om de visuele impact van de beoogde ontwikkeling. Andere aspecten, zoals bezonning, schaduwwerking etc. zijn in het kader van deze studie buiten beschouwing gelaten.

Dit rapport bevat uitsluitend een beschrijving van de effecten op niveau van zichtbaarheid, te weten:

- Zichtbaarheid vanuit Stadslandschap en werelderfgoed;
- Inpassing in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.



Positie torens, dezelfde kleuren zijn ook in de montages op pagina 6 t/m 12 gebruikt.

Zichtlijnen en effecten

Bij het bepalen van de standpunten voor de fotomontages voor het visualiseren van de effecten van de hoogbouw op het stadsbeeld zijn de relevante zichtlijnen in de omgeving onderzocht. Aan hand van de plattegrond van de binnenstad is gekeken vanuit welke locaties een ontwikkeling op Stadswerf Oostenburg zichtbaar zou kunnen zijn. Deze wordt bepaald door de afstand naar de beoogde ontwikkeling in relatie tot de lengte van de vrije zichtlijn.

Vanuit de directe omgeving is er bijvoorbeeld zicht vanaf de Mariniersbrug (Kattenburgerstraat) en vanuit het Funenpark.

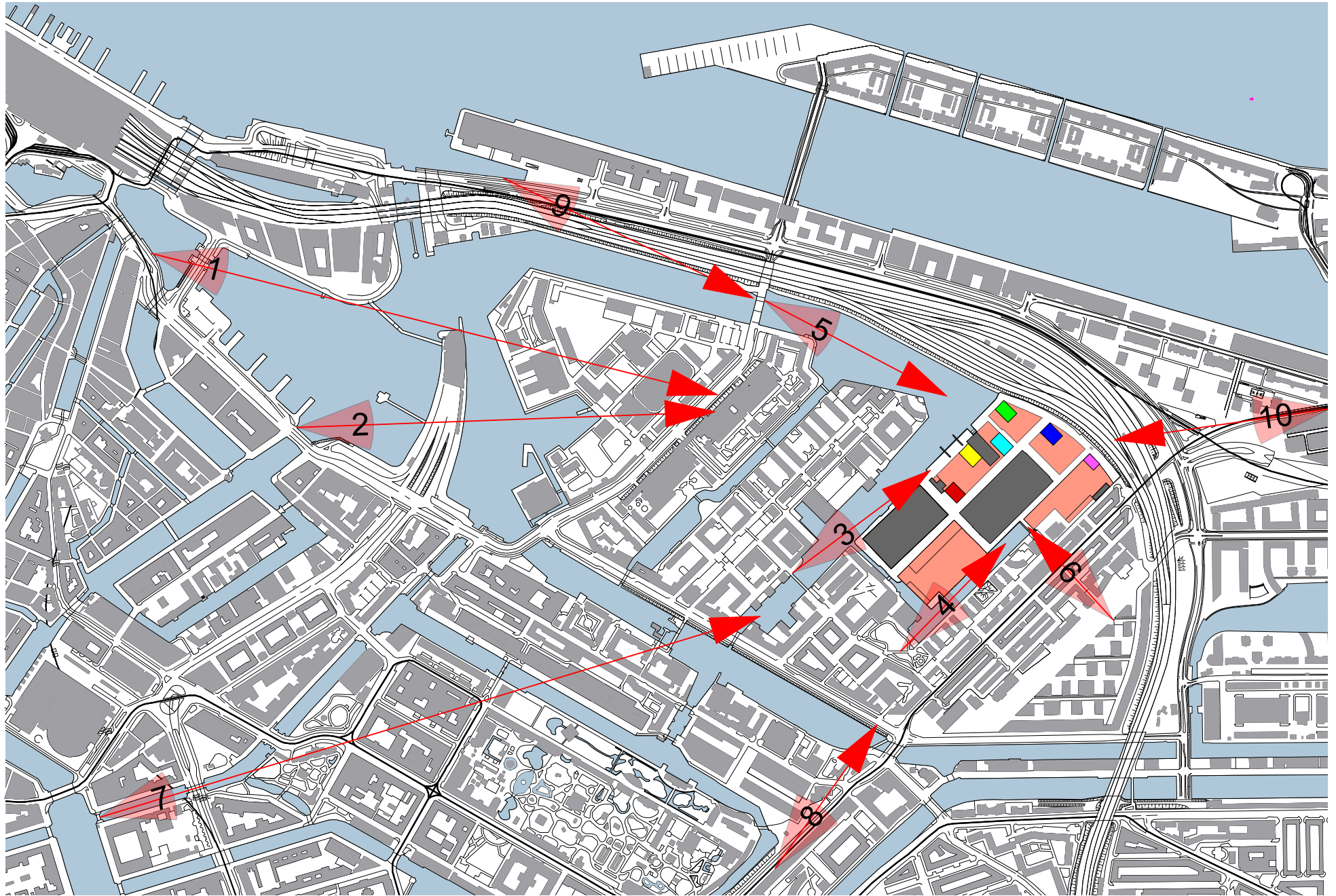
Daarnaast is uiteraard het effect op het werelderfgoed van belang. Een aantal zichtlijnen zijn hiervoor opgenomen waaronder de Nieuwe Herengracht en vanaf de Prins Hendrikkade. Posities waarvan een ontwikkeling op Stadswerf Oostenburg zichtbaar zou kunnen zijn.

Dit heeft totaal tien relevante standpunten opgeleverd.

Met behulp van projectie van de nieuwbouw met gekleurde vlakken in foto's is het effect op het stadslandschap weergegeven. De hoogtes zijn geconstrueerd vanuit de plattegrond waarna de gegevens zijn verwerkt in een 3D model welke in de foto's is gemonteerd.

Ter verduidelijking zijn er van alle standpunten montages gemaakt die een ruimtelijk inzicht geven in de (on)zichtbaarheid van de nieuwbouw.

- 1** Prins Hendrikkade t.h.v de Odebrug
- 2** Prins Hendrikkade t.h.v. de Kikkerbilsuis
- 3** Ezelsbrug, Oostenburgerstraat
- 4** Oostenburgerbrug, kop Oostenburgervaart
- 5** Mariniersbrug, Kattenburgerstraat
- 6** Funenpark
- 7** Walter Sűskindbrug, Amstel / Nieuwe Herengracht
- 8** Sarphatistraat t.h.v. Artis, Kazernestraat
- 9** Piet Heinkade t.h.v. Passenger Terminal
- 10** Oostelijk Havengebied, Fred Pettenbaan



1 Prins Hendrikkade, Odebrug

Ter hoogte van de Odebrug, bij het Centraal Station, gekeken in Oostelijke richting. De nieuwbouw komt hier net boven het Marineterrein uit.



Bestaande situatie



Montage standpunt1

2 Prins Hendrikkade, Kikkerbilsluit

Gezien vanaf de Prins Hendrikkade over het open water van het Oosterdok is de nieuwbouw zichtbaar. Echter is de bebouwing van het marineterrein op de voorgrond dominant.



Bestaande situatie



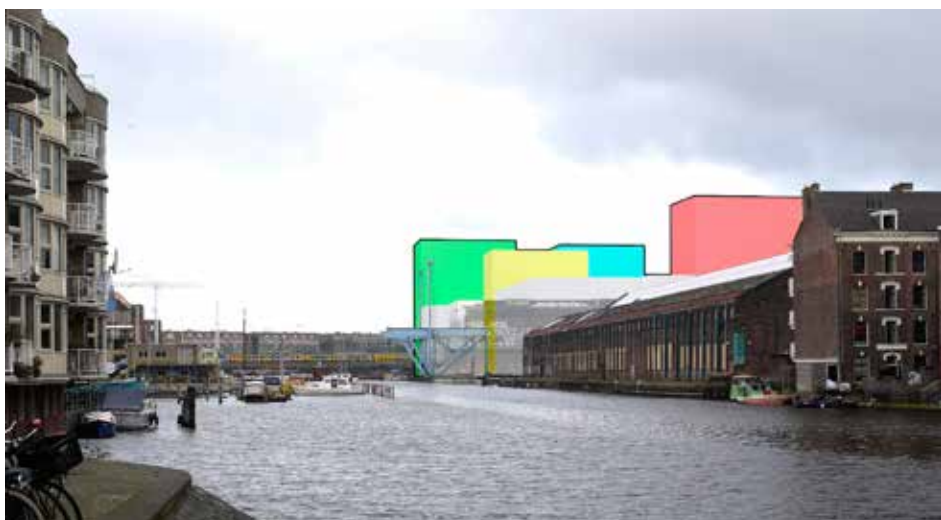
Montage standpunt 2

3 Ezelsbrug, Oostenburgerdwarstraat

Vanaf deze brug is er over de Wittenburgervaart duidelijk zicht op de lokatie en daarmee op de nieuwbouw.



Bestaande situatie



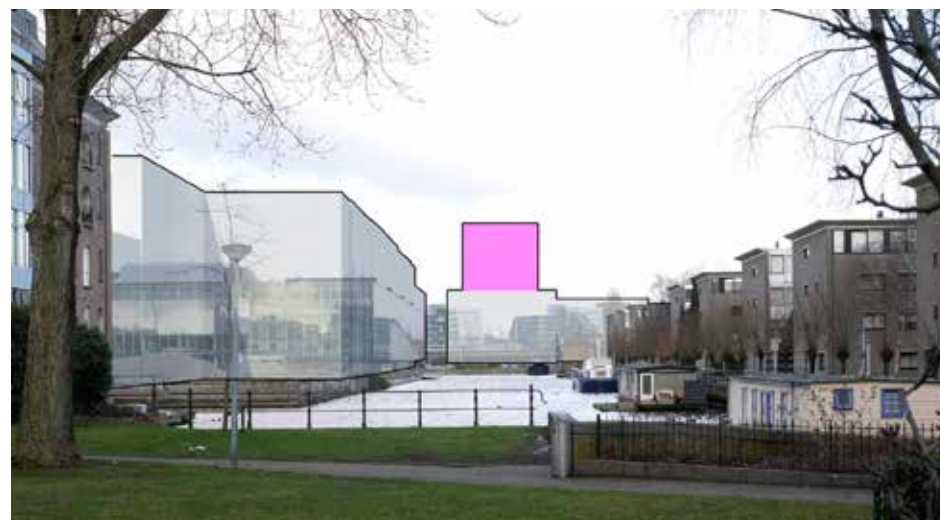
Montage standpunt 3

4 Oostenburgerpark

Vooral de roze toren aan het spoor en in het verlengde van de Oostenburgervaart is vanuit het Oostenburgerpark goed zichtbaar. Echter is zijn centrale positie vanuit dit standpunt gezien op zijn plek.



Bestaande situatie



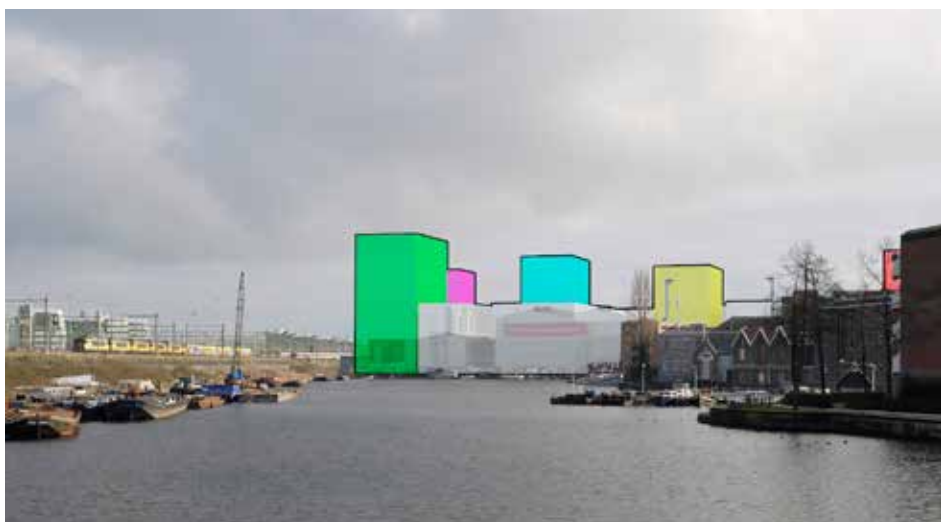
Montage standpunt 4

5 Mariniersbrug

De Mariniersbrug in het verlengde van de Kattenburgerstraat geeft een goed zicht op de lokatie.



Bestaande situatie



Montage standpunt 5

6 Funenpark

Vanuit het Funenpark zal de nieuwbouw minimaal zichtbaar zijn.



Bestaande situatie



Montage standpunt 6

7 Amstel, Nieuwe Herengracht

Met de Amstel in de rug gezien vanaf de Walter Sűskindbrug over de nieuwe Herengracht is ook in de winter de nieuwbouw niet zichtbaar door de bomen.



Bestaande situatie



Montage standpunt 7

8 Sarphatistraat

Ter hoogte van de Kazernestraat en Artis is vanaf de Saphatistraat de nieuwbouw minimaal zichtbaar. Hier speelt vooral de positie van de roze toren een rol. Als de bomen blad hebben is dat echter niet het geval.



Bestaande situatie



Montage standpunt 8

9 Piet Heinkade

Gezien vanaf de Piet Heinkade, ter hoogte van de Passenger Terminal en over het spoor gekeken speelt de nieuwbouw een aanzienlijke rol in het stadslandschap. Hier wordt hij de ruimtelijke tegenhanger van de Oostelijkehandelskade.



Bestaande situatie



Montage standpunt 9

10 Oostelijk Havengebied

Terug kijkend naar het centrum gezien vanaf de Fred Pettenbaan in het Oostelijkhavengebied spelen de torens aan de andere kant van het spoor een belangrijke rol in de stedelijke beleving.



Bestaande situatie



Montage standpunt 10

Conclusie

De nieuwe bebouwing heeft geen nadelig effect op het stadslandschap en de stedenbouwkundige structuur. Hoogbouwontwikkeling op Stadswerf Oostenburg met torens van maximaal 39 tot 52 meter hoogte is onder bepaalde randvoorwaarden denkbaar.

Belangrijk is dat het vanuit het Oosterdok kenmerkende beeld van een open silhouet niet verstoord wordt. Hoogteaccenten op de juiste plek kunnen de kwaliteit van het open silhouet versterken.

Vanuit de grachten van het werelderfgoed is de nieuwbouw niet of nauwelijks waarneembaar. Vanaf de Nieuwe Herengracht was zichtbaarheid theoretisch mogelijk, maar door de aanwezige boomtoppen zijn de torens niet te zien. Vanaf de verschillende standpunten langs het spoor en vanaf de Prins Hendrikkade is de nieuwbouw sterker waarneembaar.

Uit deze ruimtelijke verkenning blijkt dat het ensemble van torens vooral in de directe omgeving van invloed is op het stadslandschap. Tevens is gebleken dat het ensemble van torens gebaat is bij hoogte verschillen tussen de torens onderling. Hierdoor blijven de individuele torens in het silhouet beter afleesbaar.

Colofon

Hund Falk Architecten
Tweede Atjehstraat 2a
1094LE Amsterdam



020 6393595
www.hundfalk.nl

In opdracht van:

Van Riezen en partners
Frederiksplein 1
1017 XK Amsterdam

020 6257025
www.vanriezenenpartners.nl