Gemeente Amsterdam

Toetsing DO

Inpassing Verhalenhuis in MIX gebouw

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

~~29 september 2021~~ V3B. 5.1,2,e - 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Inhoud

Inleiding 3

1.1 Projectopzet 3

1.2 Fase Definitief Ontwerp 3

2 Kader toetsing 4

2.1 Toetsingswijze 4

2.2 Publiek - Privaat 4

2.3 Overzicht stukken 5

2.4 Overzicht geleverde documenten ontwikkelaar 6

3 Programma van eisen 7

3.1 Inleiding 7

3.2 functionele uitgangspunten 7

3.3 Technische eisen 9

3.4 Architectonisch 10

Conclusie/ aandachtspunten 11

3.5 Conclusie 11

3.6 Aandachtspunten/eisen 11

Inleiding

1.1 Projectopzet

De ontwikkeling van het Verhalenhuis en een inpandige openbare fietsenstalling is een project binnen de gebiedsontwikkeling van het centrumgebied Nieuw-West 2e fase en binnen het Mix gebouw wat door MRP wordt ontwikkeld.

In de projectopzet wordt uitgegaan van onderstaande partijen:

- Gemeente Amsterdam (Kunst en Cultuur en Gemeentelijk Vastgoed) als toetsende instantie
- de projectontwikkelaar als partij die het project voorbereidt, uitvoert en exploiteert.

Om aan te geven aan welke voorwaarden het Verhalenhuis dient te voldoet, heeft de gemeente een globaal Programma van Eisen opgesteld. Op basis daarvan ontwerpt en realiseert de projectontwikkelaar het casco van het Verhalenhuis. Gemeente Amsterdam (K&C en GV) heeft een toetsende rol gedurende het hele ontwerp- en uitvoeringstraject, zij zal toetsen of de ingeleverde documenten vanuit de ontwikkelaar voldoen aan de gestelde randvoorwaarden.

Met betrekking tot de projectorganisatie en procesbeheersing is een onderscheid gemaakt in de volgende fasen:

- fase voorlopig ontwerp (VO);
- fase definitief ontwerp (DO);
- fase bouwvoorbereiding;
- fase uitvoering;
- fase nazorg.

In de VO-fase heeft er voortdurend afstemming plaatsgevonden met de toekomstige huurders. Het ontwerp is hierop aangepast. Het ~~project~~ ontwerp van het casco voor het verhalenhuis is nu uitgewerkt en onderdeel van het ~~tot~~ DO van MIX. Dit is aangeleverd ~~is~~ in de documenten set d.d. 3 september 2021. Het DO van het Casco van het Verhalenhuis ~~DO~~ wordt verder in dit document beoordeeld.

1.2 Fase Definitief Ontwerp

In de fase definitief ontwerp wordt door de ontwikkelaar de vertaling van het PvE zichtbaar gemaakt in tekeningen.

2 Kader toetsing

2.1 Toetsingswijze

~~Deze rapportage betreft de toetsing van het definitief ontwerp d.d. 03.09.2021.~~ De door de projectontwikkelaar aangeleverde DO documenten worden getoetst aan ~~én~~ de inpassingsstudie van de architecten CIE ~~worden getoetsten~~ aan het globale PvE zoals opgesteld door de toekomstige huurders en de gebruikers van het Verhalenhuis .
Nb. De inpassingsstudie van het ~~Het DO~~Verhalenhuis is opgesteld samen met de toekomstige gebruikers en huurders dit is een co- productie.
~~De DO stukken worden getoetst op het casco van het Mixgebouw.~~
Het casco omvat:

- 3.580 m² v.v.o. op de begane grond, de tussenverdieping en 1e verdieping.
- Omschrijving casco conform uitgangspunten BBN van d.d. 27 augustus 2020.
- In aanvulling of wijziging daarop:
  - Diverse vides ter grootte van circa 200 m², passend binnen de constructie van het gebouw conform Definitief Ontwerp.
  - Trapopgangen (inclusief podiumtrap) naar de tussenverdieping en de eerste verdieping van tezamen minimaal 9 meter en maximaal 12 meter breed, conform Definitief Ontwerp.
  - De hoogtes van de bioscoopzalen worden gemaximeerd op de verdiepingshoogte van de begane grond, zijnde circa 6 meter. Indien mogelijk wordt de vloer ter plaatse van de beoogde bioscoopzalen verdiept
  - Inclusief daklichten, ter compensatie van de afname van de hoeveelheid daglicht, noodzakelijk door de afname van het aantal strekkende meters gevel als gevolg van de wijzigingen in het ontwerp.
- Inclusief liftkernen conform DO.

Commented [BF1]: IK denk dat we hier de inpassingsstudie bedoelen

Commented [BF2]: Dit snap ik niet

2.2 Publiek - Privaat

Deze toets doet expliciet geen uitspraken over bouwvergunning, welstand, brandveiligheid en bestemmingsplan (publieke rol gemeente Amsterdam). Het is aan de ontwikkelaar om (pre)advies op deze onderdelen aan te vragen. Deze toets beperkt zich tot het toetsen aan de door de opdrachtgever opgestelde contractstukken. Met andere woorden, de gemeente heeft als toetsende instantie in dit document, een private rol.

2.3 Overzicht stukken

No.	Document	Opsteller	Datum
	Globaal PvE: 20210511 Vlekken PvE Verhalenhuis CNW	Gemeente en toekomstige huurders	11 mei 2021
	Inpassingsstudie 1907_DO_210930_MIX-Verhalenhuis	CIE	30 augustus 2021
	Document: Cascodefinitie: 20210709-VHHinMIX-vastleggingakkoord-schoon-incl.toelichting RS v2 ML.docx~~Document VHH in MIX vastleggingsakkoord~~	Gemeente	7 september 2021

Commented [BF3]: Wat is idt?

2.4

~~2.4~~ Overzicht geleverde documenten ontwikkelaar

Tekeningen

No.	Document	Opsteller	Datum
	210903_Mix_DO_dearchitectenCie	CIE	3 september 2021

3 Programma van eisen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het Definitief Ontwerp aan ~~de~~ het globale Programma van Eisen zoals opgesteld door de gemeente getoetst. Tevens is deze getoetst aan de inpassingstudie van de CIE van 30 augustus 2021. Deze inpassingstudie is de vertaling van het globale PvE en de gesprekken met de toekomstige huurders in een vlekkenplan. Deze toetsing vindt plaats op basis van de ontwerp uitgangspunten zoals gesteld in de randvoorwaarden.

In par.3.2 wordt het ingediende DO getoetst aan de functionele eisen. In par. 3.3 3.3 de technische eisen.

3.2 functionele uitgangspunten

functionele eisen	Voldaan	Opmerkingen
Maatvoering en hoogtes		
Geen opmerkingen. Het VVO komt op totaal 3.580~~1~~ m² VVO. De inpassingstudie heeft aangetoond dat alle functionele eisen qua m² en hoogtes in het casco passen.	ja	De meters zijn verdeeld over de BG, de tussenverdieping en de verdieping. De verdeling is akkoord.
Ontsluiting		
Hoofdentree voor alle gebruikers	Uitwerken in DO+~~ja~~	Op het DO is de entree niet aangegeven. De entree m~~M~~oet ~~transparant~~ herkenbaar zijn qua uitstraling. ~~en energiezuinig.~~
~~Aparte entree FunX: 24 /7 toegankelijk~~	~~Onduidelijk~~	~~Hoe wordt dit gerealiseerd?~~
Deuren naar binnentuin	~~Onduidelijk~~ Uitwerken in DO+	~~Hoe tocht voorkomen, hoe hoogteverschil oplossen, moet verder uitgewerkt worden.~~ Op het DO zijn diverse deuren naar de binnentuin aangegeven. -Wat zijn vluchtdeuren en wat gewone deuren?~~.~~ Nb. Hoe wordt het hoogteverschil opgelost, (rolstoeltoegankelijkheid?)

Commented [BF4]: We zouden hier toch herkenbaar van maken?

		~~Rolstoeltoegankelijkheid tuin oplossen.~~
Tochtvoorkoming alle toegangen ~~hoofdentree~~	~~onduidelijk~~Uit werken in T.O.	Hoe worden de tochtproblemen van alle~~dezе~~ deuren opgelost? Energiezuinig?~~, is hier al over nagedacht?~~
Aparte entree Oxville vanwege avondgebruik	Uitwerken in T.O.	Op het DO is de entree niet aangegeven De entree moet herkenbaar zijn qua uitstraling.~~Uit vlekkenplan blijkt dat dit voldoet~~
Vluchtuitgangen en vluchtwegen ~~inzichtelijk~~	Uitwerken in T.O.	Op het DO zijn de vluchtuitgangen en vluchtwegen niet aangegeven~~Uit vlekkenplan blijkt dat dit voldoet~~
~~Vluchtwegen tussenverdieping ontbreken~~	~~nee~~	~~Toevoegen~~
Goederenlift: In het gebouw is een goederenlift opgenomen voor de aanvoer van boeken en de aanvoer van de tentoonstellingen. De schacht hoort bij het casco, de lift moet door de gemeente aangeschaft worden. Deze lift zal niet uitkomen in de fiets /parkeergarage.	ja	Nb. Lift moet aan een standaardmaat voldoen, moet geen maatwerklift zijn. Moet een A-merk liftleverancier inpassen. Afstemmen en uitwerken in T.O.
Personenlift: In het gebouw is een lift opgenomen. De schacht hoort bij het casco, de lift moet door de gemeente aangeschaft worden .	ja	Nb. Lift moet aan een standaardmaat voldoen, moet geen maatwerklift zijn. Moet een A-merk liftleverancier inpassen. Afstemmen en uitwerken in T.O.
Positie deuren vanaf expeditie nog niet definitief. Toegankelijkheid onduidelijk, hoe werkt dit.	~~onduidelijk~~Uit werken in DO+	De positie van deze deuren zijn belangrijk vanwege de goederenstroom binnen het verhalenhuis.
Trappen en podiumtrap zijn onderdeel van het casco, echter s ~~S~~ommige trappen ontbreken op tekening: Begane grond podiumtrap en trap zijn gestippeld getekend . Trap bij Oxville ontbreekt op de tekening Op 1e verdieping ontbreekt trap die van tussenverdieping naar 1 gaat.	~~Nee~~Uitwerken in DO+	Tekening aanpassen.
Tussenverdieping is gearceerd getekende. Deze behoort tot casco.	~~onduidelijk~~ Uitwerken in DO+	Tekening aanpassen.
Installaties		

De diverse luchtsystemen van de filmzalen en de tentoonstellingsruimte en de studio van het radiostation hebben allen aparte eisen.	Onduidelijk Uitwerken in T.O.	Het is onduidelijk hoe de schachten (horizontaal en verticaal) van de diverse ruimten naar de (later in te bouwen) techniekruimten lopen. Het is onduidelijk of er voldoende kanalen/aansluitingen van en naar het casco lopen, waar die 'binnenkomen' en of die voldoende capaciteit hebben. Er kan niet getoetst worden op inpasbaarheid van de kanalen.
Toiletaansluitingen en capaciteit is onduidelijk	Onduidelijk Uitwerken in het T.O.	Het is onduidelijk waar de aansluitingen zitten , of de capaciteit voldoende is voor het benodigde aantal ~~hoeveel~~ toiletten ~~voldoende is voor de capaciteit~~ en of de rioolcapaciteit voldoende is.
Algemeen		
Afwerking casco: afwerkingsniveau	Onduidelijk Uitwerken in het T.O.	Het afwerkingsniveau zal onderhoudsarm moeten zijn.
Locatie vides en trap op verdieping ~~verschilt tussen~~komt niet overeen met de inpassingstudie juli en augustus~~. en DO tekeningen.~~	~~Onduidelijk~~Uitwerken in DO+	Inzichtelijk make~~n~~n welke indeling definitief is. Onderbouwing?
Daklicht	Onduidelijk Uitwerken in het DO+	de vorm en de afmeting van ntb daklicht(en) moet qua daglichttoelating, omvang, locatie en vorm afgestemd worden op het gebruik en plattegronden van het Verhalenhuis.

3.3 Technische eisen

Technische eisen	Voldaan	Opmerkingen
Constructie		
Constructie en vloerbelasting vloeren filmzalen en bibliotheek; (vloerbelasting boeken)	Uitwerken in het T.O.~~onduidelijk~~	Het is onduidelijk of de vloeren aan de constructie eisen van bibliotheek en filmzalen voldoen.
Extra onderconstructie tussenverdieping is onduidelijk of deze voldoende draagvermogen heeft	Uitwerken in het	

	T.O.~~onduidelijk~~	
Locatie traforuimtes nog niet definitief	Uitwerken in het DO+.~~onduidelijk~~	In de tekening staat aangegeven Update volgt zsm". Mocht de locatie wijzigen, dan moet dit afgestemd worden met de Gemeente. Deze locatie is essentieel voor de toegankelijkheid van de expeditiestraat.
Traforuimtes Verhalenhuis inpasbaar boven traforuimtes MIXgebouw , op niveau tussenverdieping?	Uitwerken in het T.O.~~onduidelijk~~	~~Is dit mogelijk~~ Afstemmen
Constructieve wand op As Y	~~nvt~~bespreek-punt	Deze wand zal wellicht in de toekomst de flexibiliteit van inrichting van ruimtes in de weg kunnen staan. Is deze wand noodzakelijk?
NUTS aansluitingen		
Er dient één centraalpunt opgenomen te worden waar de aansluitingen binnen komen en daarna intern verdeeld worden. Krachtstroom aansluitpunt moet aangebracht worden.	Uitwerken in het T.O.~~Niet inzichtelijk~~	

Commented [BF5]: Wat bedoelen we hier? Kunnen we niet verzoeken dit uit te werken in de technische tekeningen die hierna komen?

Conclusie en uitsluitingen:

- Er is getoetst op de plattegronden en doorsnedes van het DO.
- Er is informeel getoetst op de inpassingstudie
- Algemeen kan gezegd worden dat er nog veel Casco onderdelen (entrees, trappen, daklichten etc.) ontbreken op de DO-tekeningen. De locatie van deze onderdelen dient te worden afgestemd op de inpassingsstudie en uitgewerkt in het DO+

- Overige onderdelen die zullen worden getoetst aan de hand van het T.O. (opsomming niet compleet)
  - Toets op materiaalgebruik heeft niet kunnen plaatsvinden vanwege onvoldoende informatie
  - Toets op constructie heeft niet kunnen plaatsvinden vanwege onvoldoende informatie
  - Toets op installaties heeft niet kunnen plaatsvinden vanwege onvoldoende informatie
  - Toets vanuit toekomstig eigenaarsrol heeft niet kunnen plaatsvinden vanwege onvoldoende informatie.

3.4 Architectonisch

Met betrekking tot de gevel is er maar een opmerking: de gevel van het Verhalenhuis moet nog verder ontworpen worden. Deze zal later getoetst worden. Het pand zit op een prominente locatie aan het Osdorpplein. Het heeft daarom een uitnodigende en representatieve uitstraling nodig.
~~Hierover willen we graag nog over in afstemming.~~ Welstand/supervisie geeft aan dat de gevel onderscheidend van de rest van het gebouw moet worden. Graag vernemen wij wanneer een volgend ontwerp door ons getoetst kan worden.

Conclusie/ aandachtspunten

3.5 Conclusie

Het Definitief Ontwerp van het casco van het verhalenhuis is op dit moment onvoldoende uitgewerkt om goed te kunnen beoordelen. Tijdens de DO+ fase zal het casco verder uitgewerkt dienen te worden aan de hand van de inpassingsstudie. Tussentijdse afstemming is noodzakelijk.
Definitieve goedkeuring kan plaats vinden ~~kan gezien de afstemming en de inpassingsstudie in principe worden goedgekeurd~~ zodra de opmerkingen en aandachtspunten/eisen ~~zijn ingediend~~ in hoofdstuk 3.2, 3.3 en 3.~~34~~ zijn opgelost en~~,~~ ingediend met het DO+ en TO.~~en akkoord bevonden.~~

3.6 Aandachtspunten/eisen

- Zie opmerkingen in 3.2 en 3.3