



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Zichtbaarheid De Nieuwe Kern
vanuit Duivendrecht



colofon

projectnaam
Zichtbaarheid De Nieuwe Kern vanuit Duivendrecht

datum
13 maart 2024

projectnummer
P06959

opdrachtgever
Gemeente Ouder Amstel

BRO
projectleider
JV

BRO
projectleider
PDa, BWi, BCo

bron kافت
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

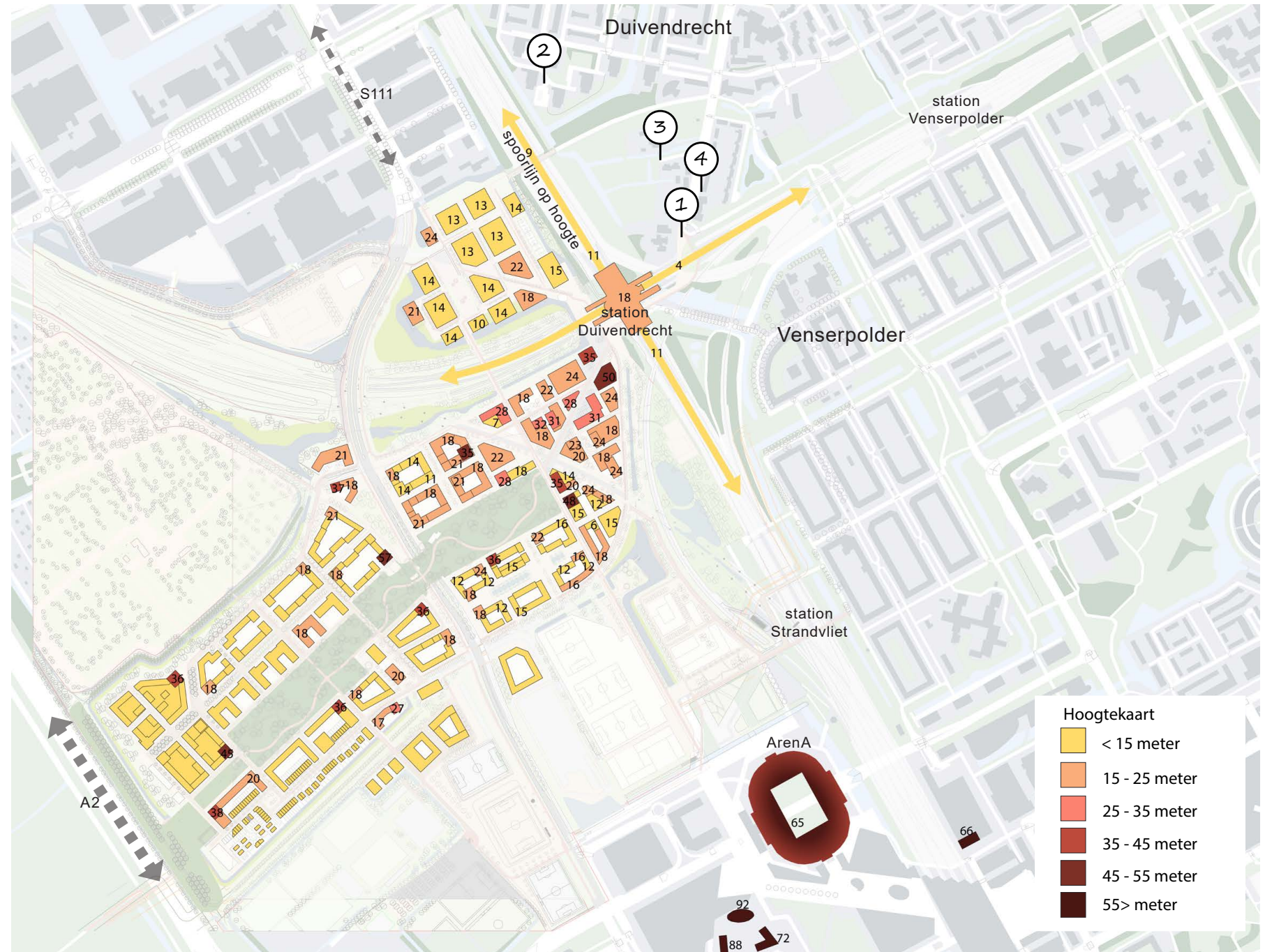
Inleiding	4
Standpunt 1: Rijksstraatweg station Duivendrecht	5
Standpunt 2: Parnassiaveld	8
Standpunt 3: Rijksstraatweg 190	12
Standpunt 4: Rijksstraatweg 209	16
Impact bouwhoogte DNK op Duivendrecht	19

Inleiding

In dit rapport wordt het mogelijke zicht op de toekomstige bebouwing van de Nieuwe Kern (DNK) in beeld gebracht. De locaties zijn gekozen op basis van een beknopte zichtstudie in het 3d model en informatie uit het Algemeen Hoogtebestand Nederland (AHN). Door de foto's van de bestaande situatie te matchen met de toekomstige bebouwing van DNK, ontstaat een beeld van de zichtbaarheid van de toekomstige bebouwing. Hierbij is het gebruikte 3d model gebaseerd op het stedenbouwkundig raamwerk (West8, april 2023). De aanwezige bomen en opgaande begroeiing zorgt ervoor dat de bebouwing van DNK in de zomer minder goed te zien is. Er is daarom gekozen om zowel zomer als winterbeelden te tonen. Daarnaast is voor iedere locatie een doorsnede gemaakt van het standpunt en het zicht op DNK. Hierbij wordt zichtbaar welke obstakels zorgen voor juist wel zicht of geen zicht op de toekomstige gebouwen.

Zichtrelaties

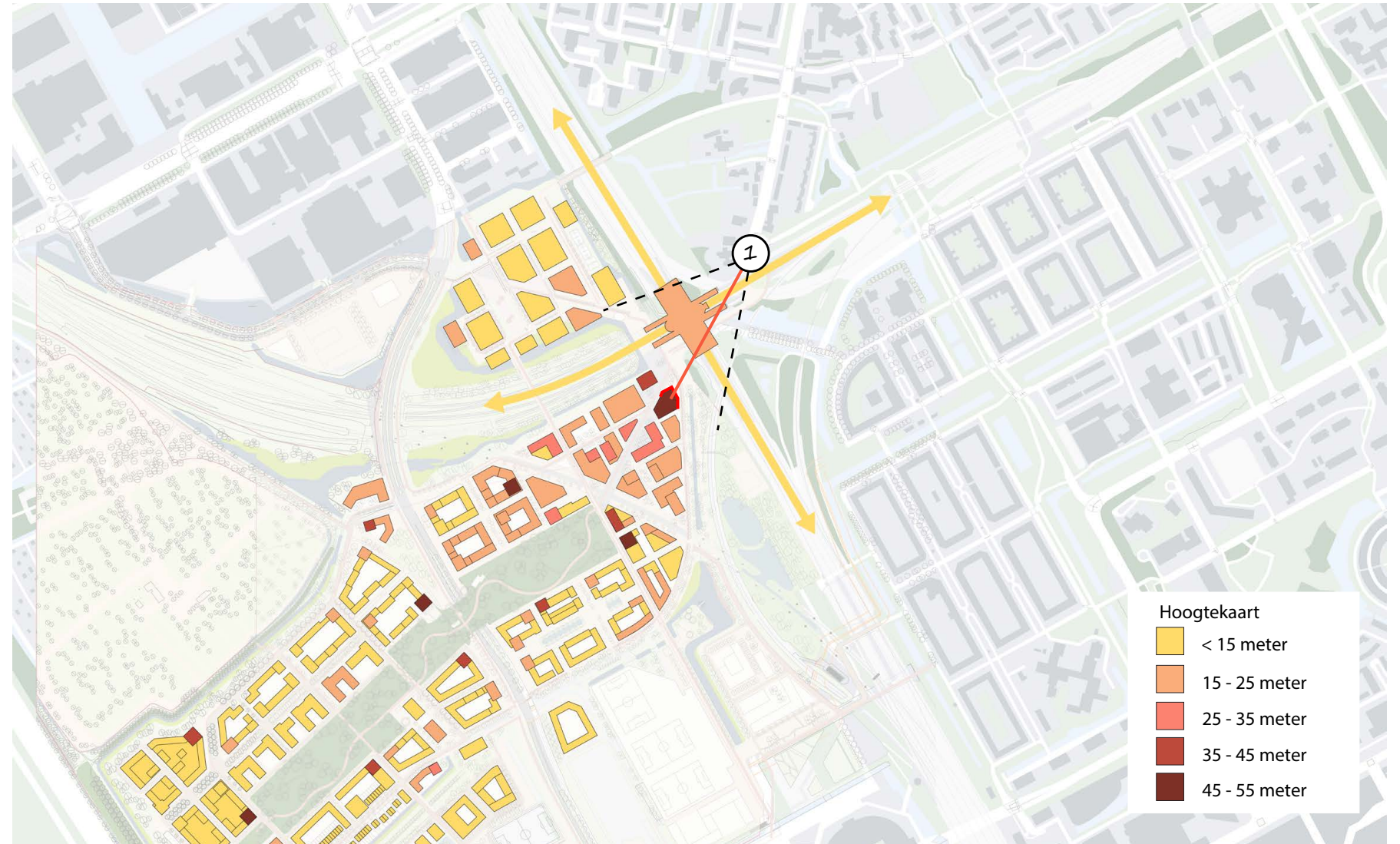
De bouwhoogtes van DNK zijn nog niet exact bekend en worden in de volgende planfase, per deelgebied, nader uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen. In het Stedenbouwkundig Raamwerk is wel aangegeven binnen welke marges de bouwhoogtes uitgewerkt kunnen worden en op welke locaties hogere accenten wenselijk zijn, met bijhorende bandbreedte. Figuur 1 gaat uit van de maximale hoogte die is toegelaten binnen het raamwerk, met de grootste zichtbaarheid vanuit Duivendrecht. De geplande bebouwing van DNK varieert in hoogte van 10 meter tot hoogteaccenten van maximaal 57 meter. De Nieuwe Kern komt ten zuidwesten te liggen van station Duivendrecht. Momenteel bestaan er al enkele barrières die het zicht tussen Duivendrecht en DNK versperren, zie figuur 1. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van het station en de sporen die op een olopemd talud van 12 meter boven het maaiveld gelegen zijn. Verder staan er ook meerdere volwassen bomen rondom het station. In totaal zijn er 4 standpunten gekozen, deze hebben een zo open mogelijk zicht op DNK en liggen relatief dichtbij om een zo duidelijk mogelijk beeld van de effecten te krijgen.



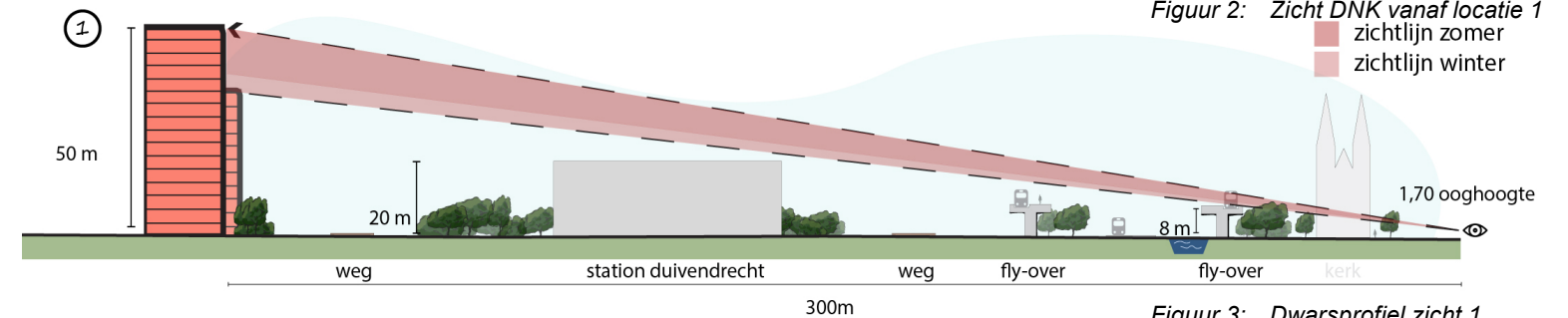
Figuur 1: Indicatieve hoogtekaart bebouwing i.c.m. aanduiding standpunten (gebaseerd op maximale bouwhoogte obv. stedenbouwkundig raamwerk)

Standpunt 1: Rijksstraatweg station Duivendrecht

Het eerste standpunt bevindt zich aan de Rijksstraatweg op de pleinruimte voor de kerk. Aan de Rijksstraatweg, nabij het station van Duivendrecht, zal de bebouwing van DNK deels zichtbaar zijn. Het zichtbare deel is in rood aangegeven op figuur 2 en 3. Een groot deel van de ontwikkeling ligt verscholen achter de verhoogde spoorbaan en station Duivendrecht.



Figuur 2: Zicht DNK vanaf locatie 1



Figuur 3: Dwarsprofiel zicht 1

Standpunt 1: winterbeeld



Figuur 4: Rijksweg station Duivendrecht huidig winterbeeld



Figuur 5: Rijksweg station Duivendrecht toekomstig winterbeeld (toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Standpunt 1: zomerbeeld



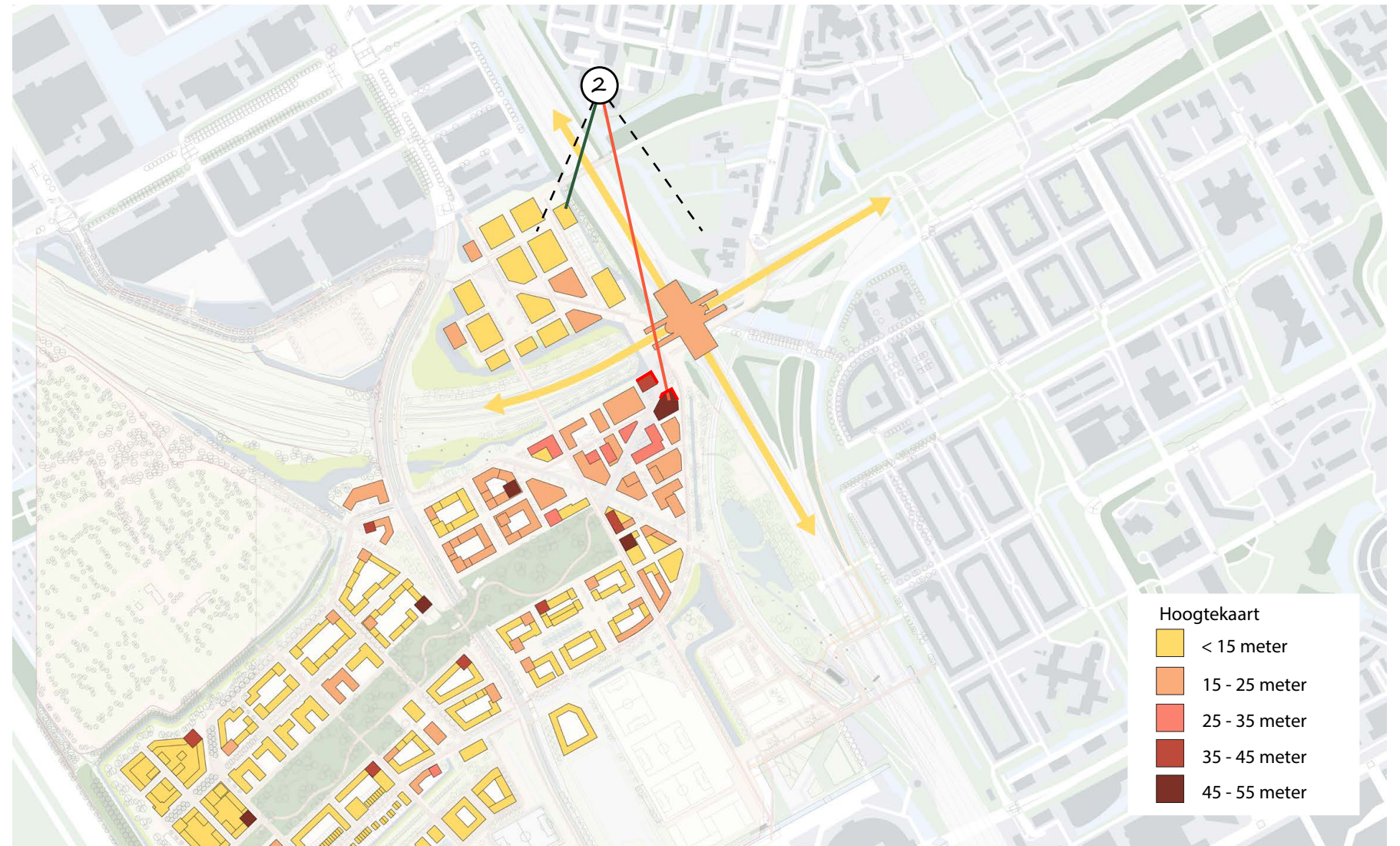
Figuur 6: Rijksstraatweg station Duivendrecht huidig zomerbeeld



Figuur 7: Rijksstraatweg station Duivendrecht toekomstig zomerbeeld (toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

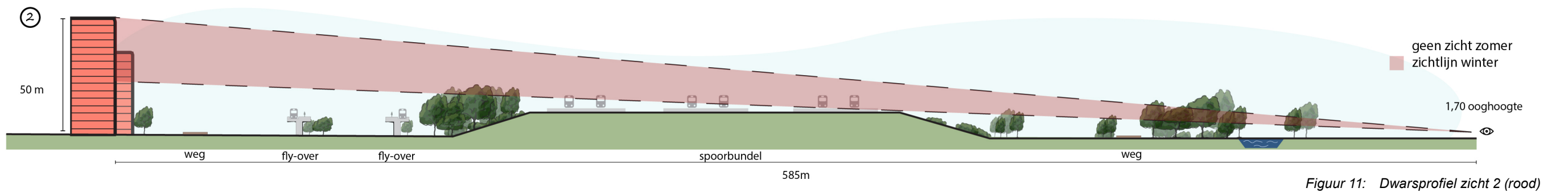
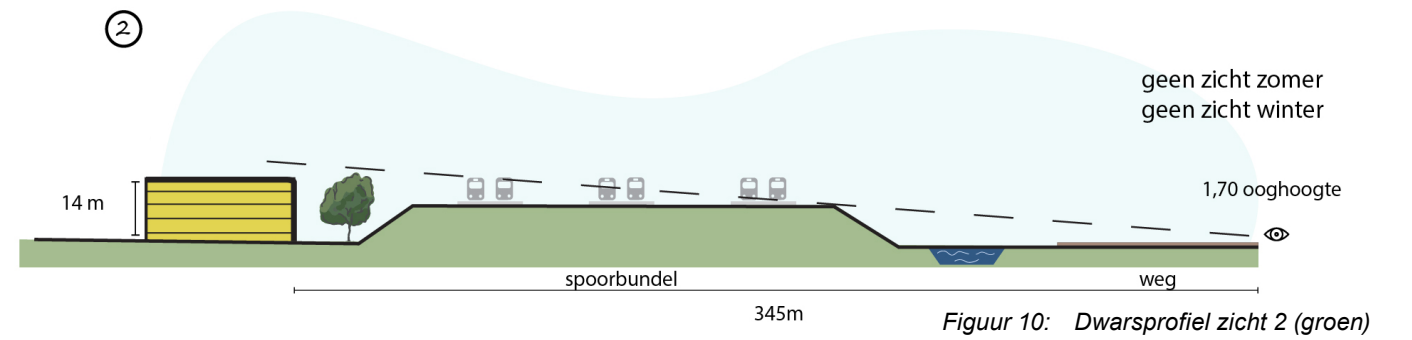
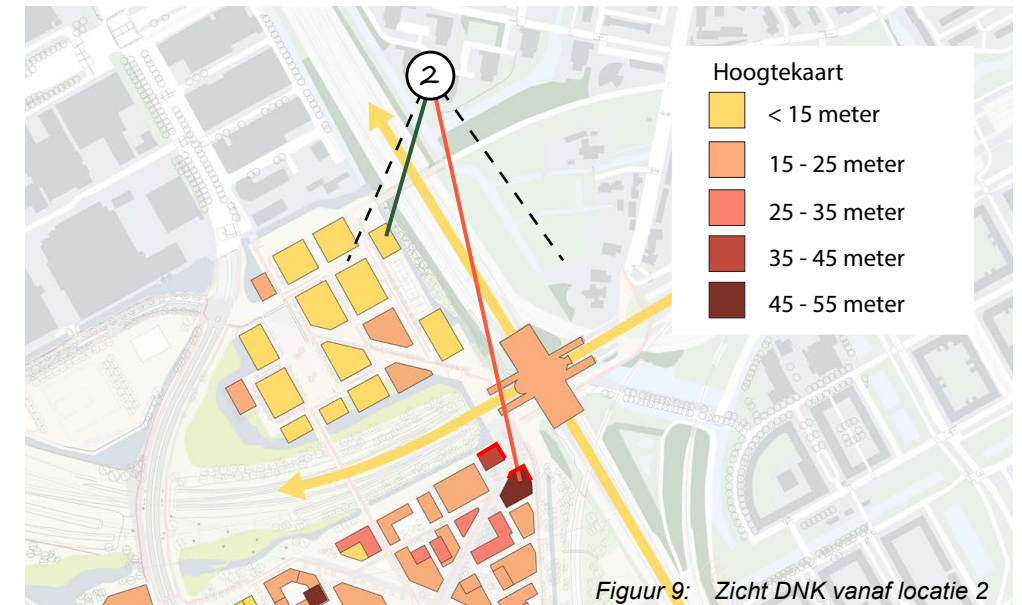
Standpunt 2: Parnassiaveld

Aan het Parnassiaveld zijn meerdere appartementsblokken gelegen van vijf bouwlagen hoog. De blokken zijn gelegen aan de Waterkerssingel en kijken uit op een bomenrij. Achter de bomenrij is een verhoogde spoorbundel gelegen. Door de hoogte van de spoorbundel en de beperkte bouwhoogtes van de meest noordelijke en lagere deel van DNK is dit deel vanuit het maaiveld niet zichtbaar. De hogere bebouwing van DNK nabij het spoor is tijdens de winter gedeeltelijk zichtbaar. Het zichtbare deel is in rood aangegeven op figuur 8/9, 10 en 11. Tijdens de zomer is de bomenrij dichtbegroeid waardoor DNK niet langer zichtbaar is. Vanuit de appartementsblokken zelf is het niet uit te sluiten dat DNK door de boomtoppen zichtbaar zal zijn. De afstand naar de DNK is echter dusdanig groot (ca. 200m lagere bebouwing, ca 600m hogere bebouwing), dat op vlak van inzicht en zichtbaarheid geen overlast plaatsvindt.



Figuur 8: Zicht DNK vanaf locatie 2

Standpunt 2: Parnassiaveld



Standpunt 2: winterbeeld



Figuur 12: Parnassiaveld huidig winterbeeld



Figuur 13: Parnassiaveld toekomstig winterbeeld
(toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Standpunt 2: zomerbeeld



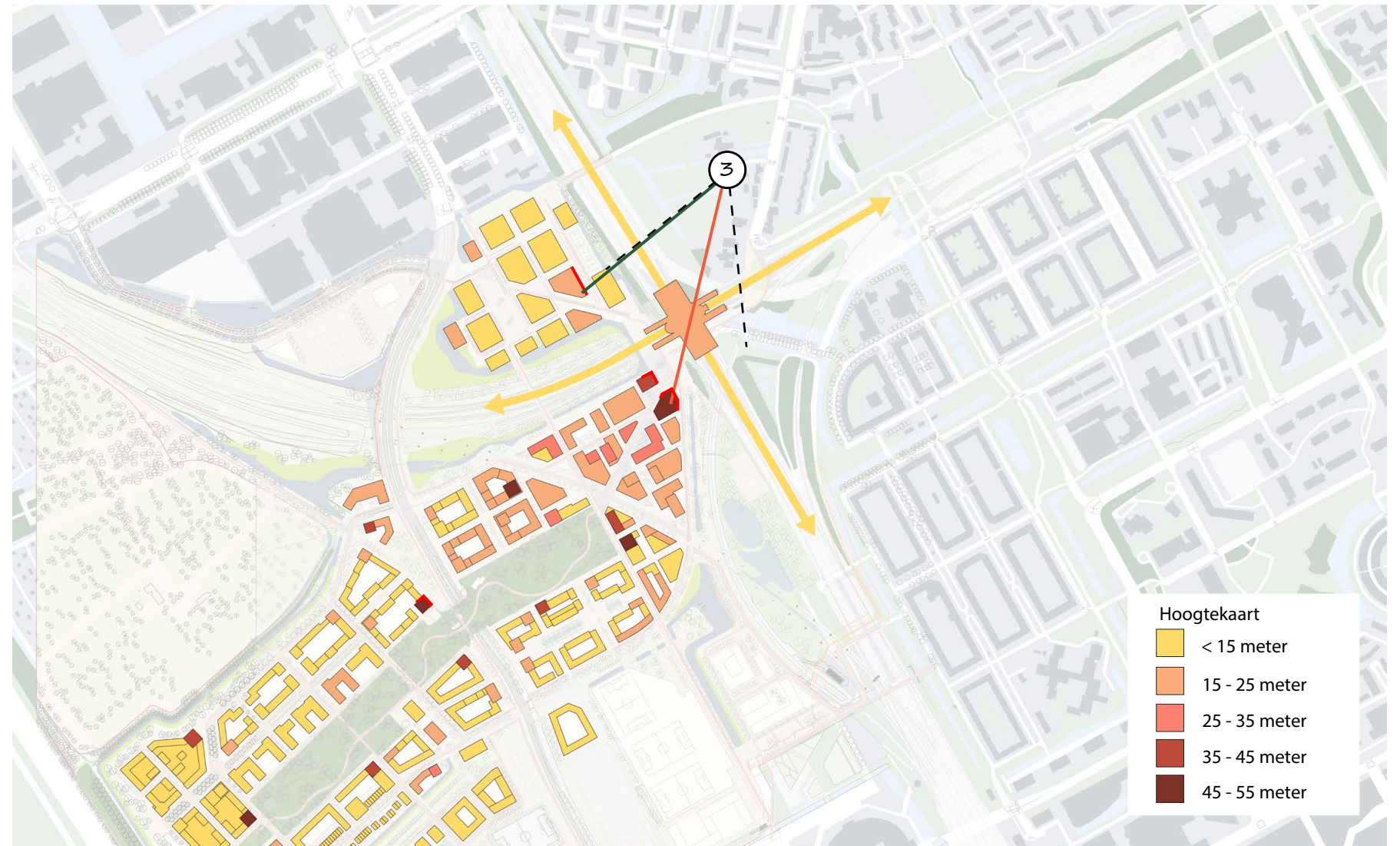
Figuur 14: Parnassiaveld huidig zomerbeeld



*Figuur 15: Parnassiaveld toekomstig zomerbeeld
(toekomstige bebouwing is rood weergegeven)*

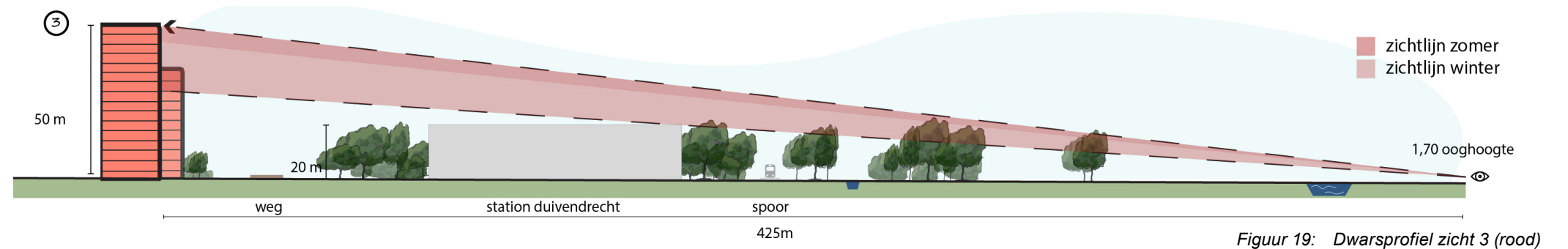
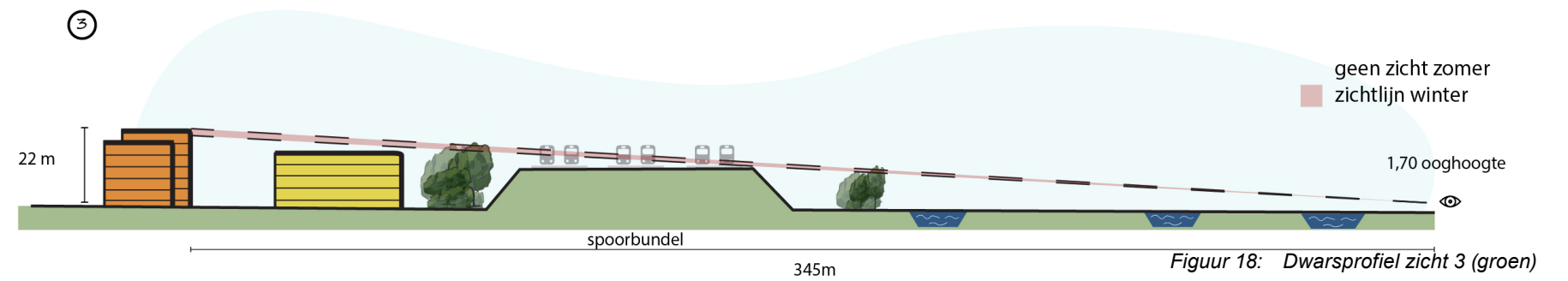
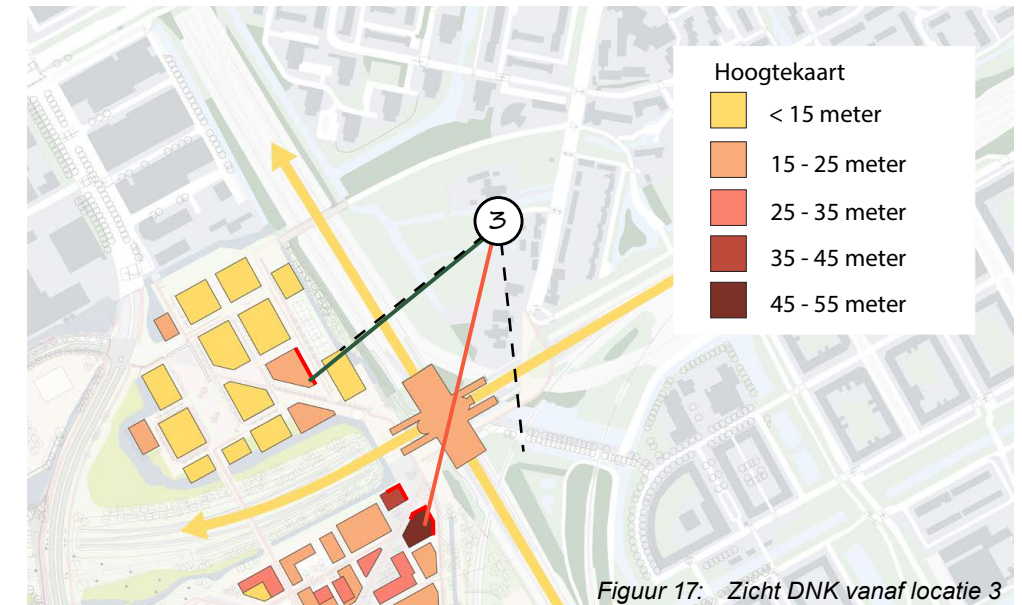
Standpunt 3: Rijksweg 190

De zijstraat van de Rijksweg ligt op een grote afstand van DNK, meer dan 300 meter tot de dichtstbijzijnde bebouwing. Het zicht op DNK wordt belemmerd door de dichte bomenrand én de verhoogde spoor. Tijdens de winter zullen de bovenste bouwlagen van enkele hogere woontorens zichtbaar zijn. Dit blijft over het algemeen vrij beperkt, het meest zichtbare gebouw is gelegen nabij het station Duivendrecht. De dichtstbijzijnde bebouwing is dermate laag dat deze amper zichtbaar is vanaf de zijstraat, slechts één bouwblok kan tijdens de winter beperkt zichtbaar zijn. Het zichtbare delen zijn in rood aangegeven op figuur 16/17, 18 en 19. In de zomer is de bebouwing nauwelijks zichtbaar door de dichtbegroeide bomen.



Figuur 16: Zicht DNK vanaf locatie 3

Standpunt 3: Rijksweg 190



Standpunt 3: winterbeeld



Figuur 20: Rijksstraatweg 190 huidig winterbeeld



Figuur 21: Rijksstraatweg 190 toekomstig winterbeeld (toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Standpunt 3: zomerbeeld



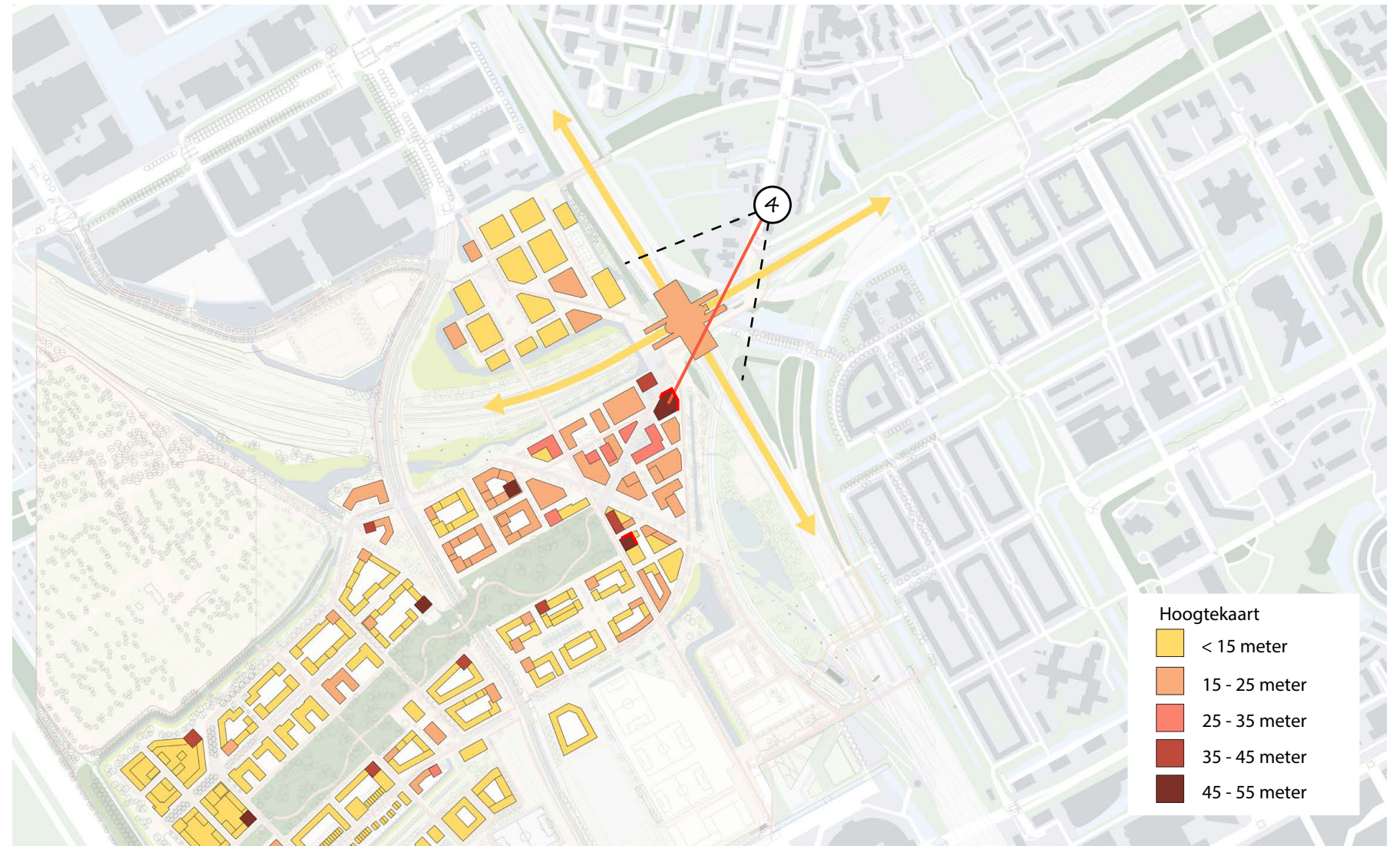
Figuur 22: Rijksstraatweg 190 huidig zomerbeeld



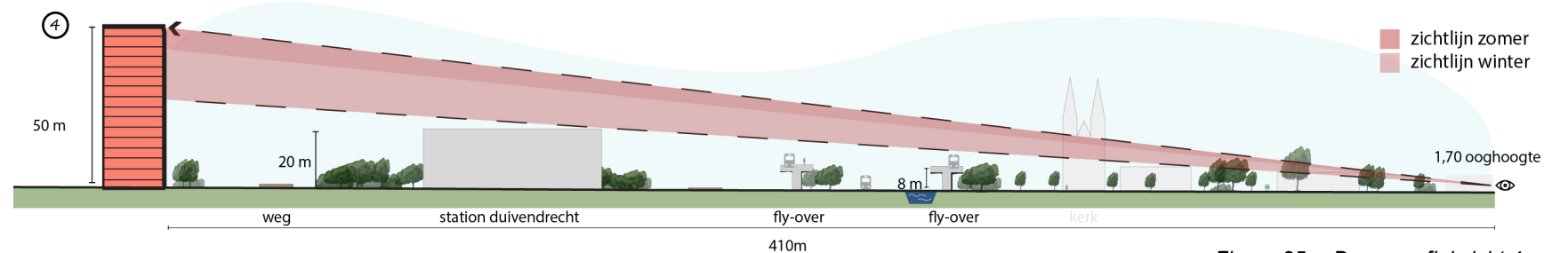
Figuur 23: Rijksstraatweg 190 toekomstig zomerbeeld
(toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Standpunt 4: Rijksweg 209

Aan de Rijksweg, ten hoogte van het eetcafé zal DNK gedeeltelijk zichtbaar zijn. Door de kerk, de verhoogde spoorbaan en station Duivendrecht wordt het zicht naar DNK beperkt, hierdoor is slechts een deel van DNK zichtbaar door de boomtoppen in de winter. Het zichtbare deel is in rood aangegeven op figuur 24 en 25. Tijdens de zomer wordt het zicht beperkt door de bomen. Door de afstand van ruim 400 meter vanaf de Rijksweg naar DNK, zal de bebouwing nauwelijks merkbaar zijn in het straatbeeld.



Figuur 24: Zicht DNK vanaf locatie 4



Figuur 25: Dwarsprofiel zicht 4

Standpunt 4: winterbeeld



Figuur 26: Rijksstraatweg 209 huidig winterbeeld



Figuur 27: Rijksstraatweg 209 toekomstig winterbeeld (toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Standpunt 4: zomerbeeld



Figuur 28: Rijksstraatweg 209 huidig zomerbeeld



Figuur 29: Rijksstraatweg 209 toekomstig zomerbeeld (toekomstige bebouwing is rood weergegeven)

Impact bouwhoogte DNK op Duivendrecht

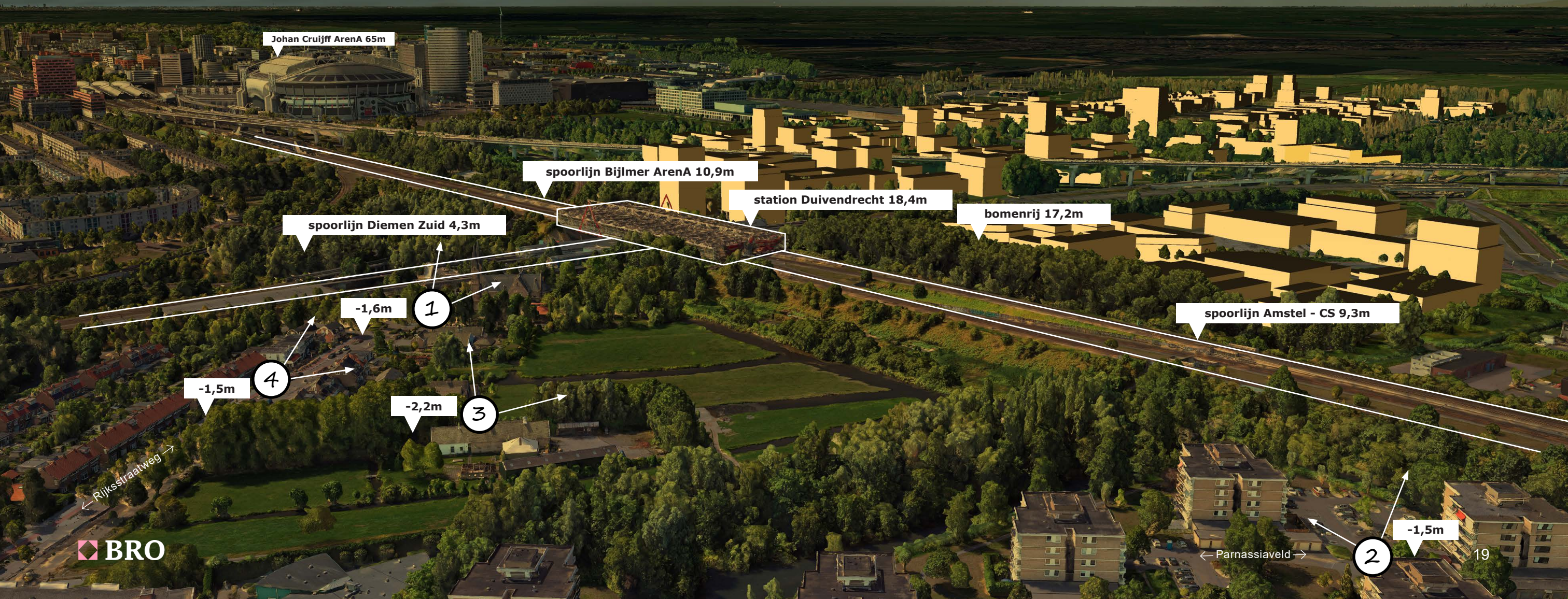
De impact van de zichtbaarheid is voor iedereen anders, toch nemen we wel een standpunt in over de aanvaardbaarheid van de nieuwe gebouwen in DNK. Echter blijft dit voor een ieder om hier over te beoordelen.

De afstand tussen de bepalende standpunten en het zichtbare hoogteaccent varieert tussen de 300 en 600 meter. Met deze afstand beleef je

gebouwen van 50 meter hoogte niet als dusdanig, maar gaat het op in het straatbeeld, of wordt het onderdeel van de boompartijen.

Door onder andere deze grote afstand en de zicht belemmerende onderdelen zoals, opgaande begroeiing, spoortalud en straatwanden, maar ook de ligging nabij de hoogbouwontwikkelingen van Zuid-Oost en de rondom

de Johan Cruijff ArenA, blijkt uit de uitgevoerde studie dat de nieuwe bebouwing niet opvallend zichtbaar is vanuit Duivendrecht. De bestaande sfeer en ruimtelijke kwaliteit van Duivendrecht komt ons inziens niet in het geding. Op de volgende pagina's wordt per standpunt nader inzicht gegeven in bovenstaande bevindingen.



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

