

Hoogbouw Effect Rapportage

Eenhoorngebied kavel 9



Colofon

Stadsdeel Oost, mei 2012

Opdrachtgever:
Hester Ombre, Projectbureau Wibaut a/d Amstel

Auteur:
Casper van Calsteren, stadsdeel Oost

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Ruimtelijke structuur	4
3. Beleid (structuurvisie)	6
4. Stedenbouwkundige inpassing	7
4.1 Transvaal	7
4.2 Don Bosco	7
4.3 Julianadorp	7
4.4 Functie begane grond	8
4.5 Sociale veiligheid	8
4.6 Inrichting openbare ruimte	8
5. Landschappelijke inpassing	9
6. Hoogtebeperkingen	10
6.1 Communicatieverkeer (straatpaden)	10
6.2 Radarzone Soesterberg	10
6.3 Vliegverkeer Schiphol	10
6.4 Conclusie	10
7. Bezonning	10
7.1 Schaduwwal op Casa400	10
7.2 Schaduwwal op TPG postcentrum	10
7.3 Schaduwwal op Pieter Nieuwlandcollege	10
8. Windhinder	12
9. Conclusie	14

1 Inleiding

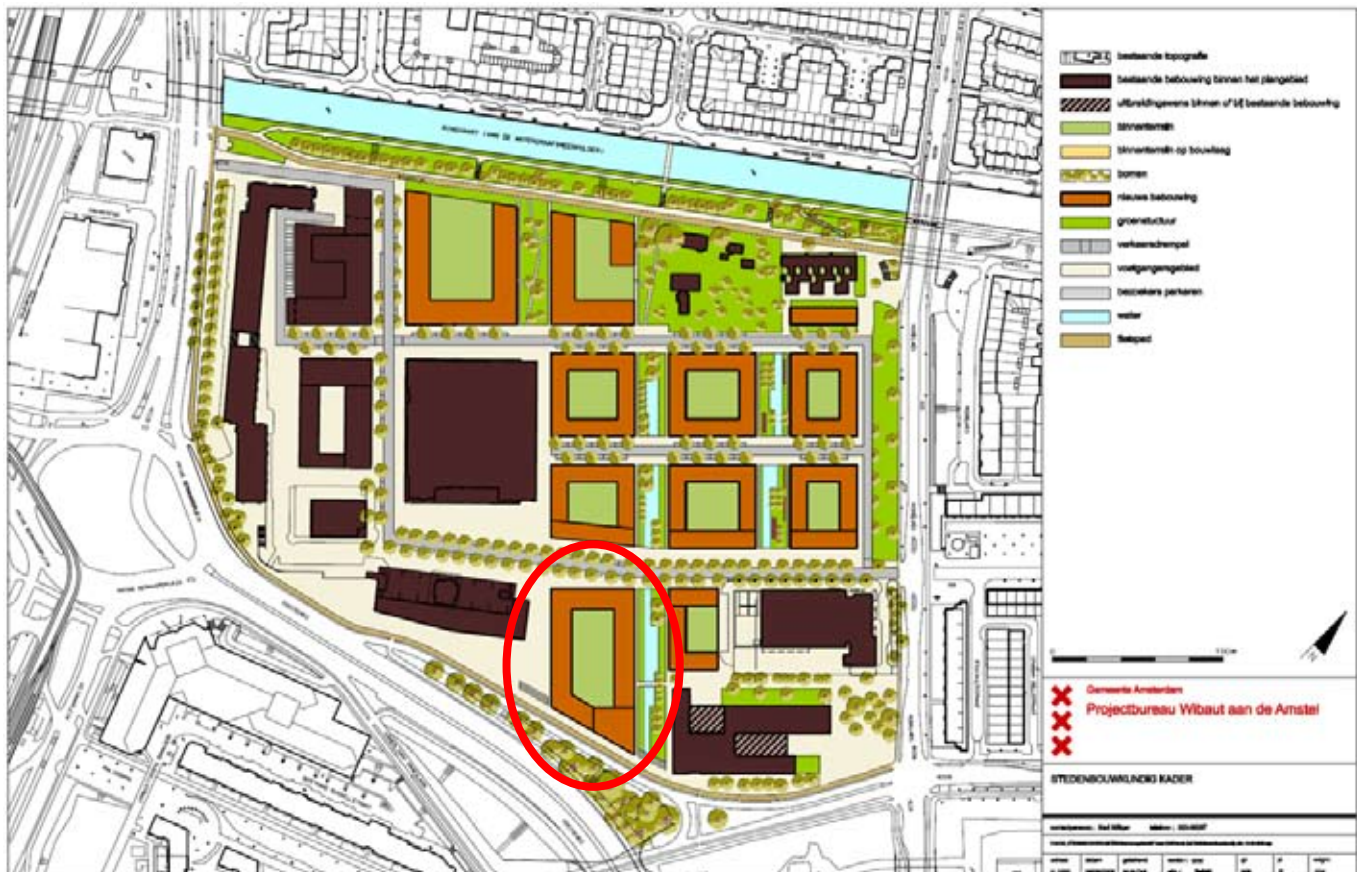
Volgens de nieuwe Ontwerp Structuurvisie van de gemeente Amsterdam moet ieder plan met hoogbouw vanaf ca 30 meter hoogte afzonderlijk worden beoordeeld. Het plan wordt in een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) beoordeeld op de volgende effecten: het stadslandschap en eventuele zichtbaarheid vanuit het 'werelderfgoed', inpassing in de stedenbouwkundige structuur, hindernisbeperkende vlakken rond Schiphol en PTT-straalpaden, windhinder in de directe omgeving, schaduwwerking in de directe omgeving, functie begane grondlaag, inrichting van de omringende openbare ruimte, sociale veiligheid in de directe omgeving en uitzicht en privacy.

Binnen het bestemmingsplan de Eenhoorn wordt ruimte geboden voor een hoogbouwontwikkeling tot 65 meter. Om deze hoogbouw te kunnen faciliteren is deze hoogbouw effect rapportage uitgevoerd.

2 Ruimtelijke structuur

Het Eenhoorngebied is gelegen in Stadsdeel Oost, in de Watergraafsmeer. Het maakt deel uit van het projectbureau Wibaut a/d Amstel en is gelegen in nabijheid van de Omval en het Amstelstation. Het gebied kenmerkt zich in bebouwing door een hoge rand bebouwing aan de zijde van de Wibautstraat en de Gooiseweg, terwijl de rest van het gebied bestaat uit relatief lage kantoren en kleinschalige woningbouw. Kenmerkend is de boerderij 'de vergulde Eenhoorn', een Rijksmonument gelegen aan de Ringdijk.

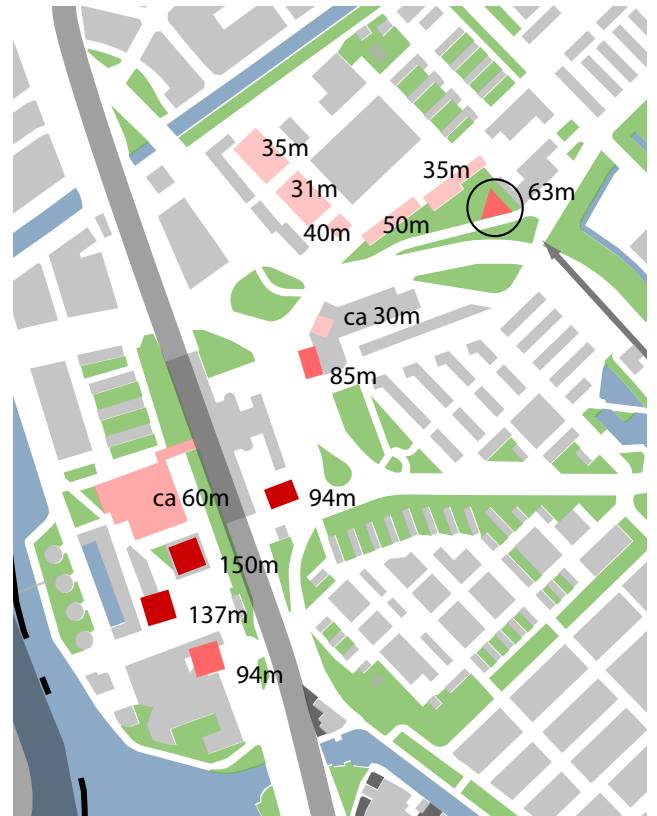
Het gebied kenmerkt zich als een woon-werkgebied, waarbij het werken zich hoofdzakelijk beperkt tot de dienstverlening (politie, hotels, HvA)



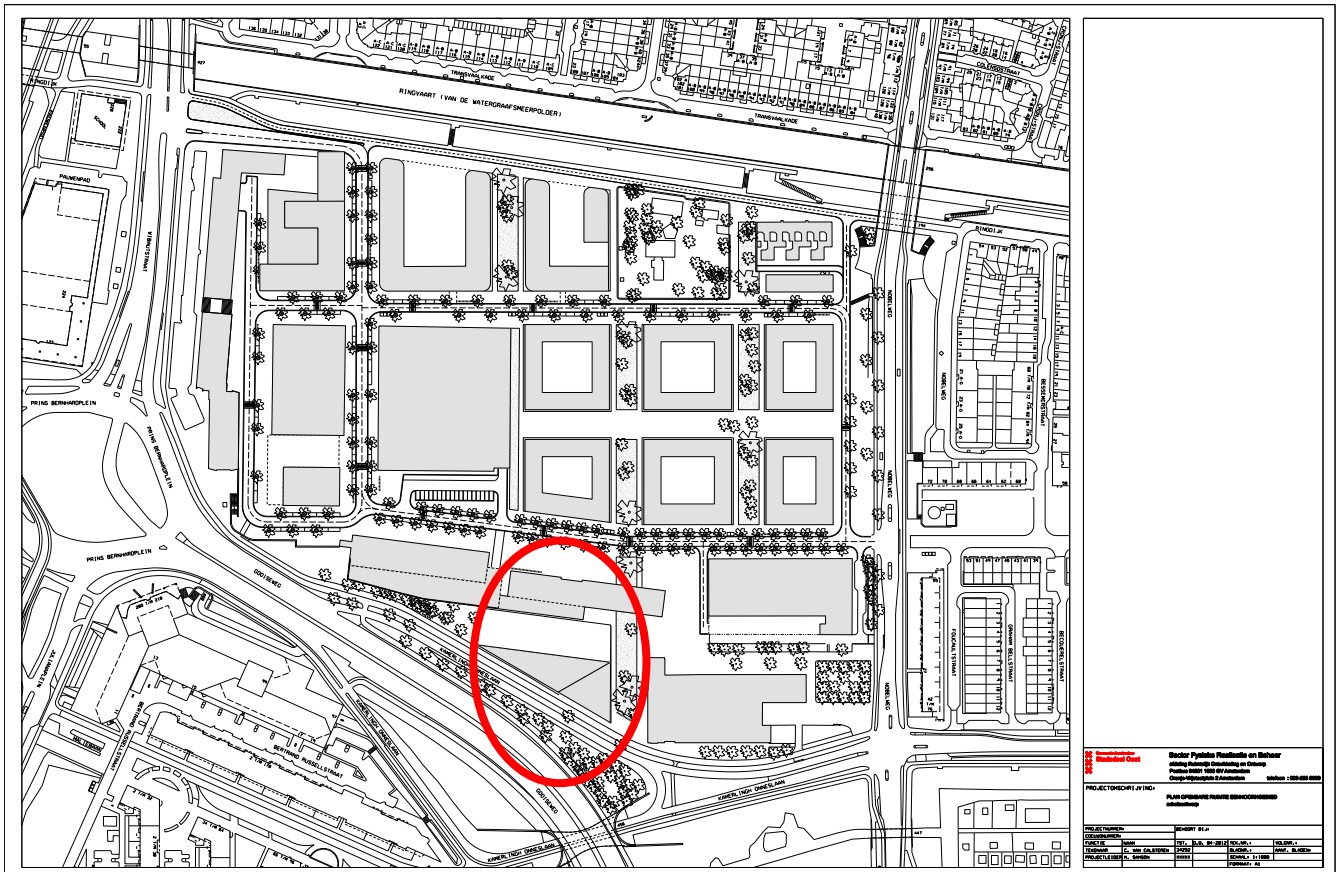
Voor het Eenhoorngebied is in 2009 een stedenbouwkundig kader opgesteld. Dit kader is de basis voor herstructurering in het Eenhoorngebied.

Ten tijde van het stedenbouwkundig kader werd ervan uitgegaan dat het oude Casa400 gebouw zou worden gesloopt en er nieuwbouw zou komen voor starters op de woningmarkt. Het plan ging uit van een gesloten bouwblok van ca 8 verdiepingen hoog met een toren van 16 bouwlagen.

Door het veranderde ontwikkel en bouw klimaat is het programma voor bouwveld 9 aangepast. Vanuit een duurzaamheidsprincipe er gekozen het oude Casa400 gebouw te renoveren en te herontwikkelen tot studentenwoningen. Achter de oude Casa400 komen starterswoningen in een laagbouw volume en is een driehoekige woontoren van 65 meter hoog aan de Goiseweg gepland.



Eenhoorngebied als onderdeel hoogbouwcluster Amstelstation



3 Beleid (structuurvisie)

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Amsterdam ten opzichte van hoogbouw is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Uit de structuurvisie:

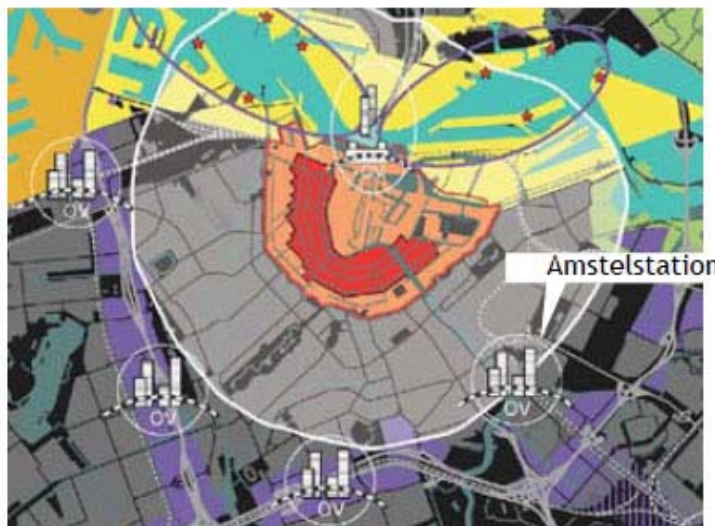
“Ambitie

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij vormt het intensiever gebruik van de bestaande stad en tegelijk het open houden van het landschap één van de doelen.

Verdichting is een belangrijke opgave, voor de hele stad en voor bepaalde gebieden in het bijzonder. Hoogbouw is daarin niet het enige, maar wel een geschikt middel. Het is bovendien een krachtig stedenbouwkundig instrument. Afhankelijk van de positionering van hoogbouw kan deze bijdragen aan de kwaliteit van de stad als metropool.

Op de kaart 'Hoogbouw in Amsterdam' is zichtbaar gemaakt waar hoogbouw wordt gestimuleerd: in de (parse) zones langs de ringweg a10/Ringlijn, met name rond de ov-knooppunten, en in twee ovale zoekgebieden langs het IJ.”

Voor het Eenhoorngebied betekent dit dat hoogbouw in de omgeving van het Amstelstation gestimuleerd wordt. Het Eenhoorngebied is echter net in de zone van 2 km rondom het Unesco-gebied gelegen. Hierdoor is hoogbouw alleen toegestaan als onder meer is voldaan aan het zichtbaarheidscriterium (landschappelijke inpassing) zoals omschreven is bij de her-procedure.



Structuurvisie 2040 - hoogbouw en uitrol centrumgebied



Hoogbouw in Amsterdam - structuurvisie



structuurplan 2030 - hoogbouwkaart



4 Stedenbouwkundige inpassing

De hoogbouwontwikkeling in het Eenhoorngebied kan worden gezien als een uitloper van het hoogbouwcluster rond het Amstelstation, de Omval. Hierin is hoogbouw tot 150 meter hoog toegestaan. Het aangrenzende Eenhoorngebied kenmerkt zich aan de zijde van de Wibautstraat en de Gooiseweg met een wand stedelijke bebouwing variërend van 6 tot 14 bouwlagen. Hoogteaccenten hierin zijn: Toren Alliantie, ca 40m ; Oude Casa400, ca 35m; Europahuis, ca 50m. Het toevoegen van een hoogteaccent in de vorm van een maximaal 65 meter hoge toren past qua stadslandschap binnen het gebruik van dit gebied.

De toren is gepositioneerd in de eerder genoemde stedelijke rand aan de Gooiseweg, en vervult de functie van landmark vanaf de Gooiseweg komende vanaf het zuiden. De vorm van de toren begeleidt de bocht in de Gooiseweg waarmee de entree van Amsterdam en het Prins Bernhardplein worden geïntroduceerd.

Tevens is er onderzocht hoe de toren vanuit de omliggende wijken (Transvaal, Don Bosco en Julianapark) zichtbaar zal zijn.

4.1 Transvaal

Vanuit de Transvaal is het de verwachting dat de toren op sommige plekken goed zichtbaar is. Vanuit het westelijk deel van de Ringdijk zal de toren grotendeels achter de nieuwe bebouwing aan de Ringdijk verscholen zijn (de Heelmeesters) en ter hoogte van de groene assen in het plan is de bovenzijde van de toren zichtbaar achter de gerenoveerde Casa400.

4.2 Don Bosco

Aan het oostelijk deel van de Ringdijk en ook vanuit het oostelijk deel van Don Bosco (vanaf de Nobelweg en oostelijker) maakt de toren onderdeel uit van de stedelijke rand langs de Gooiseweg. De toren positioneert samen met de hoogbouw bij het Amstelstation (gepland) en de Omval in dezelfde zichtlijn achter de toren, waardoor de clustervorming van de hoogbouw vanuit de Transvaal, maar ook vanuit Don Bosco versterkt wordt.

Vanaf de Kamerlingh Onneslaan zal de toren achter het Pieter Nieuwlandcollege goed zichtbaar zijn, en tevens de overgang van de Watergraafsmeer naar het stedelijke gebied rond de Omval en de Wibautstraat benadrukken.



4.3 Julianapark

Vanaf de wijk Julianapark zal de zichtbaarheid en de impact van de toren niet groot zijn. De wijk ligt verscholen achter de verhoogde gelegen Gooiseweg. Door de verhoogde ligging van de Gooiseweg is er alleen sprake van een zichtrelatie met het Eenhoorngebied in het noorden van de wijk. Vanuit dit deel van de wijk zal achter het groen in de bocht van de Gooiseweg de stedelijke rand zichtbaar zijn, net als de toren.

4.4 Functie begane grond

In de plint van het gebouw komt de hoofdentree van de toren en voordeuren van de woningen in de laagbouw. De laagbouwwoningen zijn direct in de plint gelegen. Hierdoor ontstaat er aan de groene as en de Kamerlingh Onneslaan een woonmilieu.

4.5 Sociale veiligheid

De entree van de hoogbouw en een groot aantal laagbouwwoningen zijn in de plint gesitueerd. Bergingen en parkeerplaatsen bevinden zich deels onder de grond, deels onder een dek. De plinten hebben zodoende een open uitstraling wat de sociale veiligheid ten goede komt. De hoge dichtheid zorgt voor meer beweging en mensen op straat. Dit heeft een positieve uitstraling op de sociale veiligheid.

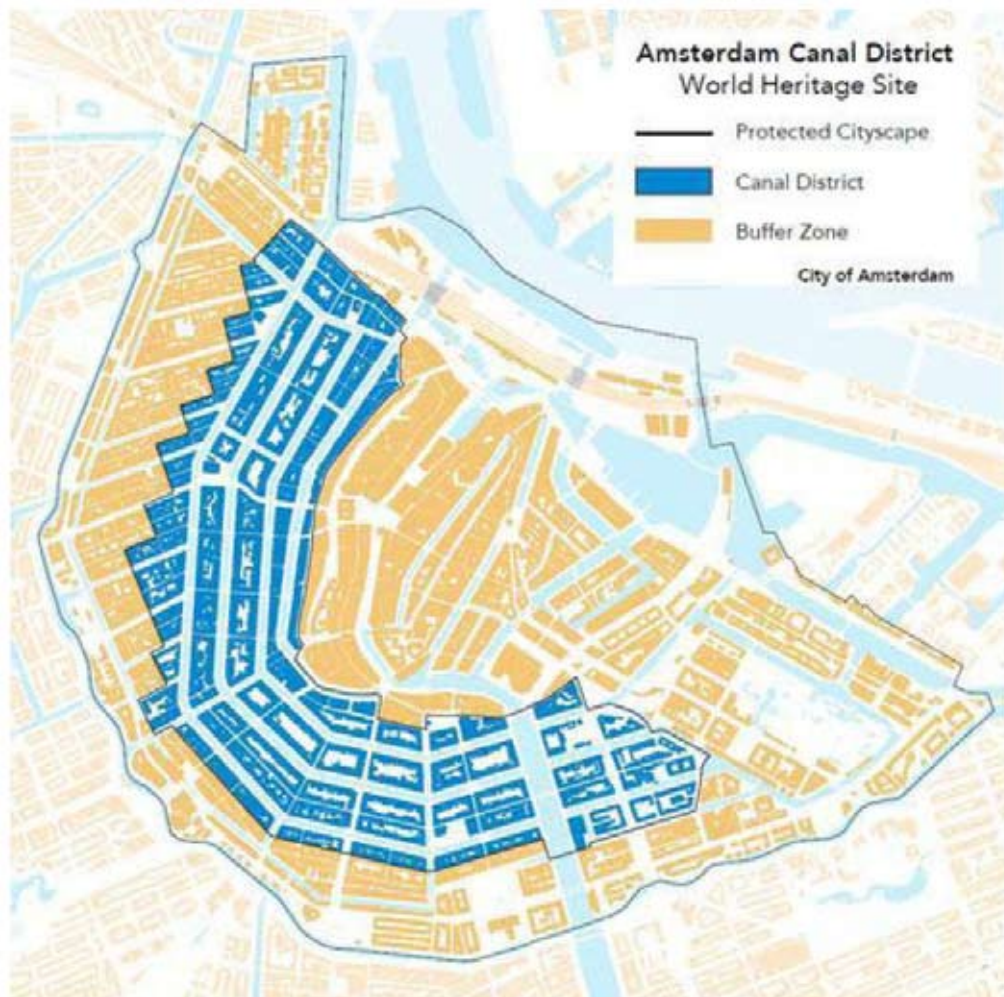
Dit, samen met het feit dat de Kamerlingh Onneslaan door de laagbouw veranderd in een voorkant levert eveneens een positieve bijdrage voor de sociale veiligheid en beleving van de straat.

4.6 Inrichting openbare ruimte

Openbare ruimte wordt door het stadsdeel ingericht en ontworpen. Aan de Kamerlingh Onneslaan blijft een naast de rijbaan een vrijliggend fietspad met aansluitend een trottoir behouden als route naar het Prins Bernhardplein. De parkeergelegenheid voor auto's zal ook via de Kamerlingh Onneslaan bereikbaar zijn.

Ten oosten van de toren wordt een 20 meter brede zone ingericht als groene as. Het principe van deze assen is dat het een langzaamverkeersroute (bij voorkeur allen voetgangers) vormt in het Eenhoorngebied. Deze groene as loopt onder het gerenoveerde Casa400 gebouw door, en vormt een groene verbinding met de Ringdijk aan de noordzijde van het Eenhoorngebied.

Voor het Casa400 gebouw is ruimte voor een horecaterras op een groot voorplein voor het gebouw aan de James Wattstraat. Deze wordt gekoppeld met de horeca in de plint van het studentendeel.



5 Landschappelijke inpassing

Een belangrijk aspect van het hoogbouwbeleid is de bescherming van de bijzondere kwaliteiten van het UNESCO-gebied. Hoogbouwplannen binnen, maar ook buiten de Singelgracht, die zichtbaar worden vanuit het 'werelderfgoed', moeten worden beoordeeld op effecten op het erfgoed. Rondom het unesco-gebied (kernegebied en bufferzone) is een zone van 2 km opgenomen. De hoogbouw in het Eenhoorengebied ligt net binnen deze 2 km grens.

Rond het Beschermd Stadsgezicht van de binnenstad is, in verband met de bijzondere status van het werelderfgoed van de 17e-eeuwse grachtengordel, een zone van 2 km aangegeven. Gezien vanaf deze afstand heeft hoogbouw geen relevant effect meer. Een gebouw van ca 60 meter hoog is op een afstand van 2 km misschien 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.

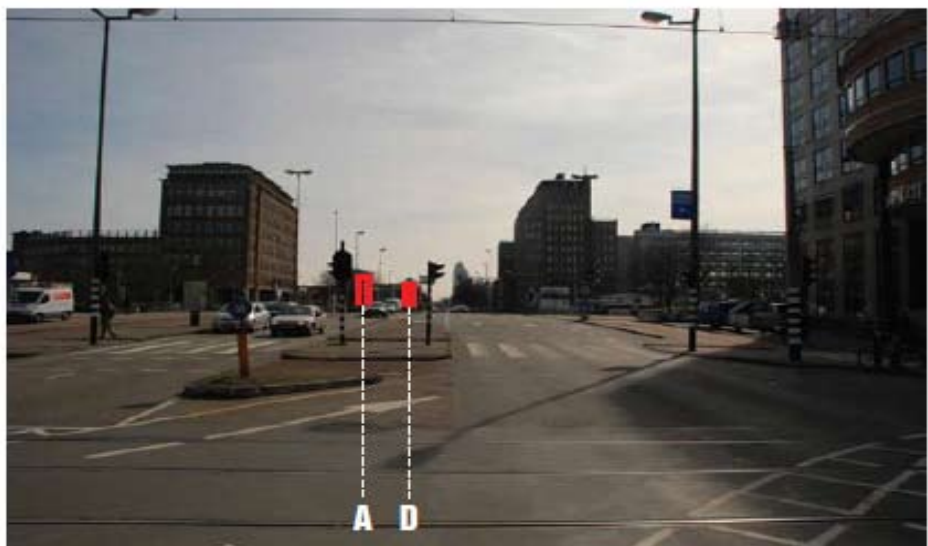
Dit wordt tot regel verheven: vanuit het gebied gekenmerkt als werelderfgoed mag een gebouw niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Rondom het unesco-gebied (kernegebied en bufferzone) is op de kaart een zone van 2 km opgenomen.

De toren in het Eenhoorengebied past binnen deze regel. en zal dus niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Deze conclusie wordt bevestigd door de twee hiernaast afgedrukte afbeeldingen uit de HER Amstelstation, waarbij twee torens van 100 en 85 meter in hoogte zijn onderzocht. De conclusie is dat die torens vanaf de rand van het Unescogegebied (Amstelhotel, Wibautstraat thv Weesperplein) niet zichtbaar zijn.

De lagere toren van 65 meter in het Eenhoorengebied zal dus vanaf deze plek ook niet zichtbaar zijn, temeer omdat er geen directe zichtlijnen van het UNESCO gebied naar de toren zijn.



Zicht vanaf de Wibautstraat
hoogte van het Weesperplein,
torens zijn niet zichtbaar.



6 Hoogtebeperkingen

6.1 Communicatieverkeer (straalpaden)

De nieuwbouw in het Eenhoorngebied ligt niet in de nabijheid van straalpaden voor communicatieverkeer, wat betekent dat er vanuit telecommunicatie geen hoogtebeperkingen voor het gebied gelden.

6.2 Radarzone Soesterberg

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt geheel buiten het stralingsgebied van de militaire radar van Soesterberg. In relatie tot de genoemde radarzone gelden er voor dit bestemmingsplan daarom geen beperkingen.

6.3 Vliegverkeer (Schiphol)

Het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (2002) bevat verschillende beperkingengebieden waarin hoogtebeperkingen voor bouw rondom Schiphol zijn vastgelegd. Het plangebied ligt geheel binnen het beperkingengebied voor maximaal 150 meter plan maakt geen bouwontwikkelingen van 150 meter (of meer) mogelijk. Het voorliggende plan is daarom niet strijdig met het bepaalde in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (2002).

6.4 Conclusie

Er gelden geen hoogtebeperkingen met betrekking tot vlieg- en communicatieverkeer.

7 Bezinning

In de hiernaast afgebeelde bezonningsdiagrammen is de schaduwwerking van bouwveld 9 weergegeven. Hiuit kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Er is enige schaduwval op het binnenterrein van bouwveld 9 en tegen de gevel van de oude Casa400. De duur van de 'schaduwhinder' is echter relatief kort, door de vorm van de toren.

De schaduwval beperkt zich hoofdzakelijk tot het binnenterrein tussen de toren en de oude Casa400 en het Pieter Nieuwlandcollege.

7.1 Schaduwval op Casa400

Er zal gedurende de ochtend (tussen 9:00 en 13:00) een slagschaduw van de toren op de gevel van de Casa400 aanwezig zijn. In juni zal de schaduw minder hoog op de gevel komen. In December zal de slagschaduw over de gehele Casa400 vallen, maar door de lage stand van de zon relatief snel over de gevel bewegen.

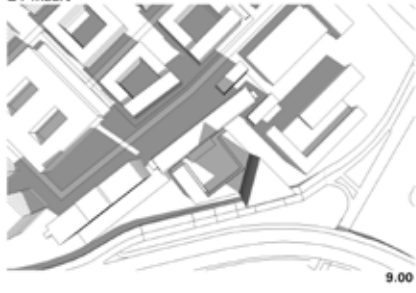
7.2 Schaduwval op TPG postcentrum

's Middags reikt de schaduw tegen de gevel en op het dak van het TPG centrum.

7.3 Schaduwval op Pieter Nieuwlandcollege

In maart zal er gedurende de middag (tussen 13:00 en 18:00) een slagschaduw van de toren op de zijgevel en het dakvlak van het Pieter Nieuwlandcollege aanwezig zijn.

21-maart



9.00

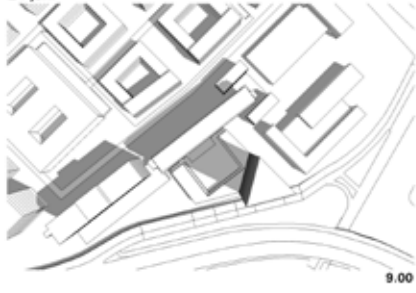


13.00



18.00

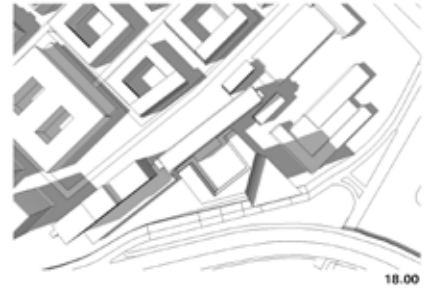
21-juni



9.00

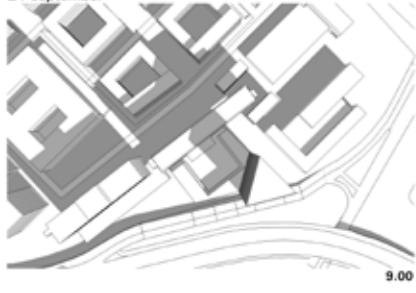


13.00

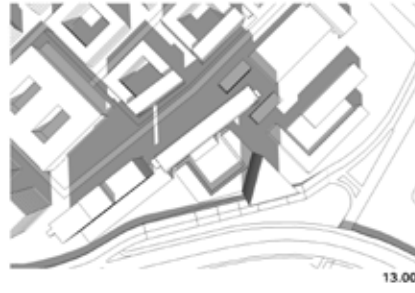


18.00

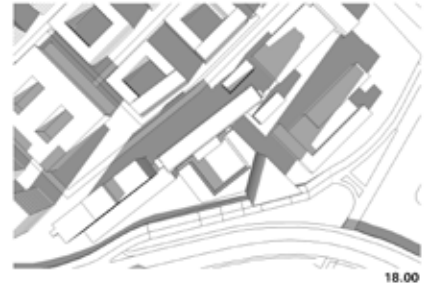
21-september



9.00

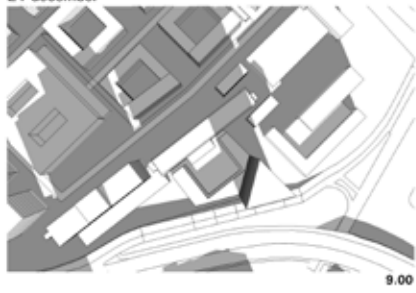


13.00

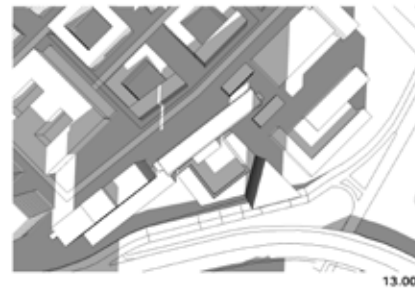


18.00

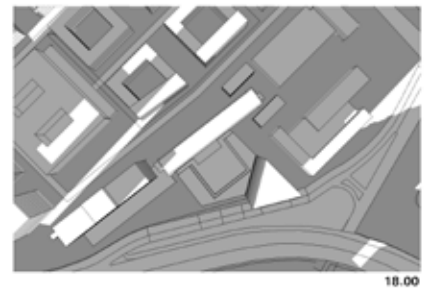
21-december



9.00



13.00



18.00

8 Windhinder

Het windtunnelonderzoek richt zich op meetbare effecten met betrekking de windhinder. Er wordt daarbij rekening gehouden met hoogteverschillen in het maaiveld: Julianapark en het Amsteldorp liggen lager.

De kans op windhinder is maatgevend voor de beoordeling van het windklimaat. De drempelwaarde VDR;H bedraagt 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten een rol spelen, zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's. Aan de hand van onderstaande tabel, afkomstig uit de NEN 8100, wordt een beoordeling gegeven van de te verwachten mate van windhinder.

Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

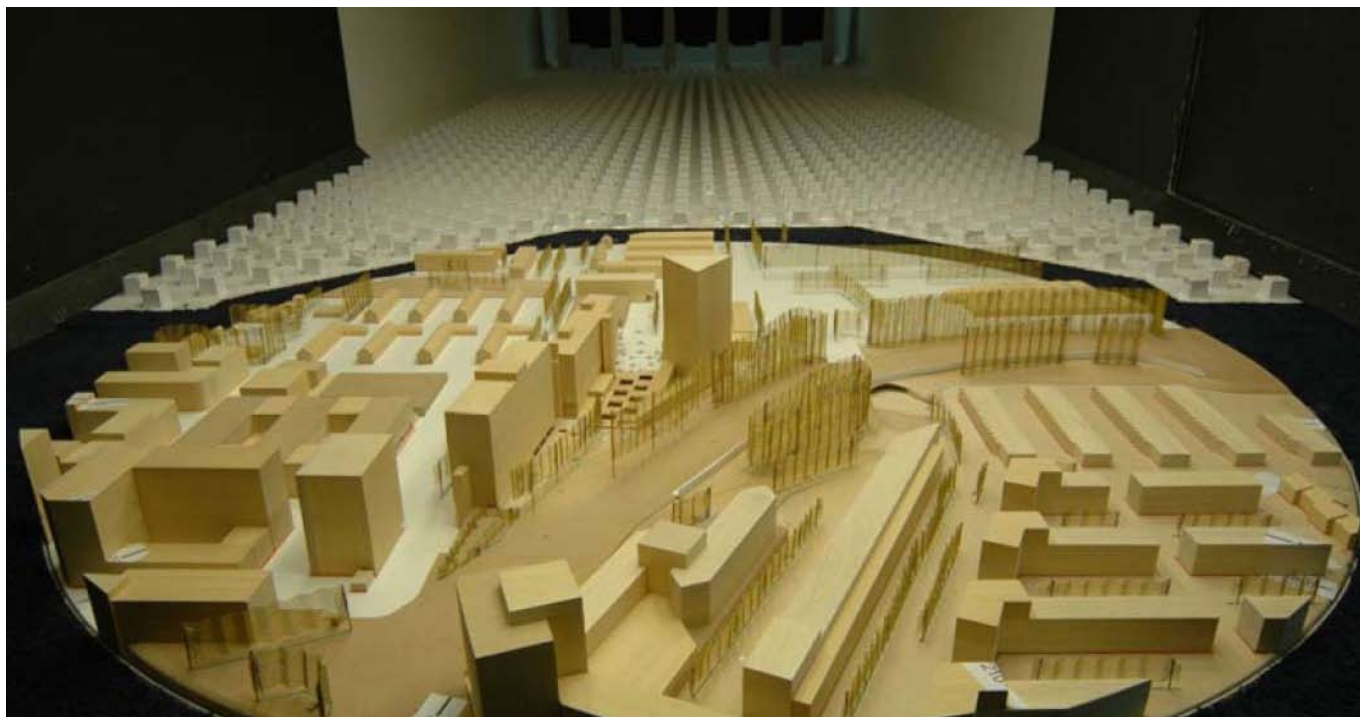
Bij hogere windsnelheden kan tevens sprake zijn van gevaarlijke situaties, zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken. Voor windgevaar wordt 15 m/s uurgemiddelde windsnelheid als drempelwaarde VDR;G gehanteerd. Op basis van onderstaande tabel uit de NEN 8100, wordt bepaald of sprake is van windgevaar.

Overschrijdingskans P(VLOK > VDR;H) in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteiten		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
≥ 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

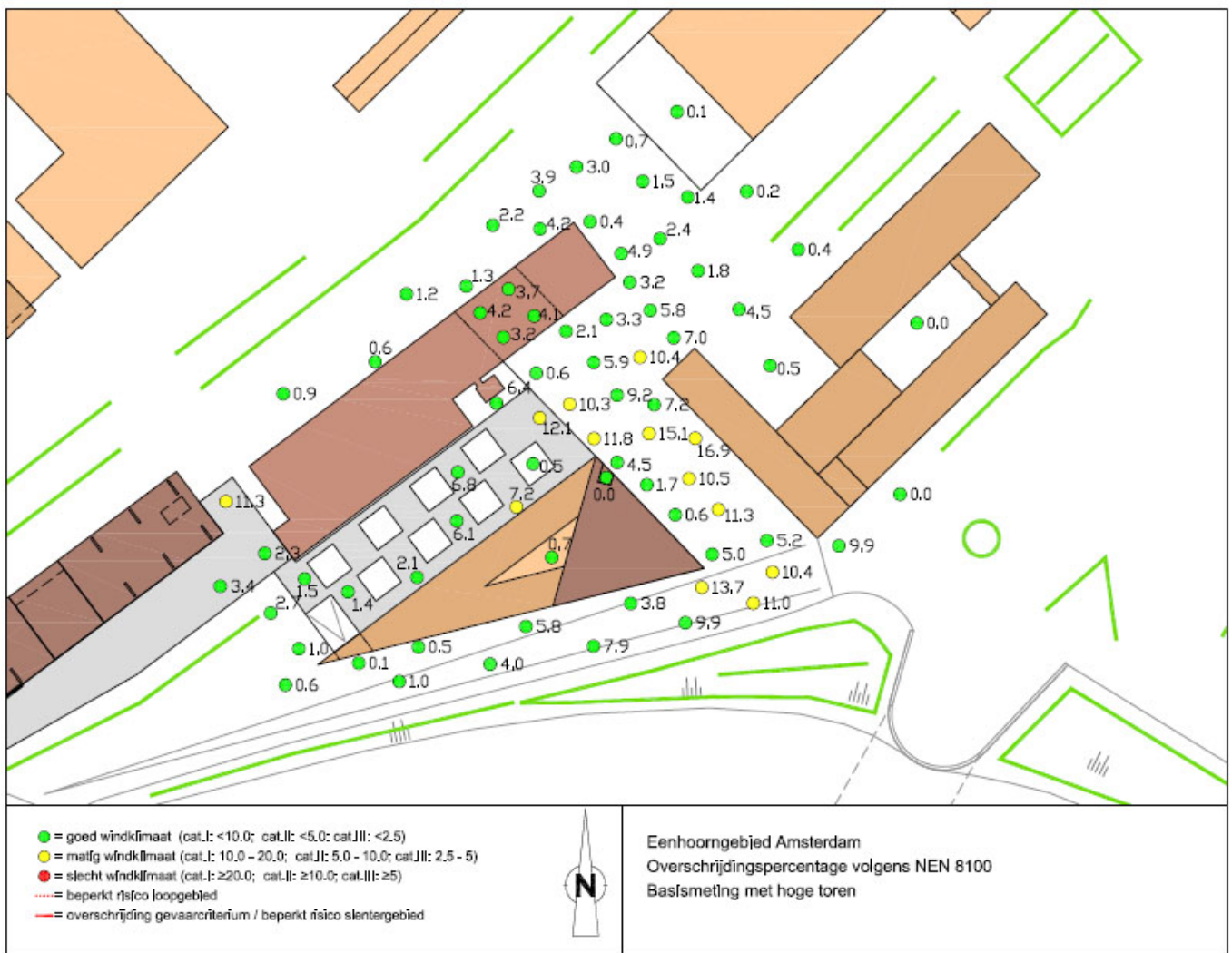
Tabel criteria volgens de NEN 8100

Overschrijdingskans P(VLOK > VDR;G) in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
0,05 < p < 0,30	Beperkt risico
p ≥ 0,30	Gevaarlijk

Tabel criteria volgens de NEN 8100



Door adviesbureau Peutz is een windtunnelonderzoek met betrekking tot het te verwachten windklimaat op loop- en verblijfsniveau gedaan voor het Eenhoorngebied.



Meetpunten en resultaten Peutz

De conclusie van dit rapport is als volgt:

- In de situatie zonder toren wordt, m.u.v. meetpunt 1 waar een matig windklimaat heerst, op alle overige meetpunten een goed windklimaat verwacht
- In de situatie met de toren is in het gehele onderzochte plangebied nergens sprake van een slecht windklimaat. Het gevaarcriterium wordt ook op geen der meetpunten overschreden.
- Alleen aan de voet van de toren op de meetpunten 15,16 en 17, op meetpunt 1 en in het gebied noordoost van de toren wordt een matig windklimaat voor doorloopgebied vastgesteld. Het windklimaat zal daar door de begroeiing nog worden verbeterd.
- Bij de entree bij meetpunt 34 wordt ook nog een matig windklimaat verwacht. Indien dit de secundaire entree is, is dit geen probleem. Anders is het te overwegen deze entree verdiept in de gevel op te nemen zodat men windluwer het gebouw kan verlaten.

9 Conclusie

Hoogbouw aan de rand van het Eenhoorngebied past goed in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. De hoogbouw fungeert als landmark aan de Gooiseweg, en markeert de entree van de stad bij het Prins Bernhardplein.

De hoogbouw verdicht het gebied rond het Amstelstation en past hierbij goed in de structuurvisie Amsterdam 2040. Ook wordt de reeds bestaande stedelijke wand aan de Gooiseweg versterkt.

De dichtheid van de bebouwing en woonbebouwing in de plint zullen een positieve invloed hebben op de sociale veiligheid in het gebied en de Kamerlingh Onneslaan.

De hoogbouw zal verder een geringe impact op de stad hebben, en niet zichtbaar zijn vanuit UNESCO gebied.

De te verwachte overlast van schaduw of wind is voor de bestaande omgeving relatief beperkt.