Gemeente Amsterdam

~~Toetsing DO~~Toetsing DOplus

Inpassing Verhalenhuis in MIX gebouw

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 5

3 Programma van eisen 6
3.1 Inleiding 6
3.2 functionele uitgangspunten 6
3.3 Technische eisen 8
3.4 Architectonisch 9

Conclusie/ aandachtspunten 10
3.5 Conclusie 10
3.6 Aandachtspunten/eisen 10

Inleiding

1.1 Projectopzet

De ontwikkeling van het Verhalenhuis 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 voor het gebouw MIX 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 ontwerp van het casco voor het verhalenhuis is uitgewerkt en onderdeel van het DO van MIX. Dit is aangeleverd in de documenten set d.d. 3 september 2021. Echter, omdat het DO van MIX onvoldoende informatie bevatte voor de toetsing van het Casco van het Verhalenhuis is op 15 oktober het DO+ aangeleverd. Deze toetsing heeft op dit document, het DO+, plaatsgevonden.

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

De door de projectontwikkelaar aangeleverde DO+ documenten worden getoetst aan de inpassingsstudie van de architecten CIE en aan het globale PvE zoals opgesteld door de toekomstige huurders en de gebruikers van het Verhalenhuis .
Nb. De inpassingsstudie van het Verhalenhuis is opgesteld samen met de toekomstige gebruikers en huurders dit is een co- productie.
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.

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	Gemeente	7 september 2021

2.4 Overzicht geleverde documenten ontwikkelaar

Tekeningen

No.	Document	Opsteller	Datum
	210903_Mix_DO_dearchitectenCie	CIE	3 september 2021
	Het DO+: A.T.01.-1-34 pagina's -1-5.pdf	CIE	15 oktober 2021

3 Programma van eisen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het DO+ aan 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 ontwerpuitgangspunten zoals gesteld in de randvoorwaarden.

In par.3.2 wordt het ingediende DO+ (15 okt 2021) 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 in het DO+ op totaal 3.594 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. Nb in de concept koopovereenkomst wordt uitgegaan van 3.580 m2 vvo uit het DO van 3 sept 2021.
Ontsluiting		
Hoofdentree voor alle gebruikers	ja DO gevel MIX	Op het DO+ is de entree aangegeven. Het ontwerp van de gevel is nog niet gereed (nog niet akkoord met supervisie) en kan daarom nog niet getoetst worden. De entree moet herkenbaar zijn qua uitstraling.
Deuren naar binnentuin	Ja aanpassen aan	Op het DO zijn drie deuren naar de binnentuin aangegeven; 1 toegangsdeur en 2 vluchtdeuren.

	DO A&I	Het hoogteverschil wordt opgelost dmv een 'slingerende podium trap'. Omdat dit een oplossing is die veel ruimte vraagt en erg bepalend is voor de vormtaal van het interieur willen we voorstellen de oplossing voor het hoogteverschil te bepalen adhv het ontwerp van de afbouw en inrichting (DO A&I)
Tochtvoorkoming alle toegangen	gedeeltelijk aanpassen aan DO A&I	Bij de entreepartijen op de BG zijn tochtsluizen getekend, ze zijn onderdeel van het casco. Bij de toegang naar de tuin is de oplossing niet zichtbaar op de tekening. De gekozen oplossing van de tochtsluizen is echter wel zeer bepalend voor het interieurontwerp. De exacte vormgeving zal moeten worden bepaald adhv het DO A&I.
Aparte entree Oxville vanwege avondgebruik	ja DO gevel MIX	Op het DO+ is de entree aangegeven. Het ontwerp van de gevel is nog niet gereed (nog niet akkoord met supervisie) en kan daarom nog niet getoetst worden. De entree moet herkenbaar zijn qua uitstraling.
Vluchtuitgangen en vluchtwegen	ja	Op het DO zijn de vluchtuitgangen en vluchtwegen aangegeven
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 expeditiestraat	ja	De positie van de toegangsdeuren zijn akkoord (juiste plekken voor goederenstromen en logistiek)

Commented [MOU1]: 5.1,2,e zal een mail aan je sturen met de randvoorwaarden, zodat jij er een lift bij kan uitzoeken en de exacte specificaties aan de CIE kan doorgeven.

Commented [MOU2]: idem

		Nb. De positie van de vluchtdeur in de filmzaal moet gecheckt worden met de zaalindeling. Meer naar rechts?
Trappen en podiumtrap zijn onderdeel van het casco.	ja	De aangegeven trappen zijn akkoord. De trap van de tussenverdieping 1e naar de 2e tussen de liftkernen staat niet op de tekening, dit is akkoord, deze wordt onderdeel van de afbouw. Nb. De trap van BG naar 1 bij Oxville ontbreekt op de tekening van de BG, maar staat wel op de tekening van de 1e. Tekening aanpassen.
Tussenverdieping intekenen	ja	tekening is akkoord.
Installaties		
De diverse luchtsystemen van de filmzalen en de tentoonstellingsruimte en de studio van het radiostation hebben allen aparte eisen.	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. Nb. De schacht die ingetekend is op as 11/B' is een schacht voor de woontoren (de tekst Verhalenhuis is hier fout). De exacte positie van de schacht kan nog aangepast worden aan het DO A&I.
Toiletaansluitingen en capaciteit is onduidelijk	Uitwerken in het T.O.	Het is onduidelijk waar de aansluitingen zitten, of de capaciteit voldoende is voor het benodigde aantal toiletten en of de rioolcapaciteit voldoende is.
Algemeen		
Afwerking casco: afwerkingsniveau	Onduidelijk Uitwerken in het T.O.	Het afwerkingsniveau zal onderhoudsarm moeten zijn.

Commented [MOU3]: 5.1.2.e het bruine gedeelte op de tekening is 80m2 'technische ruimte'. Deze tellen niet mee voor m2 vvo en worden dus niet aan ons doorbelast. Daarom moeten ze ergens op de plattegronden ingetekend worden. Het is echter aan ons waar we deze technische/installatie ruimtes gaan plaatsen en of we daar wel 80 m2 voor nodig hebben.

Commented [MOU4]: 5.1.2.e de CIE kan een voorstel doen voor locaties van de toiletblokken en benodigde capaciteit. Maar input mn vanuit de OBA is wel gewenst. Bezetting en pieken???

Locatie vides en trap op verdieping komt niet overeen met de inpassingstudie juli en augustus.	ja	Indeling van de vides is toegelicht en akkoord
Daklicht	Ja Aanpassen aan DO A&I	De positie en de potentiele afmeting van het daklicht zijn akkoord. De exacte vorm (binnen het aangegeven kader) zal worden bepaald adhv het DO A&I

3.3 Technische eisen

Technische eisen	Voldaan	Opmerkingen
Constructie		
Constructie en vloerbelasting vloeren filmzalen en bibliotheek; (vloerbelasting boeken)	Uitwerken in het T.O. aanpassen aan DO A&I	Het is onduidelijk of de vloeren aan de constructie eisen van bibliotheek en filmzalen voldoen. De wanden van de filmzalen (onderdeel van de constructie) zoals. Aangegeven in het DO+ zijn akkoord. De sparingen in deze wanden zullen worden bepaald adhv het DO A&I
Extra onderconstructie tussenverdieping is onduidelijk of deze voldoende draagvermogen heeft	Uitwerken in het T.O.	
Locatie traforuimtes nog niet definitief	ja Toelichten in T.O.	de locatie van traforuimtes langs de expeditiestraat is akkoord. Er staan 2 ruimtes ingetekend tbv de OBA. Waar dienen die voor?
Trafo- technischeruimtes voor het Verhalenhuis inpasbaar boven traforuimtes MIXgebouw , op niveau tussenverdieping?	Uitwerken in het T.O.	Ja, er is daar een ruimte reservering ingetekend (bruine vlek)
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.	

Conclusie en uitsluitingen:

- Er is getoetst op de plattegronden ~~en doorsnedes~~ van het DO+ (15 okt 2021).
  Nb. Op het ontwerp van de gevels kon nog niet getoetst worden omdat die nog niet zijn uitgewerkt.
- Er is informeel getoetst op de inpassingstudie
- Het DO+ is akkoord, zie opmerkingen geplaatst bij de onderdelen die nog verder dienen worden uitgewerkt in het T.O., cq nog aangepast dienen te worden aan het DO A&I.
-

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.
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 DO van het casco van het verhalenhuis was in eerste instantie onvoldoende uitgewerkt om goed te kunnen beoordelen. In tweede instantie tijdens de DO+ fase is het casco verder uitgewerkt, en tussentijdse afstemming heeft plaatsgevonden..
Het DO+ is voldoende toetsbaar en akkoord, zie opmerkingen die geplaatst zijn bij de onderdelen die nog verder dienen worden uitgewerkt in het T.O., cq nog aangepast dienen te worden aan het DO A&I dat in opdracht van de Gemeente zal worden ontworpen.

3.6 Aandachtspunten/eisen

- Zie opmerkingen in 3.2 en 3.3