

Omgevingstudie Kop Zuidas

08 mei 2009

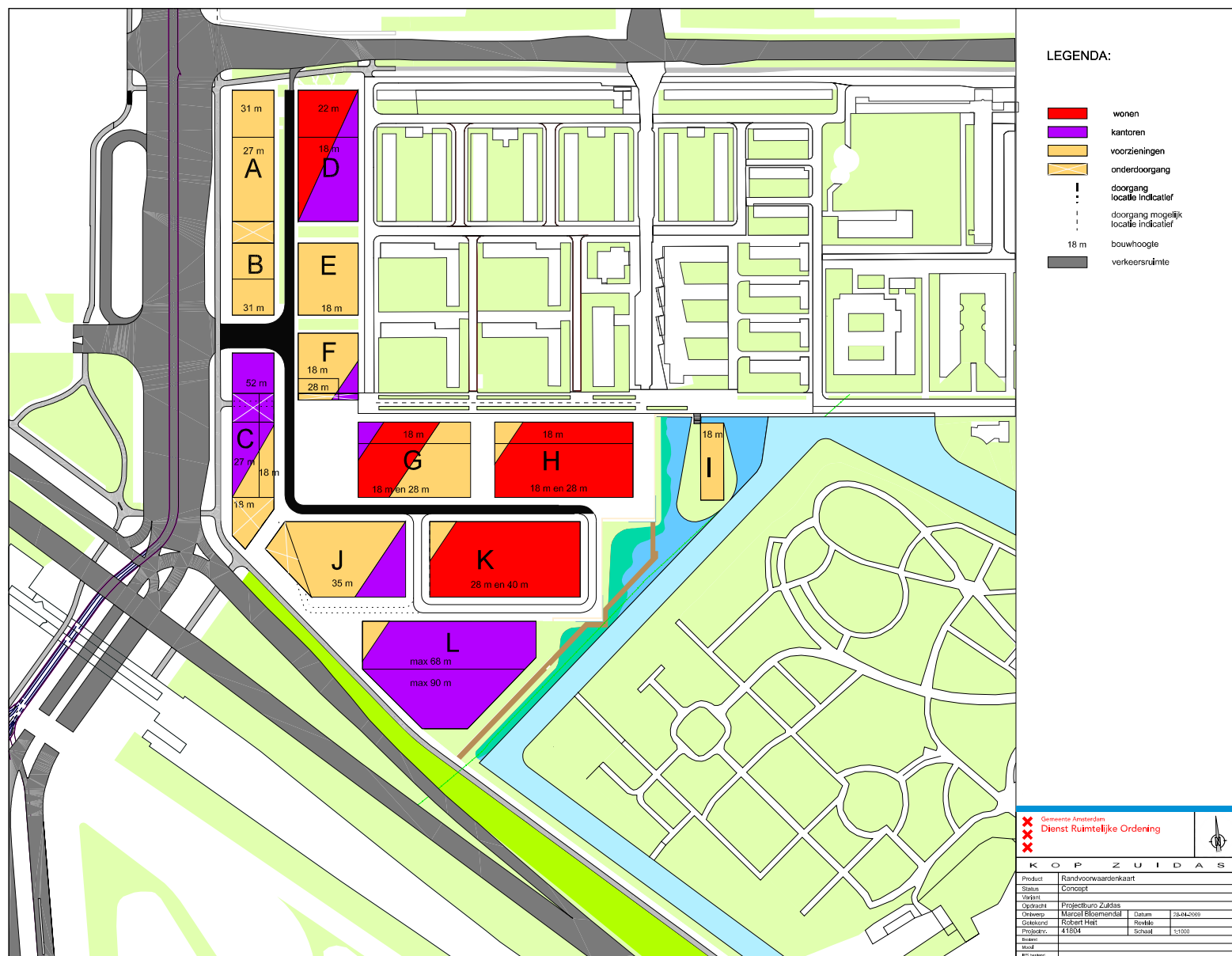


Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Zuidas

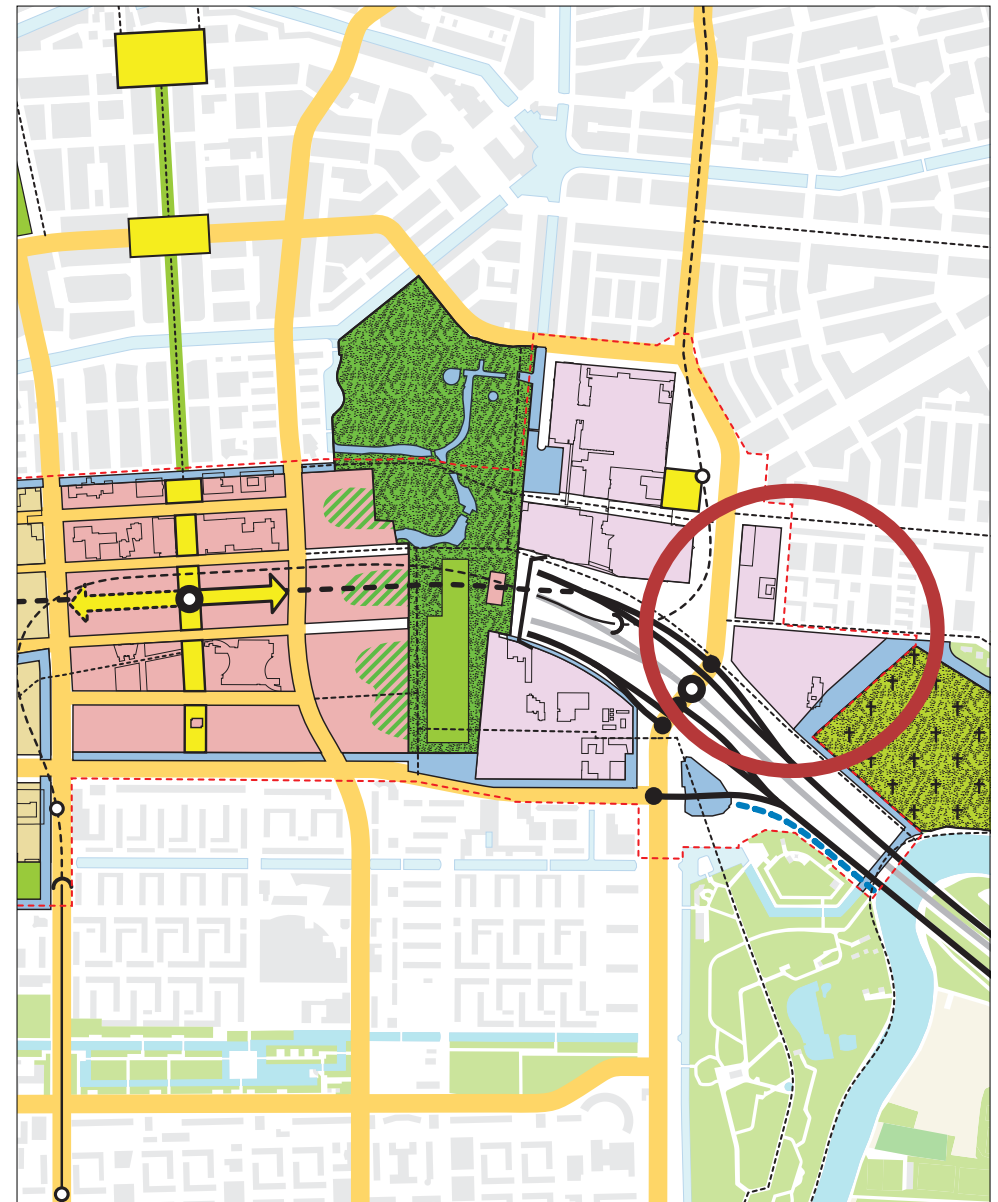


INLEIDING	5
INPASSING IN OMGEVING	7
EFFECTEN OP LANGE AFSTANDEN	9
CONCLUSIE	11
COLOFON	13

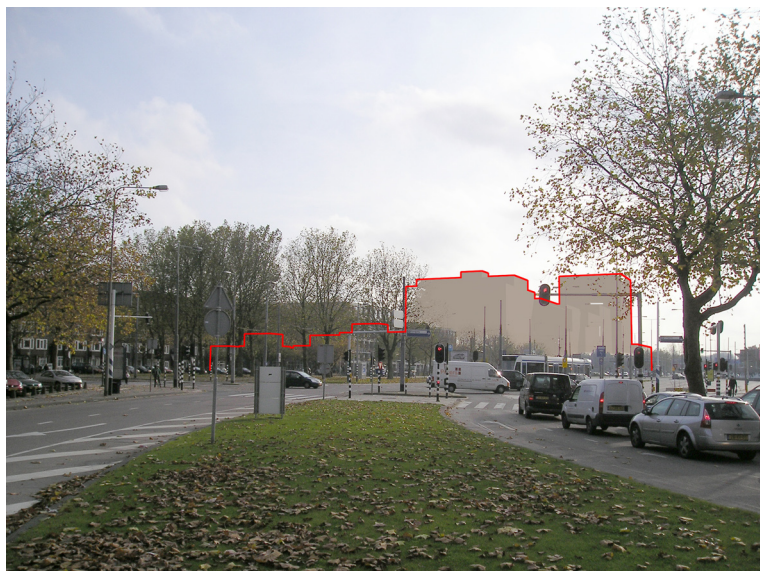


Randvoorwaardenkaart

In dit rapport wordt onderzocht wat de hoogbouweffecten zijn van de geplande nieuwbouw op de omgeving van Kop Zuidas.



Visie Zuidas 2007

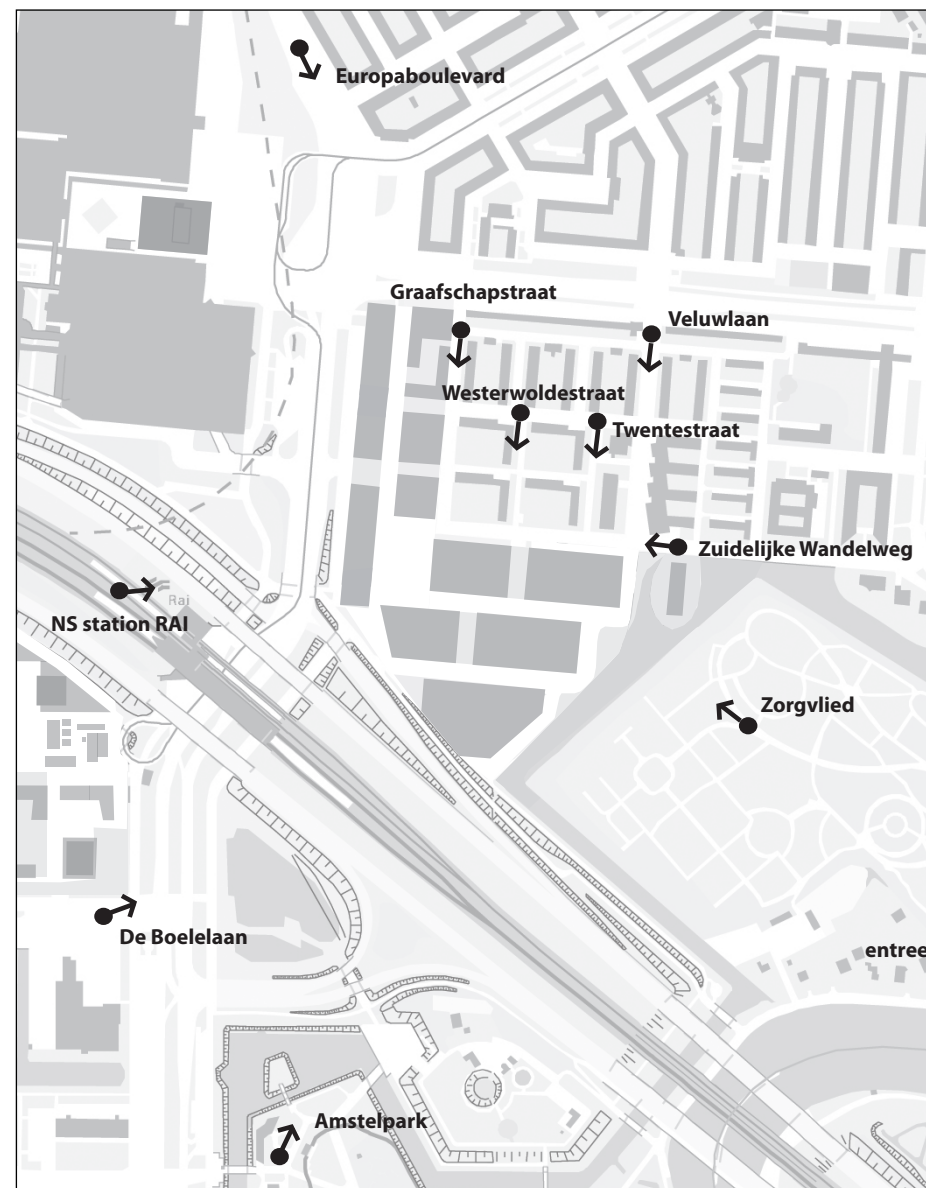


Europaboulevard



NS station RAI

Overzicht locaties van montagefoto's



De omgeving van Kop Zuidas is van invloed op het stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied. De omgeving kan worden onderverdeeld in vier invloedssferen:

1. Hoofdinfrastructuur (A10, spoor en metro)
2. Boulevard (Europaboulevard, RAI)
3. Tuinstad (Zuidelijke Wandelweg en de Veluwebuurt)
4. Water / groen (Kleine Wetering en begraafplaats Zorgvlied).

Hoofdinfrastructuur (A10, trein, metro)

Direct ten zuiden van Kop Zuidas ligt een bundel infrastructuur van de snelweg A10, de spoorweg en de sneltram/metro, waar dagelijks honderdduizenden mensen het gebied passeren. Belangrijke elementen zijn het station RAI (trein, metro, sneltram) en de afrit S109 van de A10. Er is nu veel geluidsoverlast van het verkeer. Met de nieuwe ontwikkelingen van Kop Zuidas wordt de geluidsbelasting voor de achterliggende buurt verminderd. De bereikbaarheid en de zichtbaarheid van deze locatie kunnen beter worden benut.

Boulevard (Europaboulevard, RAI)

Aan de westzijde liggen de Europaboulevard en het grootschalige complex van de RAI met een congresgebouw, meerdere expositiehallen en grote parkeerterreinen (P1). Het Elicium met een maximale hoogte van 48,5 meter naderd zijn voltooiing. Door zijn huidige inrichting is de Europaboulevard een grote barrière voor het langzaam verkeer en voor de continuïteit van de stedelijke ruimte. De langzaamverkeer routes bij de onderdoorgangen zijn onoverzichtelijk en sociaal onveilig.

Aan de westzijde wordt de Noord/Zuidlijn aangelegd met een halte op het voorplein van de RAI. Met de aanleg van de Noord/Zuidlijn, de nodige verkeersmaatregelen, het bebouwen van P1 en reconstructies van kruispunten, ontstaat de kans om van de Europaboulevard een echte boulevard te maken: de missende schakel tussen de brede bomenlaan van Buitenveldert aan de zuidzijde van de A10 en de hoogstedelijke Scheldestraat. Door een directere relatie tussen bebouwing en de openbare ruimte, kan stedelijk leven ontstaan op de Europaboulevard. Zo kunnen

de Rivierenbuurt, Buitenveldert en station RAI op een aangename en een sociaal veilige manier worden verbonden.

Tuinstad (Zuidelijke Wandelweg, Veluwebuurt)

De Zuidelijke Wandelweg, Groene Zoom en Rozenoordpad (langs de A10) maken deel uit van een groter stelsel van oost-west gerichte fiets- en voetpaden, waarmee het centrum van Zuidas verbonden wordt met de groene scheggen Amstel en het Nieuwe Meer. In de huidige situatie worden de fietsroutes onderbroken, bovendien wordt de Zuidelijke Wandelweg ook gebruikt door autoverkeer. Met de ontwikkeling van Kop Zuidas wordt de kans aangegrepen om het groene karakter van de Zuidelijke Wandelweg en de Kleine Wetering te versterken en worden de routes voor langzaam verkeer beter georganiseerd. Het plangebied sluit direct aan op de Veluwebuurt. De bouwhoogte in deze buurt verloopt van twee tot acht bouwlagen.

Water / groen (Kleine Wetering, Zorgvlied)

In het oosten van Kop Zuidas ligt de Kleine Wetering. Dit water is onderdeel van de waterhuishouding van de Buitenveldertse Polder. Daarnaast heeft het betekenis als ecologische verbinding tussen het Nieuwe Meer en Nieuwe Diep. Aan de overzijde van de Kleine Wetering ligt begraafplaats Zorgvlied. Deze begraafplaats is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Amsterdam, evenals de Groene Zoom en het Rozenoordpad. De waterkant van de Kleine Wetering is als achterkant van Zorgvlied enigszins verwaarloosd, maar heeft veel potentie om uit te groeien tot een ecologische ruimte die veel woonkwaliteit kan bieden aan Kop Zuidas en omgeving. Door de ontwikkeling van Kop Zuidas wordt de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van dit water versterkt dat daardoor een bijdrage levert aan de hoofdgroenstructuur van Amsterdam.

Met de realisering van het plan Kop Zuidas wordt voldaan aan de hoogstedelijke potenties die een ligging binnen de ring van Amsterdam en aan de Europaboulevard en de A10 kennen. Tegelijkertijd wordt aansluiting gevonden bij de hoofdgroenstructuur.



De Boelelaan



Zorgvlied



Amstelpark



entree Zorgvlied

Om te kunnen bepalen in welke mate de nieuwbouw van Kop Zuidas zichtbaar zal zijn en te beoordelen in hoeverre het effect daarvan dominant is, zijn fotomontages gemaakt. Met behulp van computersimulaties is de bebouwing van de voorbeeldverkaveling gemonteerd in de bestaande situatie. De voorbeeldverkaveling voldoet aan de bouwregels, maar geeft niet de uiteindelijke definitieve situatie weer.

Vanaf de **Europaboulevard** is de nieuwbouw van Kop Zuidas goed zichtbaar. De bebouwing langs de Europaboulevard (kavels A, B en C) vormt een begeleiding van de weg, waarbij de hoogbouw aansluit op de hoogbouw van Zuidas. De achterliggende bebouwing richting de Veluwebuurt ligt niet in het zicht, doordat deze achter de bestaande bebouwing valt.

Ook vanaf **station RAI** is de nieuwbouw van Kop Zuidas goed zichtbaar. De bovenste lagen van kavels A, B en C liggen in het zicht en markeren de Europaboulevard. Langs de A10 steken de torens boven het station uit en vormen een accent langs de snelweg. De bebouwing van Kop Zuidas is vanaf deze locatie een duidelijke entree naar de stad.

Vanaf de **De Boelelaan** (kruispunt Europaboulevard en oprit A10) is de nieuwbouw van Kop Zuidas nauwelijks zichtbaar. De A10 en de begroeiing van de Europaboulevard ontnemen bijna volledig het zicht op de nieuwbouw.

Vanuit het **Amstelpark** is de hoogbouw van Kop Zuidas zichtbaar. De torens langs de A10 en het hoogbouwaccent van kavel C vormen een duidelijke markering van het gebied. Het theater is voor een klein deel zichtbaar en vormt zo de overgang tussen de verschillende torens. De overige nieuwbouw gaat verscholen achter de bomen van het Amstelpark.

Vanaf de locatie middenin **Zorgvlied** is de nieuwbouw van Kop Zuidas niet zichtbaar. De dichte begroeiing van de begraafplaats ontnemt het zicht op de bebouwing, waardoor ook de hoogbouw niet zichtbaar is.

Vanaf de entree van Zorgvlied is de nieuwbouw van Kop Zuidas niet zichtbaar. De

bebouwing gaat in zijn geheel schuil achter de begroeiing van de begraafplaats.

De nieuwbouw van Kop Zuidas is vanaf de **Veluwestraat** nauwelijks zichtbaar. De rand richting Zorgvlied steekt met een kleine hoek boven de bestaande bebouwing uit, maar sluit in hoogte aan op de omgeving. In samenhang met de bestaande bebouwing vormt de nieuwbouw een duidelijke beëindiging van de straat en wordt het groen van Zorgvlied benadrukt.

Vanaf de **Twentestraat** is de bebouwing van Kop Zuidas goed zichtbaar, waarbij de nadruk op de hoogbouw ligt. De aangrenzende bebouwing van achttien meter sluit aan op de bestaande bebouwing. Daarachter zijn de torens langs de A10 goed zichtbaar en steken boven de bestaande bebouwing uit. Het is duidelijk zichtbaar dat de bebouwing vanaf Zorgvlied richting de Europaboulevard in hoogte oploopt.

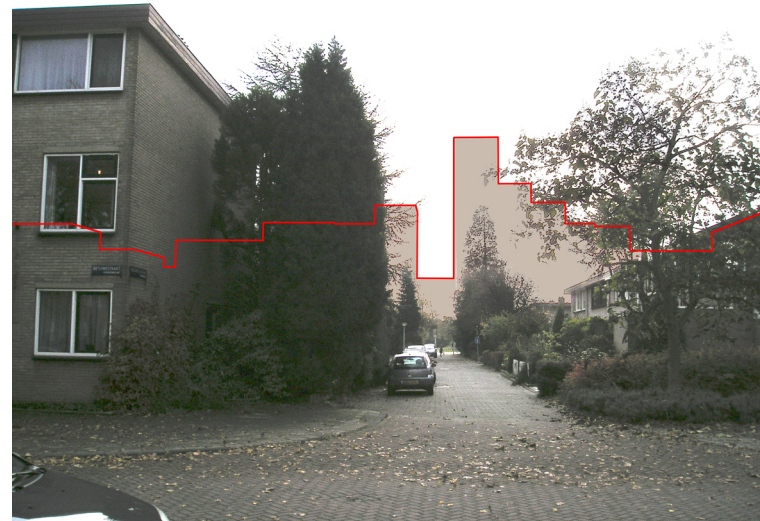
De **Westerwoldestraat** kijkt uit op de hoogbouw van Kop Zuidas. De bebouwing van achttien meter sluit in hoogte aan op de omgeving. Daarachter loopt aan beide kanten de bebouwing duidelijk op, waarbij de hoogbouw in hoogte en ligging verspringt.

De nieuwbouw van Kop Zuidas is vanuit de **Graafschapstraat** goed zichtbaar. De straat kijkt uit op de aangrenzende bebouwing van achttien meter hoog, de achterliggende hogere bebouwing en een deel van de torens langs de A10. Het grootste deel van de bebouwing sluit aan op de bovenlijn van de bestaande bebouwing, waardoor er een continue lijn ontstaat. De toren langs de A10 vormt een uitzondering hierop en is daarmee een accent dat het gebied markeert.

De nieuwbouw van Kop Zuidas is langs de **Zuidelijke Wandelweg** zeer goed zichtbaar, maar komt niet boven de boomkruinen uit. De aangrenzende bebouwing vormt een rand langs de route en sluit in hoogte aan op de bestaande bebouwing. Daarachter loopt de hoogte op, waarbij de bebouwing van achttien meter hoog een overgangszone vormt. Aan de Europaboulevard wordt de Zuidelijke Wandelweg geaccentueerd door de hoogbouw van kavel C.



Veluwestraat



Westerwoldestraat



Twentestraat



Graafschapstraat

De nieuwbouw van Kop Zuidas is vanaf meerdere locaties goed zichtbaar. Hierbij gaat het zowel om de hoogbouwaccenten als de lagere bebouwing. De bebouwing vormt een duidelijke rand voor de Europaboulevard en de torens langs de A10 markeren het plangebied.

Doordat de bebouwing langs de Zuidelijke Wandelweg achttien meter hoog is, sluit deze aan op de bestaande bebouwing van de Veluwebuurt. Vanuit de aangrenzende straten is de nieuwbouw goed te zien, waarbij de bebouwing van achttien meter hoog op de eerste linie ligt en de hogere bebouwing meer naar achteren treedt.

Op grote afstand is de nieuwbouw vanuit het Amstelpark zichtbaar als accent in Zuidas, terwijl de bebouwing vanuit Zorgvlied geheel niet zichtbaar is.



Zuidelijke Wandelweg

Leden van de Projectgroep:

B. Berghuijs (Zuidas)
M. Bloemendal (DRO)
B. Boeker (Zuidas)
N. Frederiks (DMB)
D. Honing (OGA)
D. Jense (OGA)
A. de Jong (Zuidas)
I. Kok (DRO)
K. van der Linden (DRO)
M. Steur (Stadsdeel Zuideramstel)

Amsterdam, mei 2009