Gemeente Amsterdam

Uitwerkingsplan

Food Center Amsterdam – 4e Uitwerking

bijlagen toelichting



Colofon

Opdrachtgever	G & O
Opdrachtnemer	RVE Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.E2301BPGST-VG01
Datum	11 februari 2026
Planstatus	uitwerkingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting		**5**
Bijlage 1	**Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier**	**7**
Bijlage 2	**Verkeersonderzoek Food Center Amsterdam**	**165**
Bijlage 3	**Verkeersintensiteiten FCA voor milieuanalyse**	**235**
Bijlage 4	**Verkeersonderzoek Food Center Amsterdam, actualisatie 2025**	**249**
Bijlage 5	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**	**389**
Bijlage 6	**Milieuzonering**	**655**
Bijlage 7	**Akoestisch onderzoek bedrijfslawaai FCA**	**703**
Bijlage 8	**Advies Omgevingsdienst geluid m.b.t. ruimtelijke inpassing**	**1929**
Bijlage 9	**Akoestisch onderzoek school en horeca**	**1935**
Bijlage 10	**Memo bodemgeschiktheid**	**2057**
Bijlage 11	**Luchtkwaliteitsonderzoek**	**2071**
Bijlage 12	**Rainproof Masterplan Amsterdam Food Center**	**2127**
Bijlage 13	**Geohydrologisch onderzoek Foodcenter**	**2153**
Bijlage 14	**Aanvullende notitie geohydrologisch onderzoek**	**2197**
Bijlage 15	**Quickscan flora en fauna 2020**	**2209**
Bijlage 16	**Quickscan flora en fauna 2024**	**2237**
Bijlage 17	**Nader onderzoek vleermuizen 2021**	**2277**
Bijlage 18	**Nader onderzoek vleermuizen 2024**	**2289**
Bijlage 19	**Nader onderzoek rugstreeppadden**	**2307**
Bijlage 20	**Nader onderzoek muurplanten**	**2321**
Bijlage 21	**Onderzoek stikstofdepositie**	**2331**
Bijlage 22	**Ecologische Beoordeling stikstofdepositie**	**2421**
Bijlage 23	**Windtunnelonderzoek molen De Otter**	**2565**
Bijlage 24	**Aanvulling windtunnelonderzoek moelen De Otter**	**2605**

Bijlage 25	**Archeologische waardestelling**	**2613**
Bijlage 26	**Hoogbouweffectrapportage**	**2615**
Bijlage 27	**Zonurenstudie TNO-norm**	**2667**
Bijlage 28	**Windhinderonderzoek**	**2705**
Bijlage 29	**Nota van Beantwoording zienswijzen**	**2727**
Bijlage 30	**Toelichting als Pdf**	**2937**

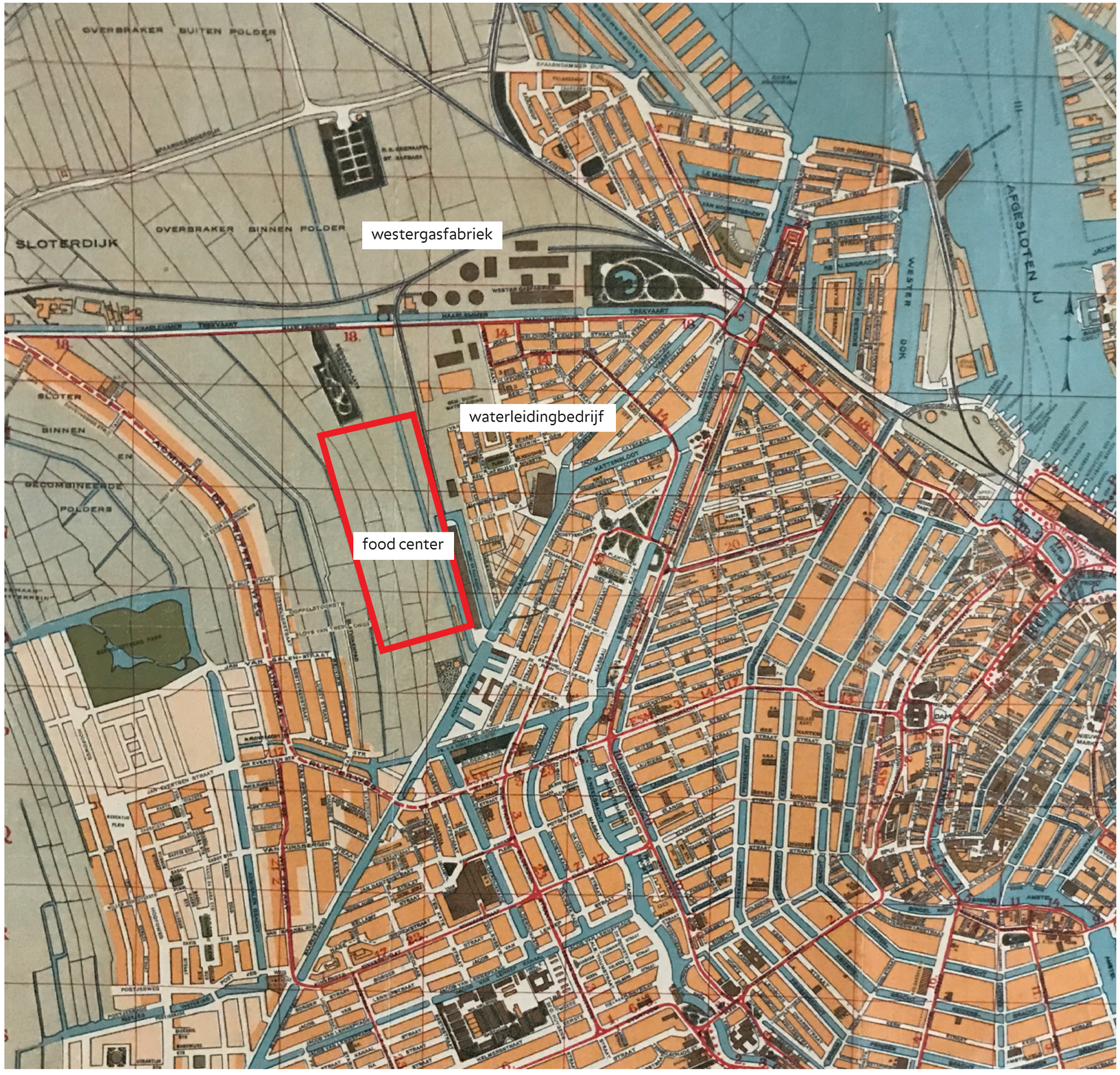
Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Marktkwartier

mecanoo
architecten

marktkwartier
beeldkwaliteitsplan
amsterdam

13.11.2020



Fragment kaart van Amsterdam 1920

karakteristiek en geschiedenis van de plek

bijzondere positie in het stedelijk weefsel van Amsterdam

De Centrale Markthallen zijn in de jaren '30 van de 20e eeuw aangelegd op een nog groot openliggend gebied ten westen van de binnenstad. Op de kaart van 1920 is een gat te zien in de ringgewijze stedenbouwkundige opzet van Amsterdam. Tussen de 19e eeuwse ring en langs de tramlijn naar Haarlem ontwikkelde Admiraal de Ruiterweg/ Plan West lag ten zuiden van de Haarlemmerweg een open stuk polder. De omvang van het beschikbare terrein bood de mogelijkheid om hier in de jaren '30 het grootschalige complex van de Centrale Markthallen te bouwen. Zowel functioneel als in de ruimtelijke opzet neemt het complex een geheel eigen positie in ten opzicht van de blokkenstructuur van de omliggende woonbuurten.

Het onderscheidende karakter van het ensemble van de Centrale Markthallen en de ligging tussen twee kanalen is in het nieuwe plan voor het Marktkwartier aanleiding geweest om te kiezen voor een stedenbouwkundige opzet die enigszins afwijkt van de de directe omgeving. Het vormde de aanleiding om het gesloten bouwblok te transformeren naar een eigentijdse en open hybride variant die enerzijds aansluit bij de gesloten bouwblokken in de directe omgeving en zich anderzijds opent naar beide waterkanten. De compositie van lange gesloten wanden en losse vrijstaande palazzino's biedt een variatie aan nieuwe woonmilieus die aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen. De Markthal, het historisch karakter van de plek, is van vele kanten zichtbaar en blijft het monumentale middelpunt van het gebied.





De positie van de Centrale Markthallen in de stad omstreeks 1930

mecanoo
architecten

marktkwartier
beeldkwaliteitsplan
amsterdam

inleiding	7
uitwerking van de stedenbouwkundige visie	13
erfgoed	19
woongebouwen	23
wandgebouwen	33
palazzino's	83
specials	125
openbare buitenruimte	139

inleiding

doel en leeswijzer
beleidskader
wijze van toetsing
welstandsnota de schoonheid van amsterdam

inleiding doel en leeswijzer

doel en leeswijzer

Het Food Center Amsterdam, nu nog een afgesloten enclave, zal de komende jaren een vergaande transformatie ondergaan. Door modernisering en efficiëntere indeling van de groothandel komt een deel van het gebied vrij voor een nieuwe woonwijk op loopafstand van de Amsterdamse binnenstad.
De basis voor de transformatie van het gebied is gelegd in 2017 in de stedenbouwkundige visie 'Food Center Amsterdam - Eten Verbindt', met daarin de stedenbouwkundige visie van de combinatie VolkerWessels Vastgoed en Ballast Nedam Ontwikkeling in samenwerking met Mecanoo architecten. De ambitie is om een woon- en werkgebied te creëren met een gedifferentiëerd en groen karakter dat niet langer een afgesloten gebied is, maar een verbinding legt met alle omliggende buurten.

Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) legt de ruimtelijke kaders vast voor zowel de uitwerking van de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte van het woningbouwdeel van de ontwikkeling, het Marktkwartier. Het BKP heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het plan te waarborgen en de architectonische samenhang binnen het gebied zeker te stellen.
Het stuurt op de gewenste stedelijke sfeer, hoge architectonische kwaliteit en hoge woonkwaliteit en balans tussen samenhang en diversiteit op verschillende schaalniveaus van woongebouw tot straat en stadssilhouet.

Het BKP samen met de welstandsnota geldt als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de omgevingsvergunning bouw. Deze omgevingsvergunningen moeten daarnaast ook planologisch worden getoetst aan de nog vast te stellen uitwerkingsplannen op basis van het globale bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit).

De opbouw is als volgt. Eerst worden de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie toegelicht en wordt de vertaling naar het BKP omschreven. Vervolgens wordt het erfgoed van het Food Center terrein omschreven, de Centrale Markthal en het Koelhuis. Daarna worden de elementen en principes van het sturen op ruimtelijke kwaliteit van de woongebouwen van het Marktkwartier beschreven middels de onderwerpen bouwenvelop, bouwregels, beeldkwaliteit en materialen. Beginnend bij de wandgebouwen, daarna de palazzino's en afsluitend de specials zoals het kopgebouw en het paviljoen. Vervolgens worden ook de elementen en principes

van het sturen op ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte omschreven, welke in verder detail in het masterplan openbare ruimte worden uitgewerkt.

Het BKP voor het Marktkwartier is gebaseerd op de uitgangspunten van de verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie Marktkwartier/ Food Center Amsterdam d.d. 12-09-2019, met als documentnaam 'Stedenbouwkundig kader'.

Het plan stuurt aan op een balans tussen samenhang en diversiteit om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van het Marktkwartier te waarborgen.

inleiding (beleids)kader

(beleids)kader

De vraag om een nieuwe invulling van het Food Center in Amsterdam voor te stellen biedt een ongekende kans het terrein te transformeren van een afgesloten enclave naar een nieuw veelvormig deel van de stad, een hart voor en een scharnierpunt tussen de omliggende buurten, waar verbindingen samenkomen en nieuwe ontmoetingen mogelijk worden.

Het project Marktkwartier en Food Center vormt binnen de ring een unieke en omvangrijke ontwikkeling met eigen dynamiek.

Het project Marktkwartier en Food Center haakt in op onderstaande belangrijke beleidskaders:

- Structuurvisie Amsterdam 2040;

- Nota Parkeernormen auto, gewijzigd 29-11-2017;

- Nota Parkeernormen fiets en scooter, 19-03-2018;

- Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2016, herziening december 2019.

Het project Marktkwartier en Food Center voldoet aan het bestemmingsplan dat het juridisch en planologisch kader biedt voor de herontwikkeling van het Food Center Amsterdam:

- Bestemmingsplan Food Center Amsterdam, 2e Herstelbesluit, 01-06-2016.

- Bestemmingsplan Food Center Amsterdam, 2e herstelbesluit 1-6-2016. Eerste partiële herziening bestemmingsplan Food Center Amsterdam, 2e Herstelbesluit, 21-11-2019 (deze is nog in procedure).









wijze van toetsing

Vanaf januari 2017 werkt de gemeente Amsterdam niet langer met een welstandscommissie, maar met een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en een Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (SIRK). Deze commissies geven een integraal advies waarbij zowel architectuur, stedenbouw en openbare ruimte worden getoetst.

De commissies zijn onafhankelijke adviesorganen die het gemeentebestuur adviseert over de ruimtelijke kwaliteit in Amsterdam. Gebaseerd op het door de gemeente opgestelde welstandsbeleid, waaronder de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam, bewaakt en stimuleren deze commissies de ruimtelijke kwaliteit en samenhang in de stad. De taken van de commissies zijn wettelijk vastgelegd. De formele, wettelijke bevoegdheid tot welstandstoetsing ligt bij de SIRK en CRK. Zij brengen een advies uit op onderhavig beeldkwaliteitsplan en later op de inkomende bouwplannen.

De CRK beoordeelt vervolgens de individuele bouwplannen geheel autonoom eveneens met het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als toetsingskader, samen met de Welstandsnota. Bij wijzigingen aan beschermd erfgoed brengt de commissie in haar hoedanigheid als monumentencommissie een zelfstandig onafhankelijk advies uit.

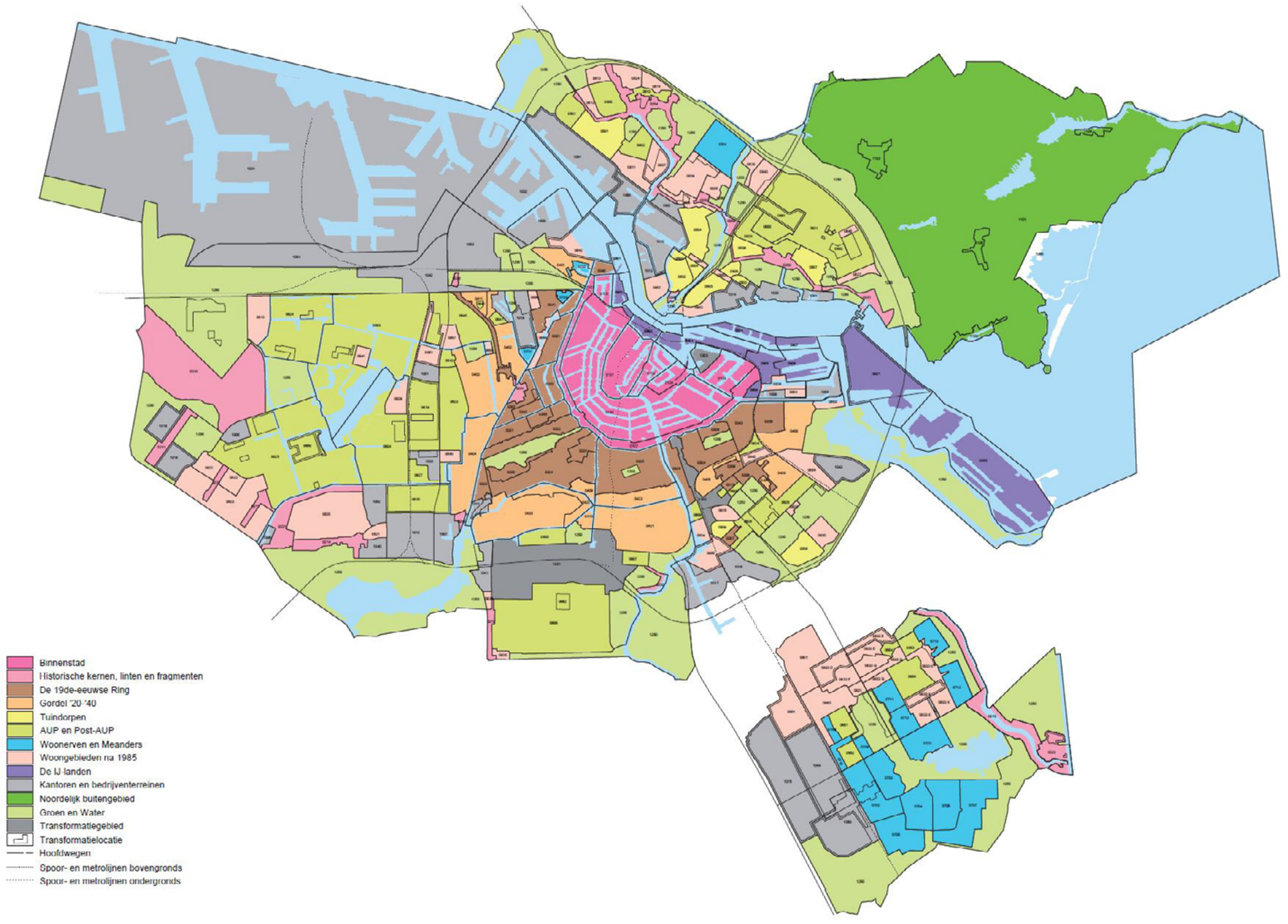
Dit beeldkwaliteitsplan is met de CRK afgestemd. Op dit moment hoort dit gebied (woondeel en bedrijvendeel) volgens de Welstandsnota bij 'kantoor en bedrijventerreinen', met een welstandsniveau 'gewoon'. Het gebied heeft de aanduiding 'transformatiegebied' waardoor het welstandniveau wijzigt van 'gewoon' naar 'bijzonder'. Voor het woondeel komt een transformatie naar een ander ruimtelijk systeem; woongebieden na 1985 - samengestelde woonblokken (8e). Hiermee is rekening gehouden met de locatie tussende bestaande aangrenzende ruimtelijke systemen 19de-eeuwse Ring en Gordel '20/'40 waar dit plan een scharnierpunt tussen vormt.

de schoonheid van amsterdam

Het Food Center is in de welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam 2016 tot nu toe ondergebracht bij het ruimtelijk systeem 'Kantoren en bedrijventerreinen' met welstandsniveau 'gewoon'. Zoals beschreven in de welstandsnota verandert dit welstandsniveau naar 'bijzonder'. Het bijzondere niveau is hier van toepassing omdat het een gebied betreft dat in transformatie is en waar van de ontwerper een grotere inspanning mag worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen.

Omdat het karakter en de uitgangspunten voor de opgave voor het Marktkwartier als scharnierpunt tussen de 19de-eeuwse Ring en de Gordel '20/'40 zeer specifiek zijn, wordt bij deze ontwikkeling het ruimtelijk systeem gewijzigd naar 'woongebieden na 1985, samengestelde woonblokken - 8e' omdat dit gebruikelijk is bij transformatie gebieden en het beste aansluit bij de in het plan voorgesteld herinterpretatie van het gesloten bouwblok naar een locatie specifiek hybride bouwblok.

Bestaande criteria uit de welstandsnota zullen voor dit beeldkwaliteitsplan zoveel mogelijk worden gerespecteerd zoals bijvoorbeeld gebruikmaking van ingetogen materialen en kleuren in harmonie met belendingen en passend in het straatbeeld, de gebouwen oriënteren zich op de openbare ruimte en ontsluiten vanaf de straat en zij voegen zich naar de stedenbouwkundige structuur met een directe koppeling aan overwegend stenige straten en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen maken deel uit van een blok of krijgen een meer vrije positie en meerzijdige oriëntatie.



de schoonheid van amsterdam - welstandsgebieden - april 2018

uitwerking van de stedenbouwkundige visie

stedenbouwkundige visie
uitwerking van de stedenbouwkundig visie
vertaling naar beeldkwaliteitsplan

MARKT KWARTIER

uitwerking van de stedenbouwkundige visie

uitgangspunten stedenbouwkundige visie, d.d. 8 maart 2017

De vraag om een nieuwe invulling voor het Food Center biedt een ongekende kans het terrein te transformeren van een afgesloten enclave naar een nieuw veelvormig deel van de stad. Een hart voor de omliggende buurten, waar verbindingen samenkomen en nieuwe ontmoetingen mogelijk worden.

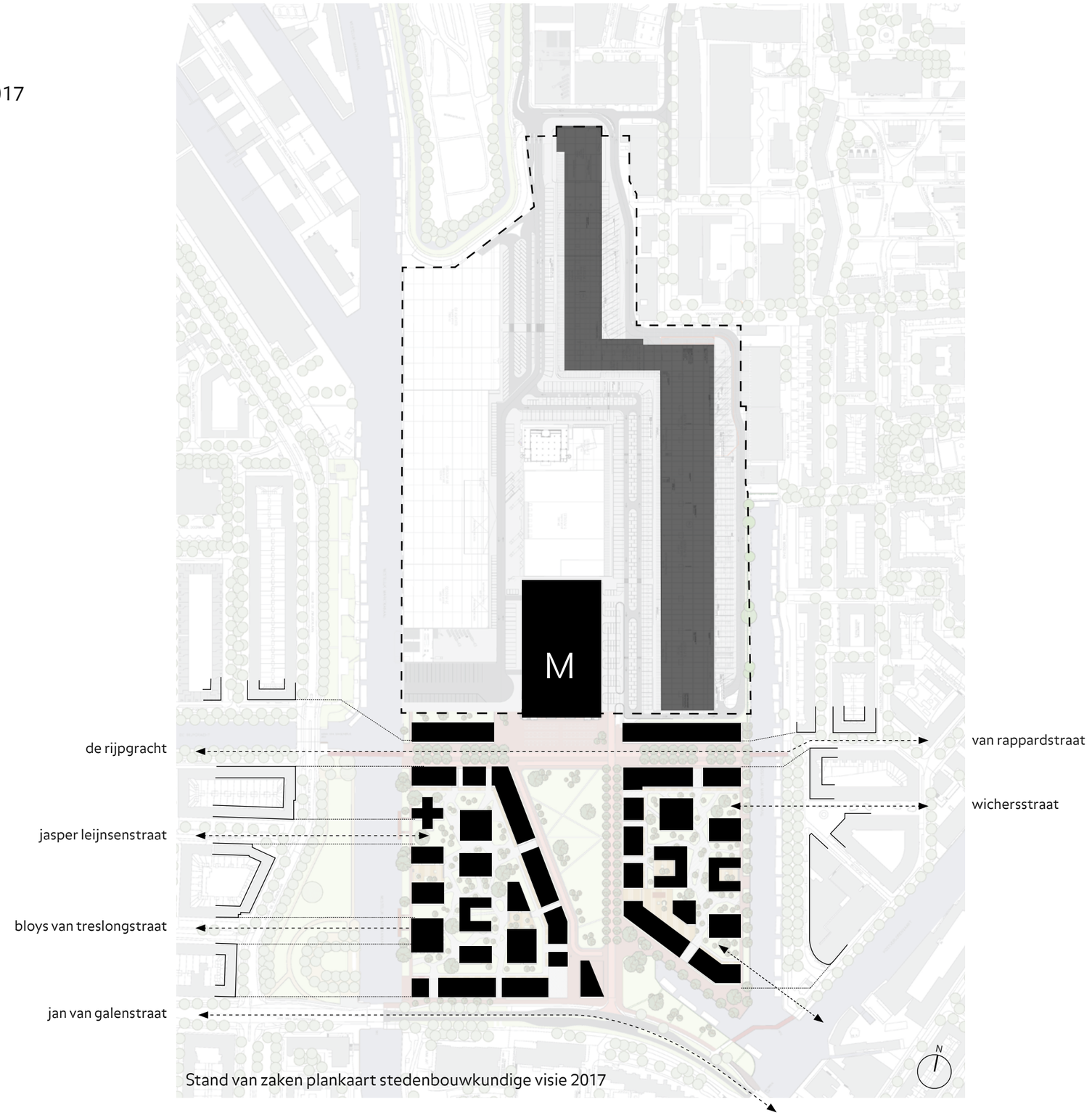
De stedenbouwkundige visie biedt een ruimtelijk model waarin meerdere binnenstedelijke woonomgevingen ontstaan. Aaneengesloten woongebouwen gesitueerd langs de Jan van Galenstraat, de nieuwe oost-west fietsverbinding en de centraal gelegen Marktweide in het verlengde van de Markthal vormen stedelijke wanden en omringen rustiger woongebieden met kleinschaliger vrijstaande woongebouwen in groene woonhoven. Het afgesloten Food Center wordt op efficiëntere wijze ingedeeld en trekt zich daardoor zoveel mogelijk terug achter de markthal.

De Markthal vormt zowel ruimtelijk als functioneel de aanjager en het middelpunt van de stedenbouwkundige visie en zal zoveel mogelijk in oude luister worden hersteld. Door de open ruimte van de Marktweide voor de Markthal krijgt de Markthal een gezicht aan de Jan van Galenstraat en zal vanuit diverse posities in het stedenbouwkundig plan goed zichtbaar worden.

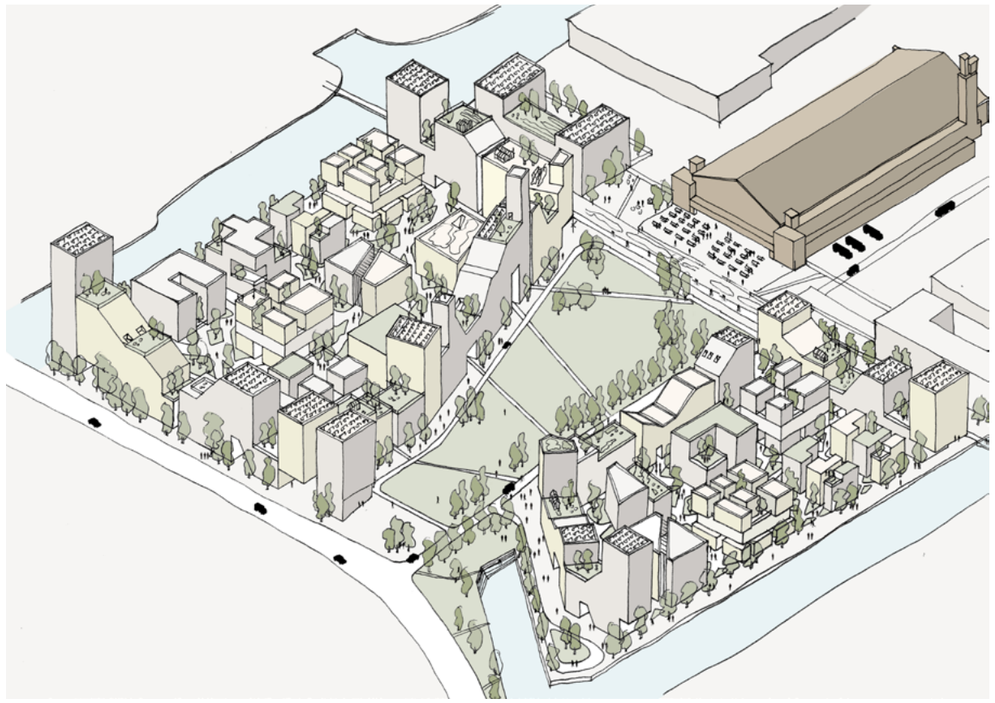
Nieuwe wanden gevormd door een aaneenschakeling van individuele woongebouwen krijgen met behulp van een sterk sculpturaal silhouet een eigentijdse, diverse en herkenbare uitstraling. Door hun overeenkomstige vormtaal blijven zij ook een eenheid. Een grote diversiteit aan woningtypen kunnen in deze woongebouwen worden gehuisvest zoals maisonnettes, appartementen, studio's, woningen met werkruimte en penthouses met uitzicht.

De vrijstaande gebouwen, de "palazzino's", tussen de stedelijke wanden en het westelijk en oostelijk Marktkanaal staan in een groene ruimte. Verspringende daklijnen en gevels met een diverse plastiek versterken het idee van individuele gebouwen.

De relatie met het water is voelbaar aanwezig. De palazzino's zijn zodanig gepositioneerd dat uitzicht op het water maximaal is.



Stand van zaken plankaart stedenbouwkundige visie 2017









impressiebeelden stedenbouwkundige visie 2017

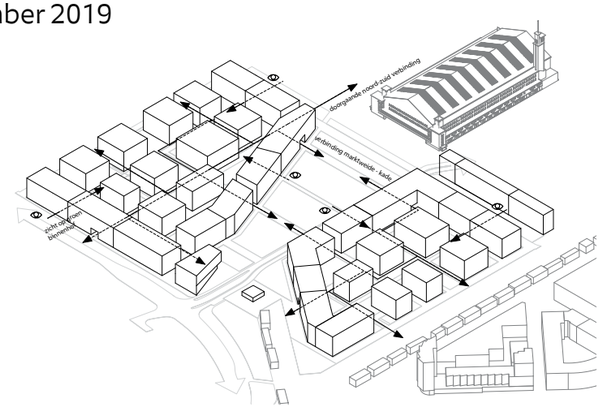
uitwerking van de stedenbouwkundige visie

nadere uitwerking stedenbouwkundige visie, d.d. 12 september 2019

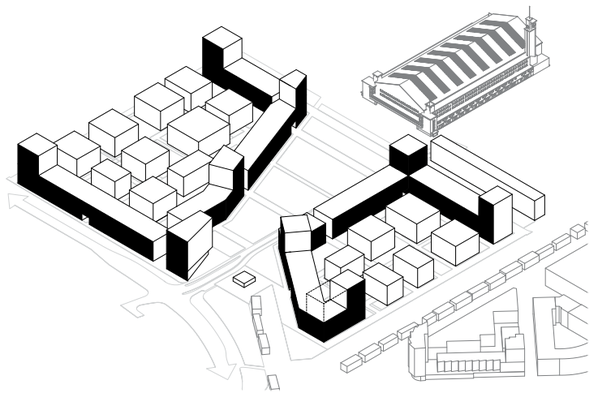
Gedurende de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie zijn diverse workshops met de gemeente georganiseerd. In deze workshops zijn uiteenlopende onderwerpen aan bod gekomen, waaronder stedenbouw, verkeer en mobiliteit, openbare ruimte, duurzaamheid en beleid en onderhoud, welke hebben geleid tot diverse gewijzigde inzichten en aanpassingen op de stedenbouwkundige visie.
Onder andere de gebouwhoogte en de posities en afmetingen van hoogteaccenten zijn gespecificeerd, de poorten en doorgangen zijn met elkaar afgestemd en hebben een vaste plek in het plan gekregen, er is onderscheid gemaakt tussen hoogteaccenten en setbacks, het 'Kopgebouw' ter plaatse van de entree naar het Marktkwartier heeft een plek gekregen evenals het paviljoen en er is onderscheid gemaakt tussen openbare en collectieve delen in de woonhoven.

Vanwege de bijzondere positie in de stad is ook uitgebreid gekeken naar de stedenbouwkundige aansluiting van dit nieuwe stuk stad op de bestaande stad.
Het Marktkwartier vormt een scharnierpunt tussen de 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse verkavelingsstructuren in dit deel van de stad wat zich kenmerkt door het gesloten bouwblok. Uitgangspunt voor het ruimtelijk ontwerp van dit stedenbouwkundig plan is continuïteit en verbinding. Om dit te realiseren is de structuur van de aangrenzende bestaande woonwijken als uitgangspunt genomen voor de herstructurering van dit gebied en de gedeeltelijke transformatie van bedrijventerrein naar woonwijk.

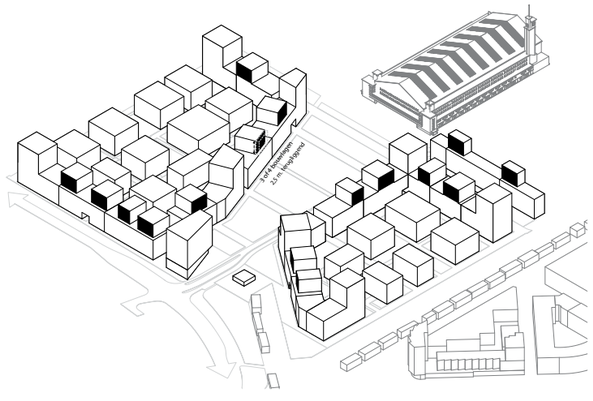
Als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp is het gesloten bouwblok aangenomen dat in maatvoering en positionering zoveel mogelijk aansluit op de aangrenzende blokverkavelingen van de Staatsliedenbuurt en Landlust. De ligging van de bouwblokken aan het Westelijk en Oostelijk Marktkanaal geeft het plan echter de potentie contact met het water te zoeken. Om veel toekomstige bewoners contact met het water te laten ervaren is het gesloten bouwblok getransformeerd naar een hybride bouwblok met open structuur ten gunste van het contact met de waterkant. Een herinterpretatie van het gesloten bouwblok gerelateerd aan locatie specifieke kwaliteiten.
Het Oostelijk en Westelijk Marktkanaal veranderen radicaal van karakter: van grens en van afscheiding, worden ze nu twee openbare middelpunten van een doorgaand woongebied.
De Jan van Galenstraat en de zich naar de Markthal openende wandgebouwen langs de nieuwe centrale Marktweide krijgen een sterke continuïteit. De Jan van Galenstraat legt door de ononderbroken wand nog sterker verbinding tussen Amsterdam West en de binnenstad en bevat mede hierdoor de potentie te transformeren naar de door de gemeente gewenste stadstraat.



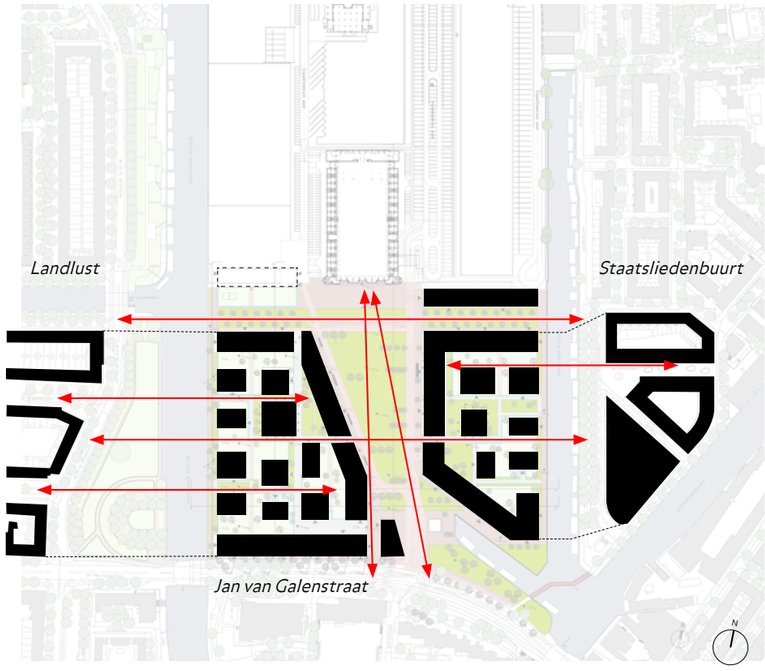
Poorten en doorgangen



Hoogteaccenten



Hoogteaccenten en setbacks



Aansluiting op Staatsliedenbuurt en Landlust in maatvoering en positionering, maar ook in verbindende zichtlijnen

uitwerking van de stedenbouwkundige visie

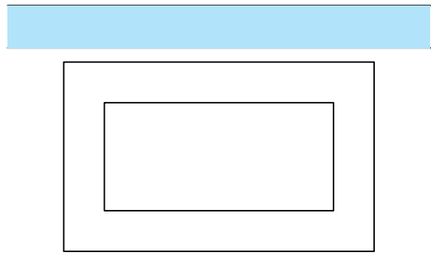




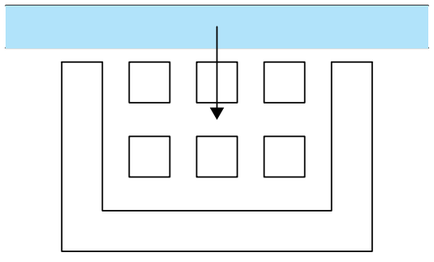




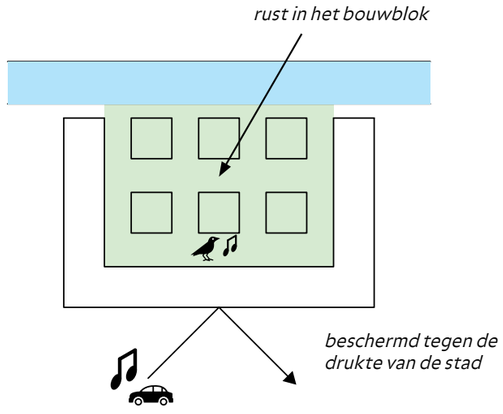
impressiebeelden verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie 2019



Transformatie van het gesloten bouwblok...



... naar hybride bouwblok ten gunste van contact met het water... en openbaar groen en rust binnen het bouwblok vergelijkbaar met de groene hofjes en gangen in de Jordaan.



uitwerking van de stedenbouwkundige visie

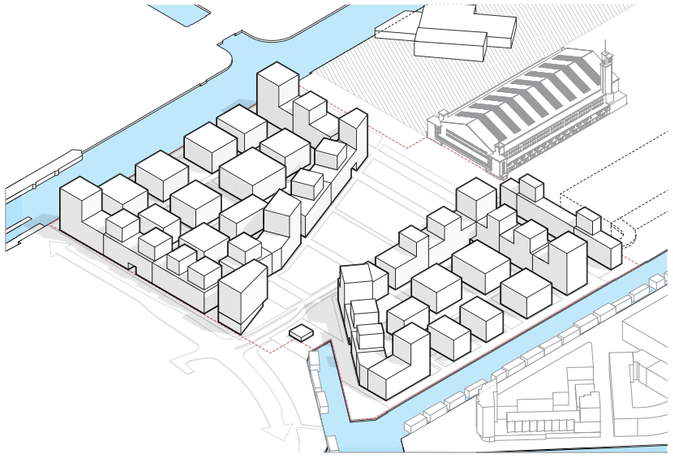
vertaling naar het bkp

vertaling naar het beeldkwaliteitsplan

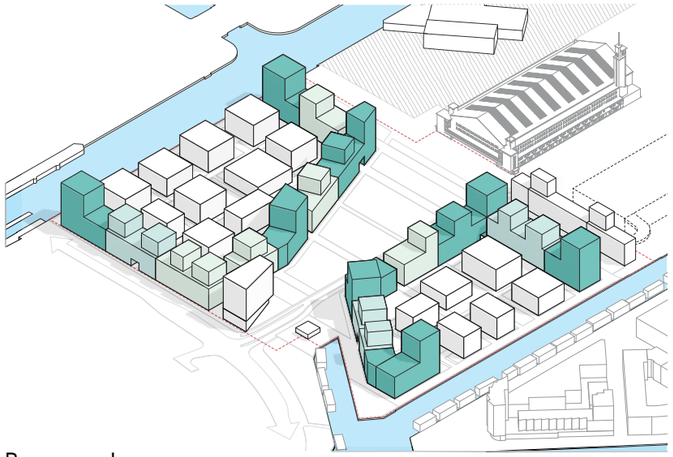
De ontwerpkaders zijn uiteengezet in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie. In dit document, het beeldkwaliteitsplan Marktkwartier, worden binnen de kaders van de verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie de leidende principes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing van het Marktkwartier en, in globalere zin, de openbare ruimte omschreven.
Een separaat document 'Beeldkwaliteitsplan Food Center' zal ingaan op de beeldkwaliteit van het Food Center (bedrijvendeel).

Een verdere uiteenzetting van de vier entiteiten die in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie zijn benoemd en gezamenlijk het Marktkwartier vormen, de wandgebouwen, de palazzino's, de specials en de openbare ruimte, worden in het beeldkwaliteitsplan omschreven.
In de uitwerking van de stedenbouwkundige vsie is reeds omschreven dat de wandgebouwen bestaan uit meerdere architectonische eenheden. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze verder gespecificeerd in een drietal varianten, namelijk in de bouwstenen 'kop', 'midden' en 'staart'. Een samenstelling van deze bouwstenen vormt één wandgebouw of één bouwenvelop. Ook voor de palazzino's zijn een drietal varianten gespecificeerd, namelijk de 'hof-palazzino', de 'kade-palazzino' en de 'grondgebonden-palazzino'.

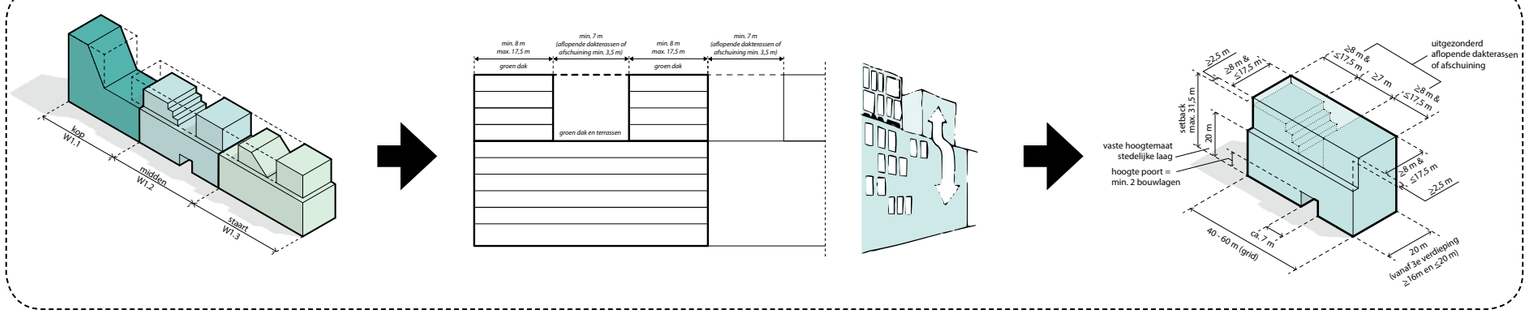
Voor deze bouwstenen zijn algemeen geldende regels bedacht en omschreven. Deze regels gelden voor de specifieke bouwstenen, maar zijn algemeen omdat zij op meerdere plekken in het plan voorkomen. Afhankelijk van de positie in het plan gelden naast de algemene regels ook 'bouwenvelop specifieke regels'. Na de algemene regels wordt per bouwenvelop aangegeven welke specifieke regels gelden voor de betreffende envelop. Te denken valt aan het aantal hoogteaccenten per envelop, het ongeveer te huisvesten programma, de globale afmetingen en locatie specifieke kenmerken zoals, het gebouw grenst aan een kade, openbare ruimte of collectieve ruimte of een poort of doorgang en hoe dient het daar op in te spelen.
Ook voor de specials zijn algemene beeldkwaliteitseisen en specifiek per envelop geldende regels omschreven. Voor de openbare ruimte geldt een globalere omschrijving die als leidraad fungeert voor het masterplan openbare ruimte.



verdere uitwerking van de Stedenbouwkundige Visie



Bouwenveloppen



Beeldkwaliteitsplan

erfgoed

markthal
koelhuis

Centrale Markthal

De Centrale Markthal werd in de jaren 1930 aangelegd.
Een modern marktcomplex voor de groothandel moest de voedselvoorziening voor de inwoners van Amsterdam waarborgen en in goede banen leiden. Het ambitieuze en prestigieuze karakter van de nieuwe aanpak kwam tot uitdrukking in de opzet van het terrein en de architectuur van de gebouwen. Centraal op het terrein staat de imposante Centrale Markthal, daaromheen bevonden zich de lagere pakhuizen en aanverwante gebouwen zoals het Koelhuis, stallen en een poortgebouw.
De hoofdingang werd aan de nieuw aangelegde Jan van Galenstraat gesitueerd, de aanvoer van de goederen van buiten de stad vond overwegend over water plaats via het Oostelijk en Westelijk Marktkanaal en werd gelost in de karakteristieke insteekhaventjes op het terrein. Het terrein werd in de loop der jaren diverse malen gemoderniseerd en aangepast.

De imposante markthal in het hart van het terrein weerspiegelt met zijn omvang en moderne architectuur de socialistische idealen van die tijd. De bouw werd in 1934 voltooid naar een ontwerp van N. Lansdorp. Het bakstenen gebouw van 75 x 130 m herbergt een enorme overkapte vrije ruimte, een overdekt plein waar groenten en fruit werden verhandeld. Door wijzigingen in de logistiek en wijze van veiling heeft het gebouw de nodige veranderingen ondergaan. De oorspronkelijke aan de noordzijde gebouwde veilingzalen, kantoren en sorteerruimten zijn gesloopt nadat de veiling niet langer plaatsvond op het terrein. In 1984 werd de markante toren gesloopt. Sinds 2007 heeft de Centrale Markthal de status van rijksmonument met nummer 526739.

De Centrale Markthal vormt een belangrijk scharnierpunt in het Marktkwartier tussen woonprogramma en de bedrijven van het Food Center.
Een belangrijk uitgangspunt voor de restauratie en de passende herbestemming van de Markthal is het herstellen en reinigen van de gevels. Het silhouet van de Markthal met klokkentoren zal worden hersteld met een nader te bepalen uitwerking van de toren in de verdere ontwikkeling van het ontwerp van de Markthal.
Aanpassingen aan het gebouw zullen plaatsvinden in nauwe samenspraak met Monumenten & Archeologie Amsterdam.

Het openbare karakter van de Markthal zal aan het marktplein worden benadrukt. Het Marktplein is een verharde buitenruimte in samenhang met de binnenruimte van de Markthal.

Markthal in oorspronkelijke staat



Oorspronkelijk bevindt zich een toren aan de noordzijde van de Markthal.

Markthal huidige situatie



In de huidige situatie is de toren niet langer aanwezig, de ambitie is het silhouet van de toren te herstellen in passende nader te bepalen eigentijdse architectonische uitwerking.

Markthal toekomst



De voorkant van de Markthal krijgt een open en transparant karakter. Het Marktplein vormt een verlengstuk voor de binnenruimte van de Markthal.

Koelhuis

Ook in de jaren 1930 werd verderop het terrein het Koelhuis gebouwd, vermoedelijk ook ontworpen door N. Lansdorp.
Het Koelhuis is een historisch gebouw, maar heeft geen monumentenstatus.
In het Koelhuis werden goederen gekoeld, danwel langzaam tot rijping gebracht. Het gebouw werd in de jaren '50 uitgebreid met een drielaagse opslagruimte. Op dit moment is het gebouw deels ingebruik als koelruimte en staat het deels leeg.

De muurschildering die Keith Haring op de westelijke gevel maakte tijdens zijn expositie in het Stedelijk in 1986 is lange tijd schuil gegaan achter nieuwe gevelbeplating, maar sinds kort weer onthuld. Keith Haring (1958-1990) was een Amerikaans kunstenaar. Zijn kunst in kenmerkende pop art / streetart stijl vindt zijn oorsprong in de straatcultuur van New York in de jaren '80. Zijn krijttekeningen doken op in de gangen van de New Yorkse metro. Deze witte lijntekeningen van figuren zijn inmiddels een wereldwijd herkende grafiek. Zijn latere werk bevat vaak politieke en sociale thema's.
Er is gestart met de restauratie van het Koelhuis door een deel van de gevelbeplating te verwijderenen en daarmee de tekening van Keith Haring zichtbaar te maken. In de toekomst zal de gevelbeplating in zijn geheel worden verwijderd. Alle gevels zullen worden hersteld. De geveltekening van Keith Haring wordt behouden. Nieuwe glaspuien zijn toegestaan, behalve uiteraard in de Keith Haring gevel, om een transparant karakter te realiseren.

Koelhuis jaren '80



In 1986 heeft Keith Haring een schildering gemaakt op de westgevel van het Koelhuis.

Koelhuis recentelijk



De muurschildering is lang verborgen geweest achter gevelbeplating.

Koelhuis nu na verwijdering gevelbeplating



Recentelijk is een deel van de gevelbeplating verwijdert om zo de Keith Haring schildering weer zichtbaar te maken.

woongebouwen

woongebouwen

Woongebouwen

De architectuur in het toekomstig woongedeelte van het Food Center, het Marktkwartier, wordt gekenmerkt door een samenhangende compositie van verschillende vormen en volumes. Qua schaal wordt het nieuwe woongebied een typisch Amsterdamse stadswijk, maar in de uitwerking krijgt het gebied een sterk eigen karakter.

Wandgebouwen:
Een aaneenschakeling van individuele woongebouwen vormt een doorgaande wand van gebouwen.Dankzij een sterk sculpturaal silhouet krijgen ze een eigentijdse, diverse en herkenbare uitstraling. Door goede onderlinge afstemming en heldere bouwregels zal een sterke samenhang ontstaan. Er kan een grote diversiteit aan woningtypen worden gehuisvest, zoals maisonettes, appartementen, studio's, woningen met werkruimte en penthouses. In de plint, met name langs de Jan van Galenstraat, zijn functies met een zoveel mogelijke publieke uitstraling.

Palazzino's:
In de woonhoven, het binnengebied omarmd door de wandgebouwen en grenzend aan het water, staan in een groene autovrije setting de palazzino's, losse vrijstaande woongebouwen met een grote variëteit aan woningtypes. Verspringende daklijnen en gevels met een afwisselende en sprekende plastiek versterken het idee van individuele gebouwen, ook uiteraard gebonden aan in dit BKP opgenomen regels en richtlijnen.

Specials:
Op bijzondere plekken in het plan zijn speciale gebouwen opgenomen die vanwege hun positie in het plan een eigen aanpak vragen en daarmee ook een eigen specifieke set ontwerpregels. Natuurlijk valt hierbij te denken aan de monumentale Markthal, maar ook het zogenaamde 'Kopgebouw' en het paviljoen ter plaatse van de entree naar het Marktkwartier, worden apart behandeld in het BKP.

Variatie is het uitgangspunt voor de architectonische uitwerking, zoals differentiatie het uitgangspunt is voor het woonprogramma. Doordat deze twee uitgangspunten elkaar versterken kan de ambitie gerealiseerd worden om een zeer divers, afwisselend en inspirerend woongebied te maken.

De variatie en diversiteit worden door dit BKP gestuurd binnen een in dit document vormgegeven eenheid ter waarborging van architectonische kwaliteit en woonkwaliteit.

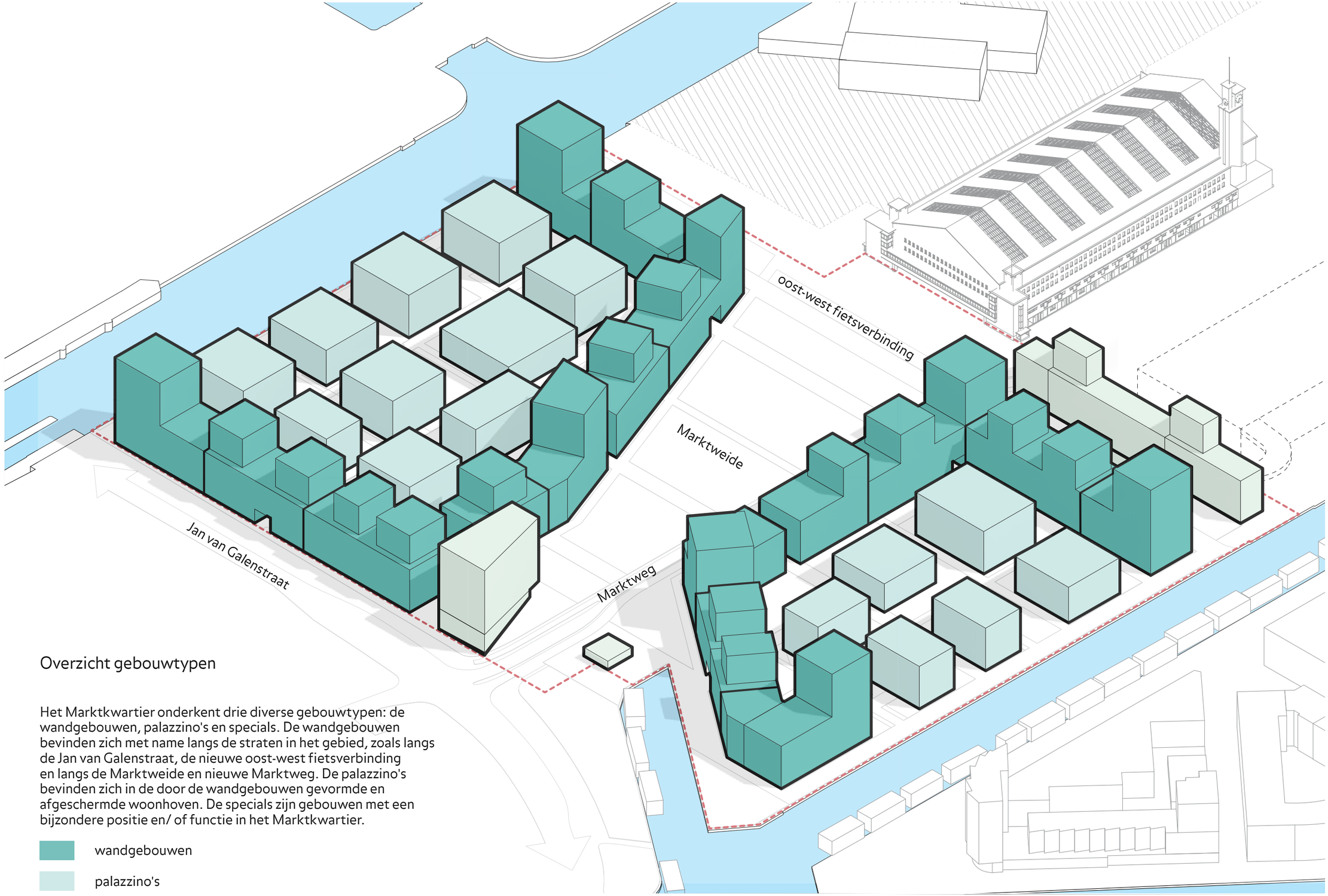

Wandgebouwen


Palazzino's


Specials

woongebouwen

**Disclaimer:*
In deze tekening, maar ook in verdere tekeningen in dit document waarop de Markthal zichtbaar is, zal ter impressie een klokkentoren worden getoond. Dit betreft een impressie van een nader te bepalen eigentijdse uitwerking van de toren in de verdere ontwikkeling van het ontwerp van de Markthal. Aanpassingen aan het gebouw zullen plaatsvinden in nauwe samenspraak met Monumenten & Archeologie Amsterdam.



Overzicht gebouwtypen

Het Marktkwartier onderkent drie diverse gebouwtypen: de wandgebouwen, palazzino's en specials. De wandgebouwen bevinden zich met name langs de straten in het gebied, zoals langs de Jan van Galenstraat, de nieuwe oost-west fietsverbinding en langs de Marktweide en nieuwe Marktweg. De palazzino's bevinden zich in de door de wandgebouwen gevormde en afgeschermde woonhoven. De specials zijn gebouwen met een bijzondere positie en/ of functie in het Marktkwartier.

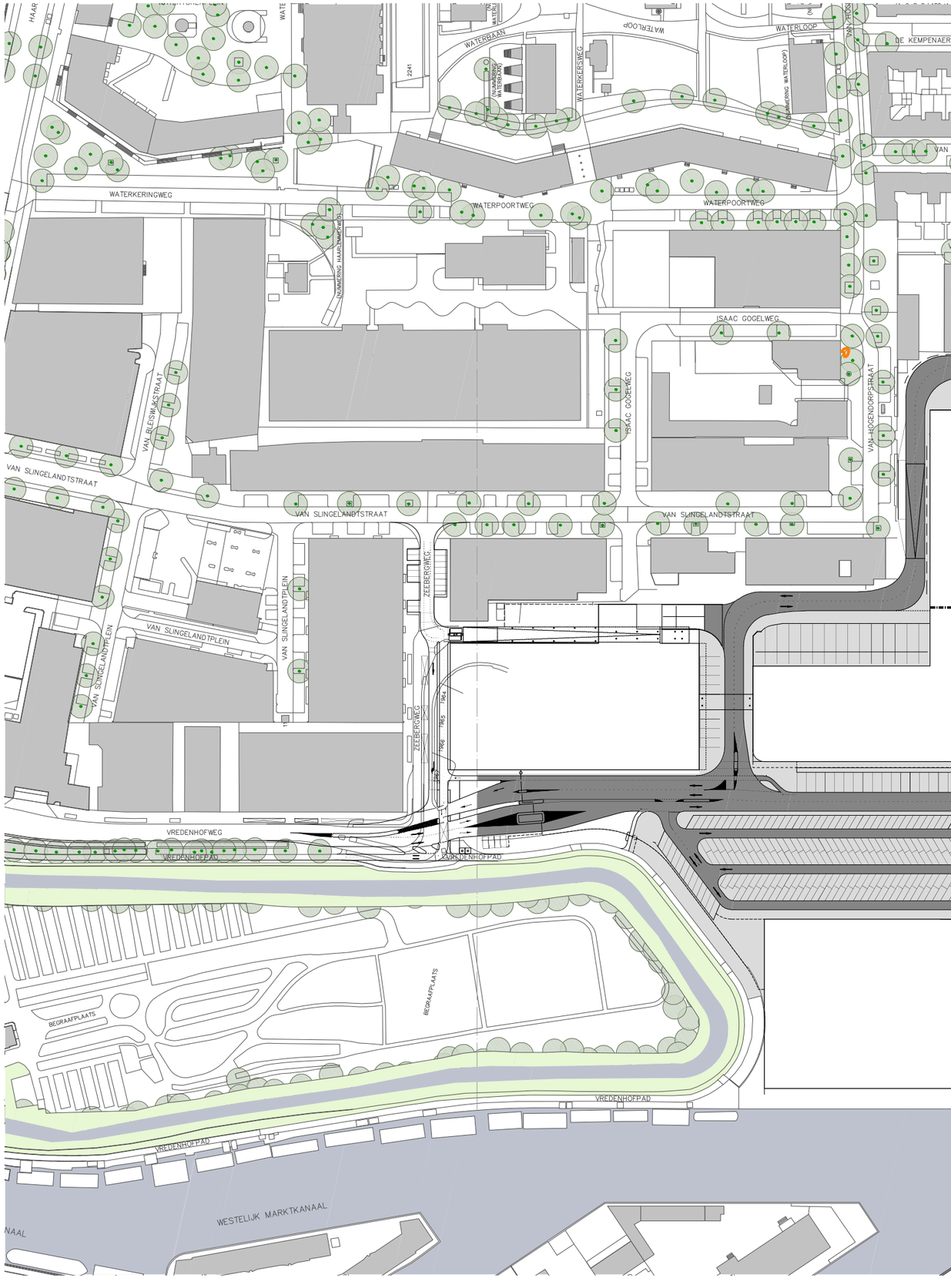
- wandgebouwen
- palazzino's
- specials

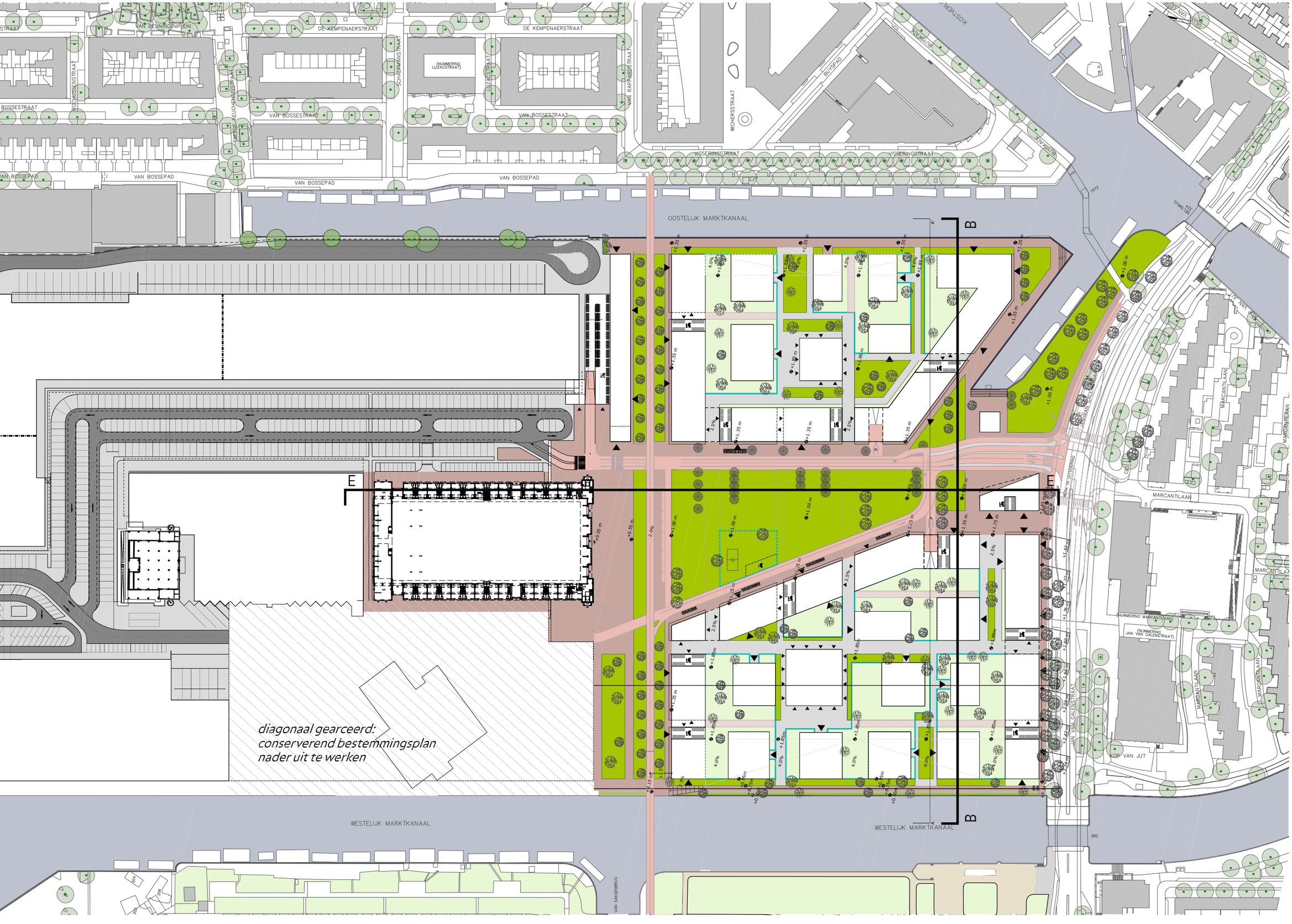
woongebouwen

Plankaart totaal (schaal 1:2000)

Het gehele plangebied behelst meer dan alleen het Marktkwartier met de drie gebouwtypen wandgebouwen, palazzino's en specials, maar ook het Food Center met de bedrijfsgebouwen. Beiden zijn hiernaast in de totale plankaart weergegeven.

Voor beide planinvullingen geldt dat dit een indicatieve uitwerking is van de bouwenveloppen die verderop in dit document en in het beeldkwaliteitsplan Food Center nader zijn toegelicht.

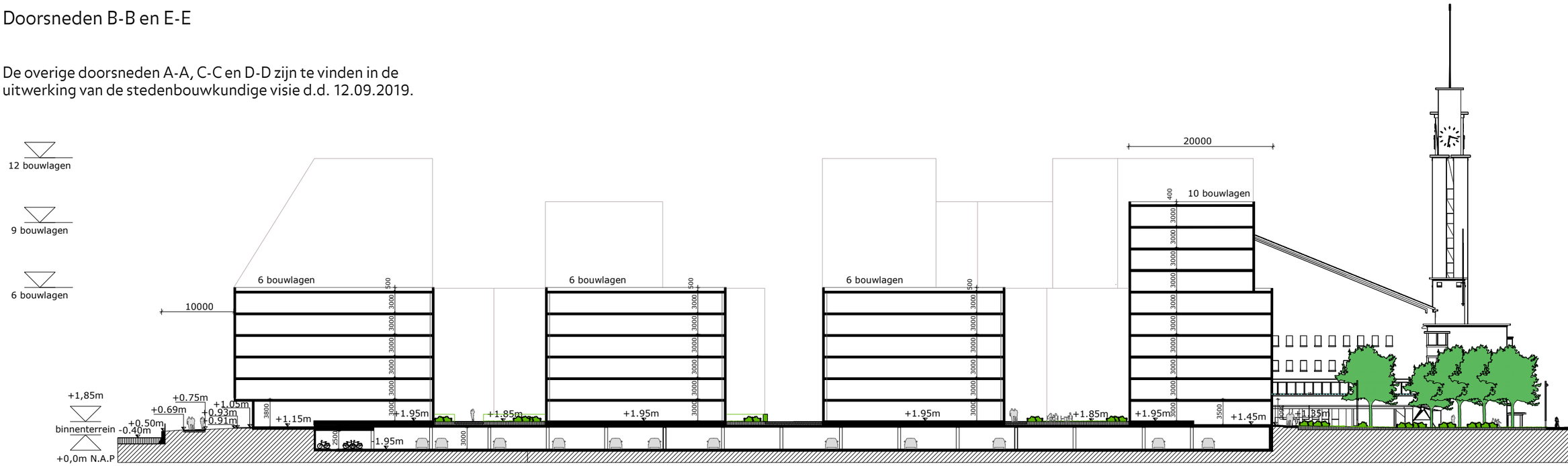



OOSTELIJK MARKTKANAAL
WESTELIJK MARKTKANAAL
VAN BOSSEPAD
VAN BOSSESTRAAT
DE KEMPENAERSTRAAT
VAN BEUNINGENPLEIN
WOCHERSSTRAAT
SCHAEPMANSTRAAT
LIZASTRAAT
VAN RAPPARDSTRAAT
IJSSERINGSTRAAT
BUYSPAD
MARCANTILAAN
JAN VAN GALENSTRAAT
KOP VAN JUT
VAN SWIETENSTRAAT
(NUMMERING MARCANTILAAN)
(NUMMERING JAN VAN GALENSTRAAT)
(NUMMERING LIZASTRAAT)
diagonaal gearceerd:
conserverend bestemmingsplan
nader uit te werken
A
B
E
N

woongebouwen

Doorsneden B-B en E-E

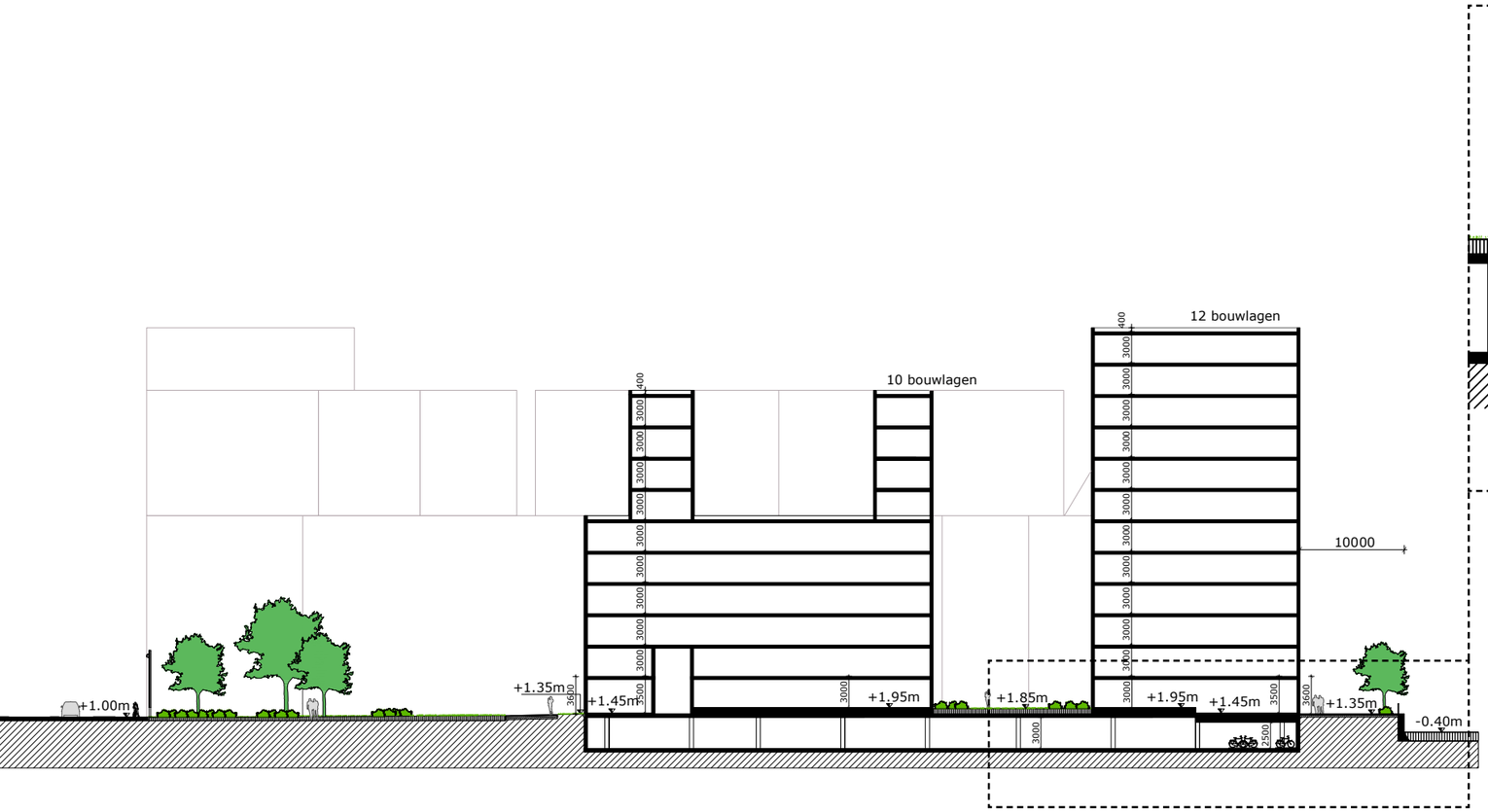
De overige doorsneden A-A, C-C en D-D zijn te vinden in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie d.d. 12.09.2019.

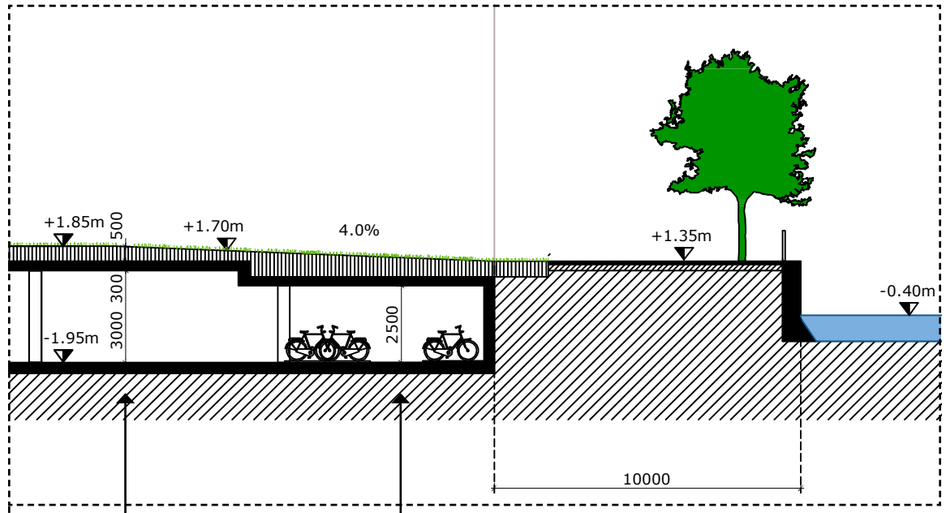


doorsnede B-B

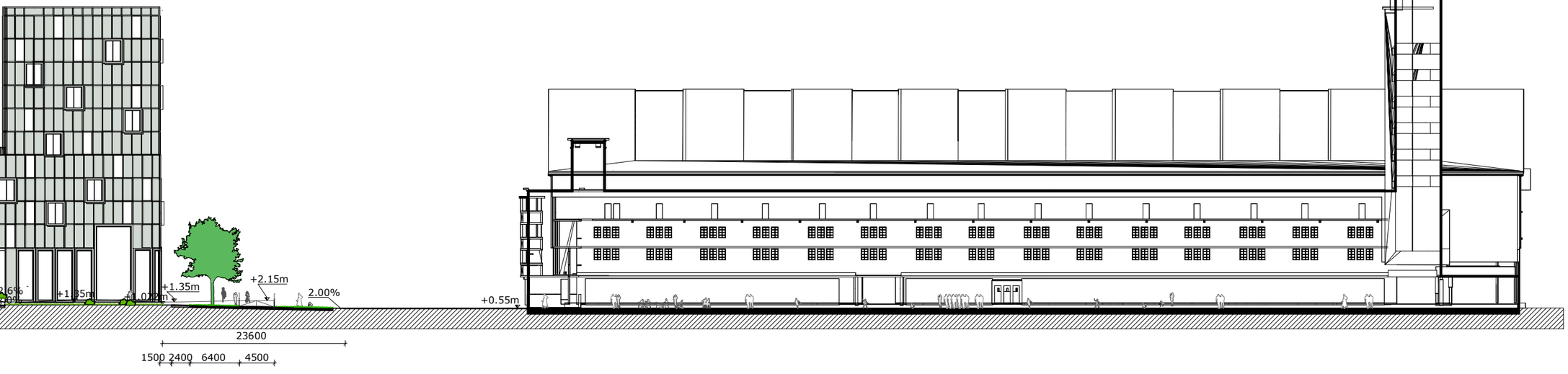


doorsnede E-E





Boven het dak van de ondergrondse parkeergarage is een gronddekking van 50 cm. aanwezig. Daar waar het maaiveld afloopt is een lagere interne vrije hoogte in de parkeergarage aanwezig waardoor ook hier de dekking 50 cm. is.



** Voor het kavel ten westen van de Markthal geldt een conserverend bestemmingsplan, hier is in deze impressie een suggestieve invulling (een bedrijfsgebouw) aan gegeven*

Impressie vogelvlucht Marktkwartier, mogelijke interpretatie BKP regels



wandgebouwen

bouwenveloppen
beeldkwaliteit
bouwregels

bouwenveloppen wandgebouwen

Bouwenveloppen
De wandgebouwen worden gevormd door een aaneenschakeling van individuele woongebouwen. De wand van woongebouwen wordt incidenteel onderbroken door gebouwhoge doorgangen tussen individuele woongebouwen. Aan de kades wordt de aaneenschakeling beëindigd. Deze beëindigingen en gebouwhoge doorgangen delen de wandgebouwen op in een zestal bouwenveloppen, hiernaast in plattegrond weergegeven. Drie bouwenveloppen (W1 (Wandgebouw 1), W2 en W3) in het westelijk deel van het Marktkwartier en drie bouwenveloppen (W4, W5 en W6) in het oostelijk deel.

Architectonische eenheden
Vervolgens zijn de bouwenveloppen onder te verdelen in kleinere eenheden met afmetingen en verhoudingen afgestemd op de korrelgrootte van de gebouwen in de omringende bestaande context. De gebouwde context bestaat uit 5 à 6 laagse woningbouw totaal tussen 17 à 20 m hoog en enkele hoogte accenten. Er is, op de enkele hoogte accenten na, geen hiërarchie te herkennen.
Dit principe; 6- laagse basishoogte met hoogteaccenten, wordt ook gehanteerd voor het Marktkwartier. Het aantal hoogteaccenten is afgestemd op de in het bestemmingsplan toegestane overschreiding in hoogte van maximaal 10% van het oppervlak van het plangebied ‘wonen’ boven de basishoogte van 6 lagen. Alle gebouwen in de stedenbouwkundige wand hebben een gelijke hoogte van 6 bouwlagen met daarop hoogteaccenten van maximaal 6 lagen en/of setbacks van maximaal 4 lagen.
De hoogteaccenten en setbacks zijn gelijkmatig over het plan verdeeld.
Ter versterking van de in het plan doorlopende basishoogte van 6 bouwlagen, is er verschil aangebracht in hoogteaccenten en setbacks. De hoeken worden gemarkeerd door 12 bouwlagen hoge hoogteaccenten in hetzelfde gevelvlak als de stedelijke laag. Daartussen worden op verschillende plekken setbacks van maximaal 10 bouwlagen geplaatst met een terugliggende gevel ten opzichte van de stedelijke laag.

De wandgebouwen worden gevormd door een precies op elkaar afgestemd ensemble van individuele gebouwen die zich onderling onderscheiden in gebouwhoogte, materialisering en een eigen entree. De verschillende architectonische eenheden worden ter ontwerp uitgegeven aan verschillende architecten. De bouwregels in het beeldkwaliteitsplan en beperking in materiaalkeuze zullen worden bepaald ter voorkoming van een druk gevelbeeld en ten gunste van eenheid in de wandgebouwen.

Er zijn drie diverse typen architectonische eenheden te onderkennen, namelijk de 'kop', het 'midden' en de 'staart'.

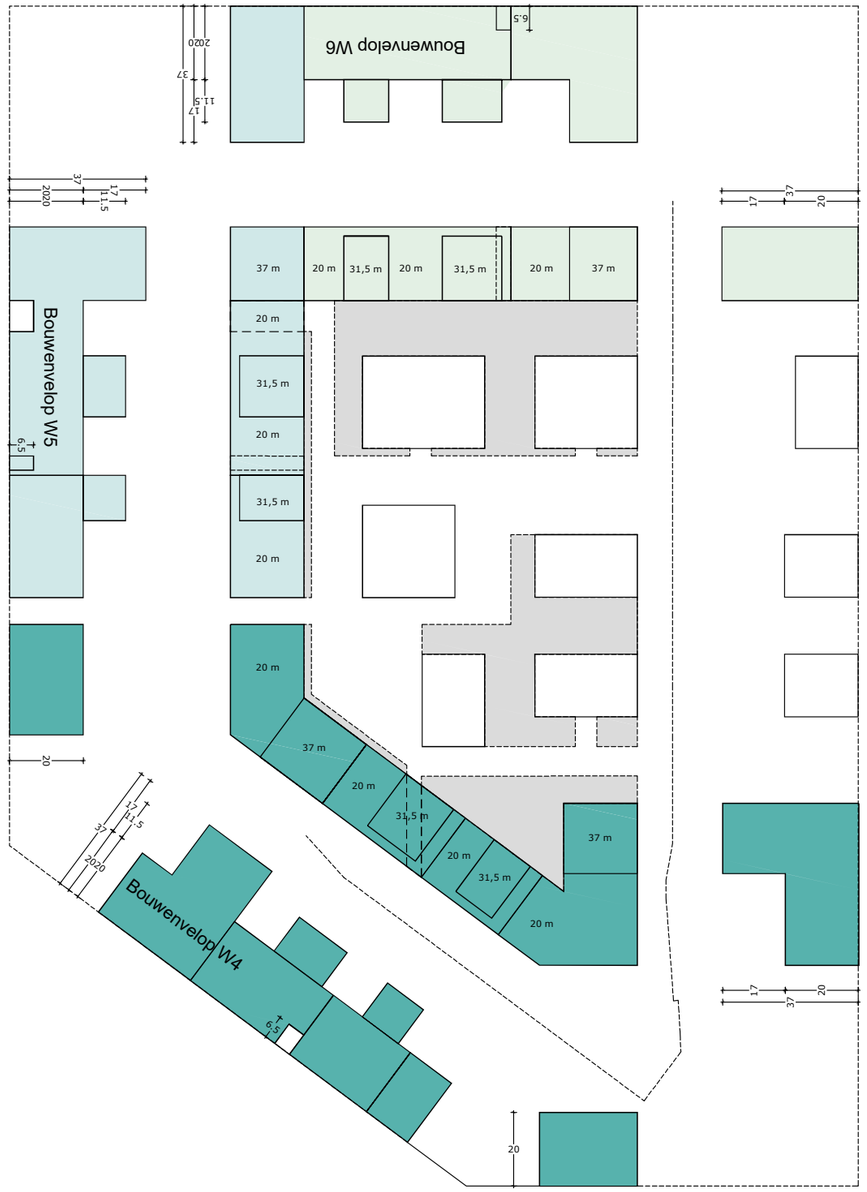
Beeldkwaliteit en bouwregels
Voor deze verschillende typen architectonische eenheden zijn algemene beeldkwaliteitsregels bepaald die verderop in dit hoofdstuk per type worden toegelicht, zoals de maximale bouwhoogte of de vormgeving van de hoofdentree.
Ook zijn er specifieke regels benoemd per architectonische eenheid. Deze specifiek regels worden met name ingegeven door de positie van de architectonische eenheid in het plan of het specifieke programma wat in de eenheid wordt gehuisvest.

Poorten, doorgangen en lobby's
In de uitwerking van de stedenbouwkundige visie zijn openbaar toegankelijke poorten en doorgangen en collectieve lobby's tot de woonhoven ingepast ten gunste van toegankelijkheid vanuit openbaar gebied naar beide kades. Zij krijgen in dit BKP een vast gemaatvoerde positie per architectonische eenheid.
Een 'poort' is een minimaal twee bouwlagen hoog openbaar toegankelijk niet-afsluitbaar gat in een wandgebouw dat toegang biedt tot de woonhoven, met een breedte van circa 7 meter.
Een 'doorgang' is een gebouwhoge niet afsluitbare snede, een steeg, in een wandgebouw die toegang biedt tot de woonhoven.
Een 'lobby' is een transparante afsluitbare poort minimaal twee bouwlagen hoog die toegang biedt tot de woonhoven. De lobby's worden collectief gebruikt als gemeenschappelijke entree voor de woningen en zijn dus niet openbaar toegankelijk. Wel bieden ze vanuit de stad en het openbaar gebied zicht op de groene woonhoven.

Ook voor de poorten, doorgangen en lobby's zijn enkele regels opgesteld. Zo willen we onaangename donkere steegjes voorkomen, bijvoorbeeld door het plaatsen van open functies met transparante gevel naast de poorten en doorgangen en willen we doorzichten bieden vanuit de openbare ruimte naar de groene woonhoven middels transparante door het volume heen stekende lobby's.

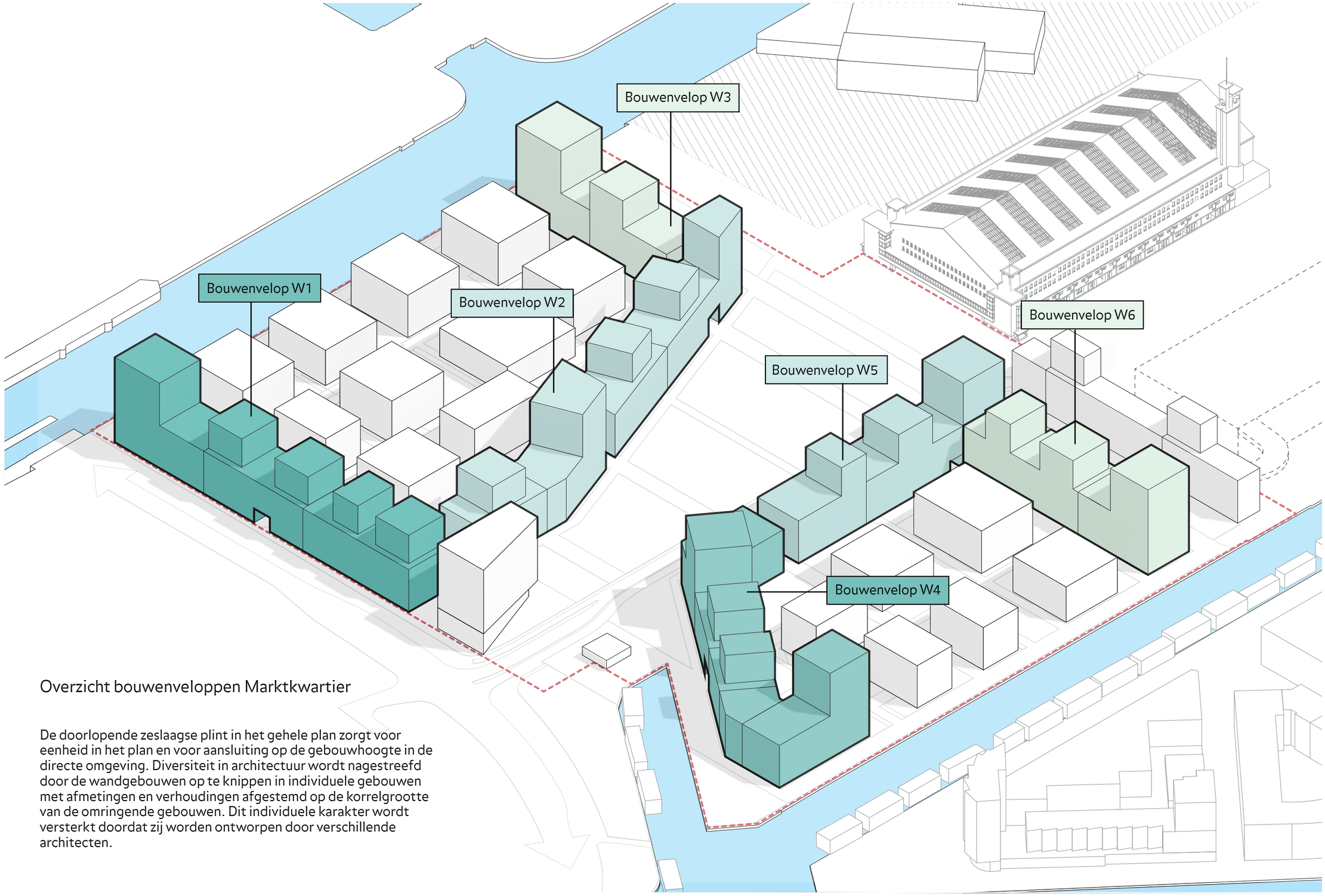
wandgebouwen bouwenveloppen





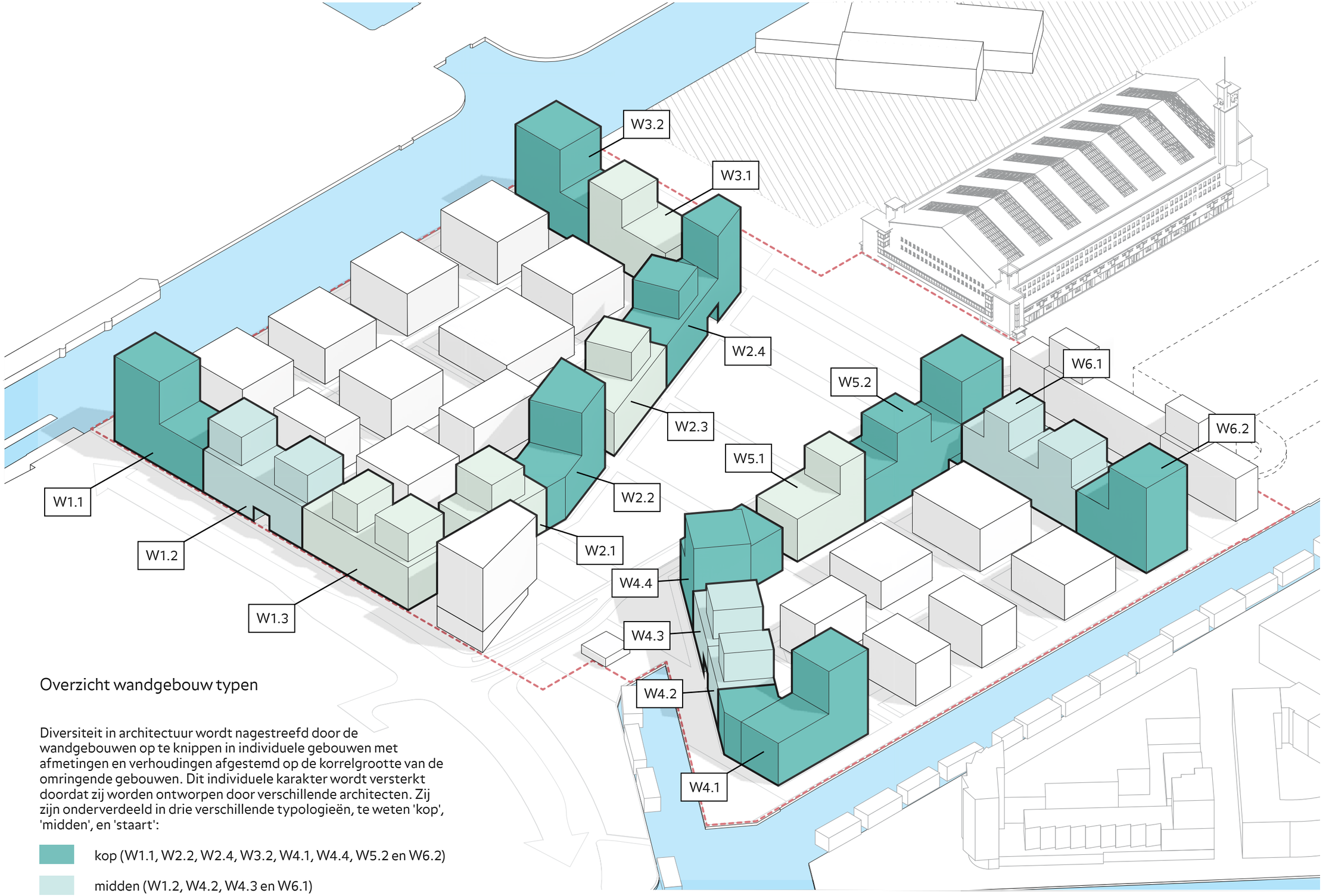
Overzicht van de bouwenveloppen t.o.v. elkaar en t.o.v. de palazzino's, in plattegrond en in aanzicht (positie setbacks is indicatief).

wandgebouwen bouwenveloppen



Overzicht bouwenveloppen Marktkwartier

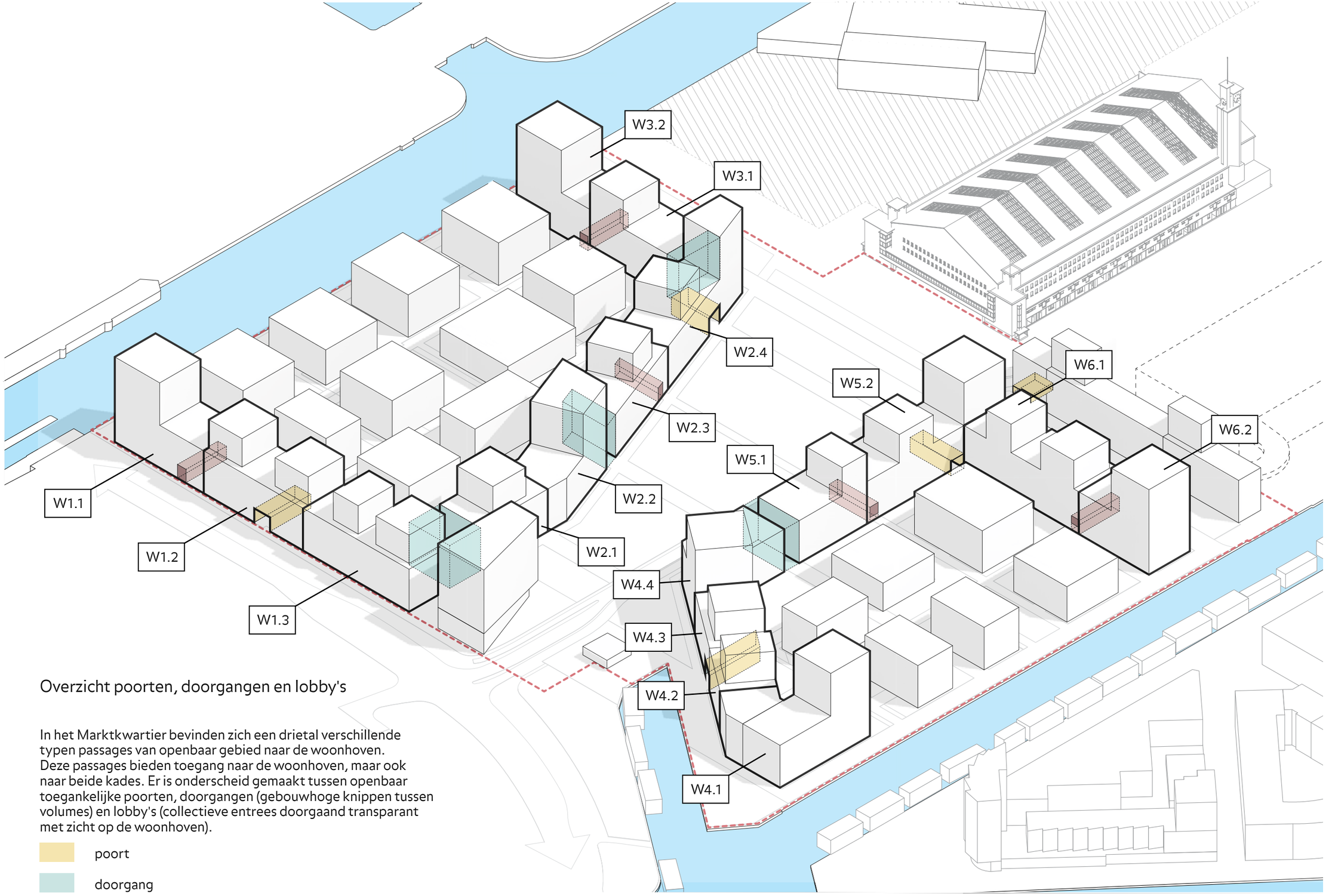
De doorlopende zeslaagse plint in het gehele plan zorgt voor eenheid in het plan en voor aansluiting op de gebouwhoogte in de directe omgeving. Diversiteit in architectuur wordt nagestreefd door de wandgebouwen op te knippen in individuele gebouwen met afmetingen en verhoudingen afgestemd op de korrelgrootte van de omringende gebouwen. Dit individuele karakter wordt versterkt doordat zij worden ontworpen door verschillende architecten.



Overzicht wandgebouw typen

Diversiteit in architectuur wordt nagestreefd door de wandgebouwen op te knippen in individuele gebouwen met afmetingen en verhoudingen afgestemd op de korrelgrootte van de omringende gebouwen. Dit individuele karakter wordt versterkt doordat zij worden ontworpen door verschillende architecten. Zij zijn onderverdeeld in drie verschillende typologieën, te weten 'kop', 'midden', en 'staart':

- kop (W1.1, W2.2, W2.4, W3.2, W4.1, W4.4, W5.2 en W6.2)
- midden (W1.2, W4.2, W4.3 en W6.1)
- staart (W1.3, W2.1, W2.3, W3.1 en W5.1)



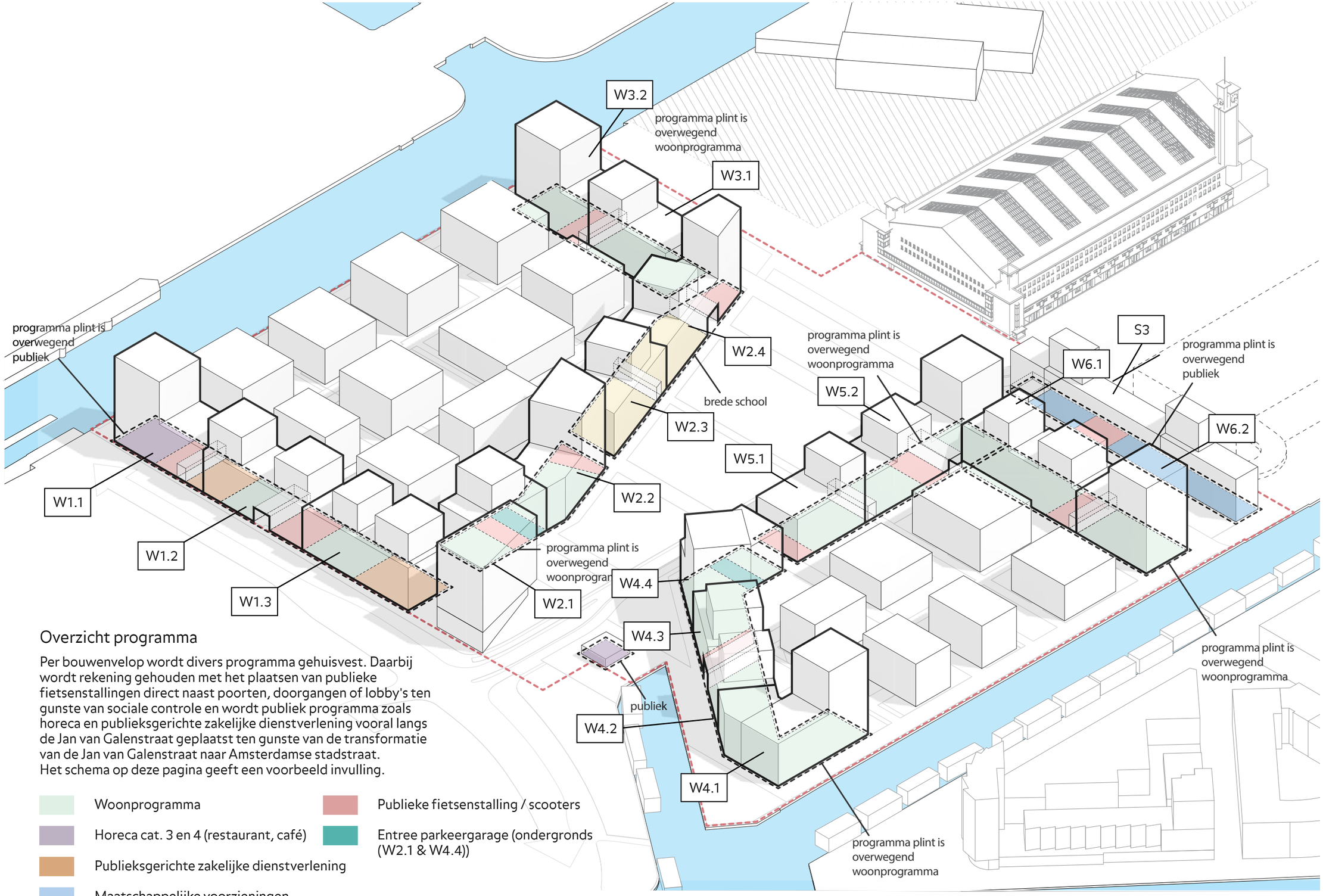
Overzicht poorten, doorgangen en lobby's

In het Marktkwartier bevinden zich een drietal verschillende typen passages van openbaar gebied naar de woonhoven. Deze passages bieden toegang naar de woonhoven, maar ook naar beide kades. Er is onderscheid gemaakt tussen openbaar toegankelijke poorten, doorgangen (gebouwhoge knippen tussen volumes) en lobby's (collectieve entrees doorgaand transparant met zicht op de woonhoven).

poort

doorgang

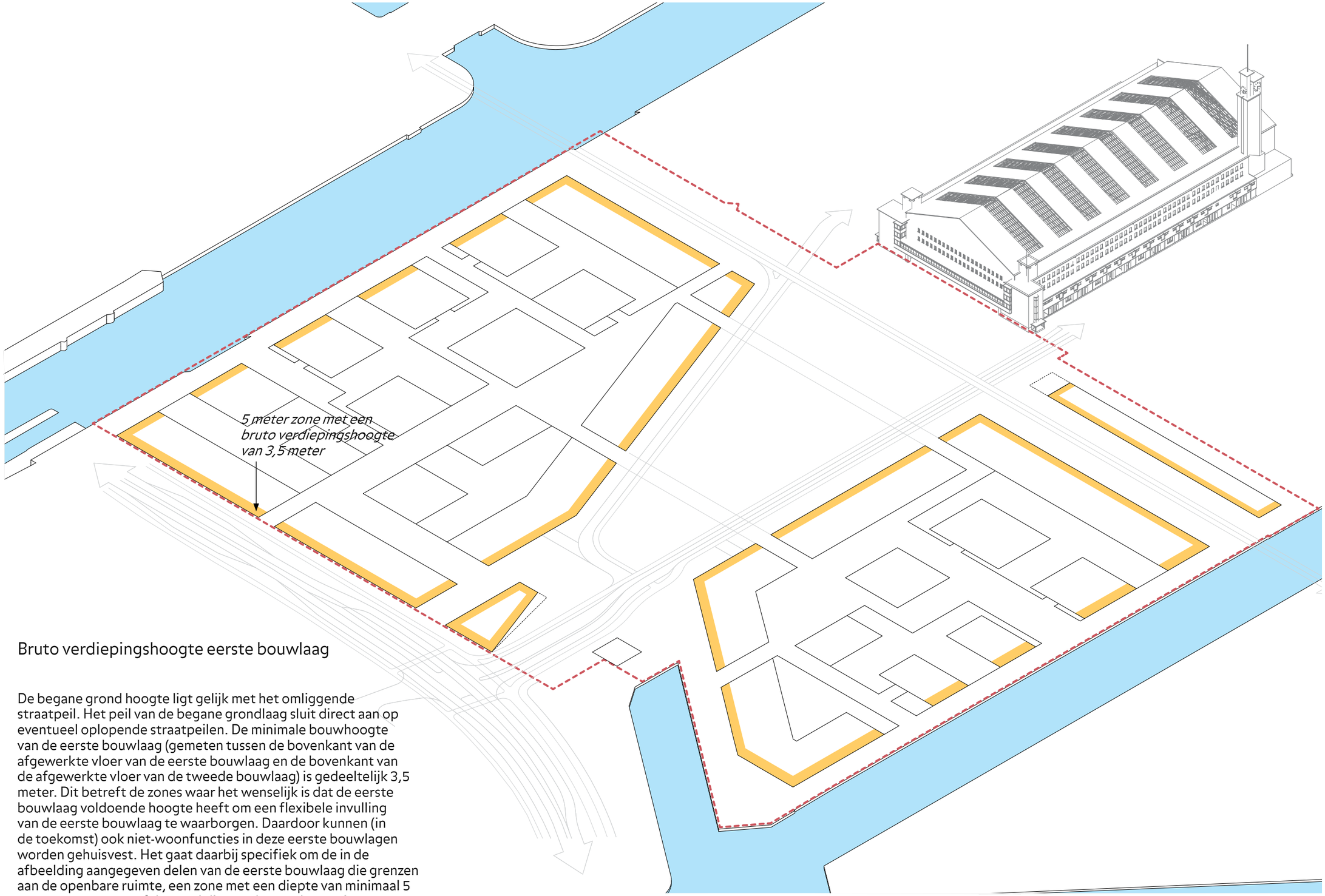
lobby



Overzicht programma

Per bouwenvelop wordt divers programma gehuisvest. Daarbij wordt rekening gehouden met het plaatsen van publieke fietsenstallingen direct naast poorten, doorgangen of lobby's ten gunste van sociale controle en wordt publiek programma zoals horeca en publieksgerichte zakelijke dienstverlening vooral langs de Jan van Galenstraat geplaatst ten gunste van de transformatie van de Jan van Galenstraat naar Amsterdamse stadstraat.
Het schema op deze pagina geeft een voorbeeld invulling.

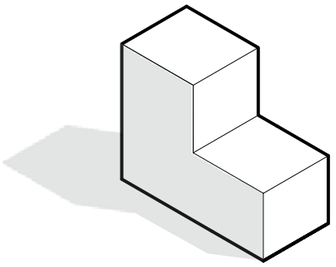
- Woonprogramma
- Horeca cat. 3 en 4 (restaurant, café)
- Publieksgerichte zakelijke dienstverlening
- Maatschappelijke voorzieningen
- Schoolprogramma
- Publieke fietsenstalling / scooters
- Entree parkeergarage (ondergronds (W2.1 & W4.4))

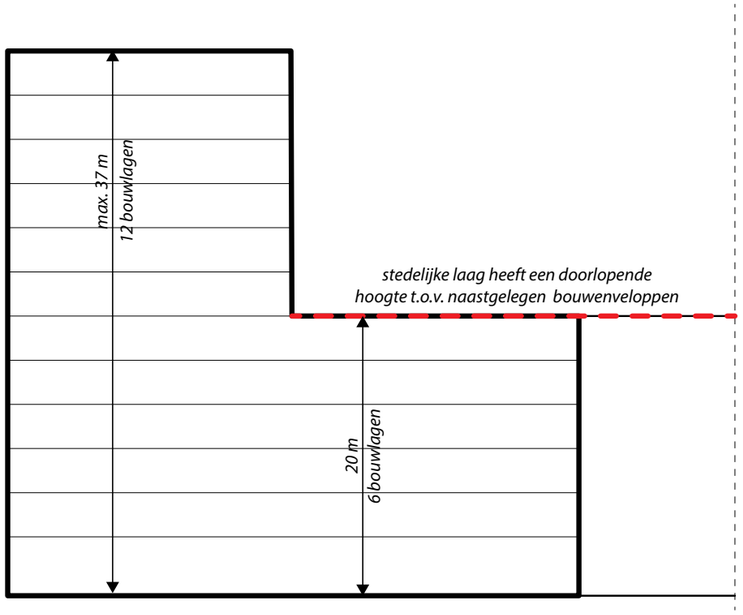


Bruto verdiepingshoogte eerste bouwlaag

De begane grond hoogte ligt gelijk met het omliggende straatpeil. Het peil van de begane grondlaag sluit direct aan op eventueel oplopende straatpeilen. De minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag (gemeten tussen de bovenkant van de afgewerkte vloer van de eerste bouwlaag en de bovenkant van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag) is gedeeltelijk 3,5 meter. Dit betreft de zones waar het wenselijk is dat de eerste bouwlaag voldoende hoogte heeft om een flexibele invulling van de eerste bouwlaag te waarborgen. Daardoor kunnen (in de toekomst) ook niet-woonfuncties in deze eerste bouwlagen worden gehuisvest. Het gaat daarbij specifiek om de in de afbeelding aangegeven delen van de eerste bouwlaag die grenzen aan de openbare ruimte, een zone met een diepte van minimaal 5 meter gemeten vanaf de gevel die aan de openbare ruimte grenst.

wandgebouwen beeldkwaliteit 'kop'



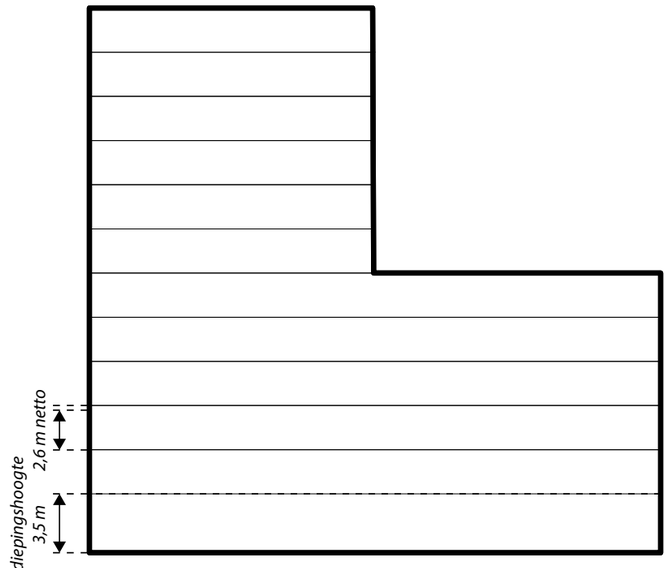


1. Gebouwhoogte
De gebouwhoogte van de 'kop' is maximaal 20 m hoog, met een marge van 0,5 meter. De kop is voorzien van één hoogteaccent van maximaal 37 m hoogte.
De basishoogte van 20 m sluit naadloos aan op de belendende gebouwen.
Verspringende hoogtes van dakranden moeten zoveel mogelijk worden vermeden in de stedelijke laag. Het beeld is een doorgaande stedelijke laag.

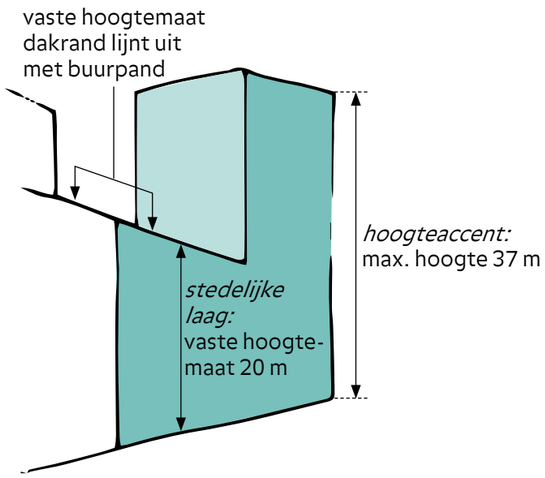
Referentie: Kop van Oost Groningen, Mecanoo architecten



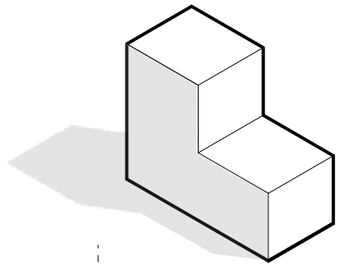
Geen verspringende hoogtes van dakranden. Het beeld van een doorgaande stedelijke laag wordt nagestreefd.

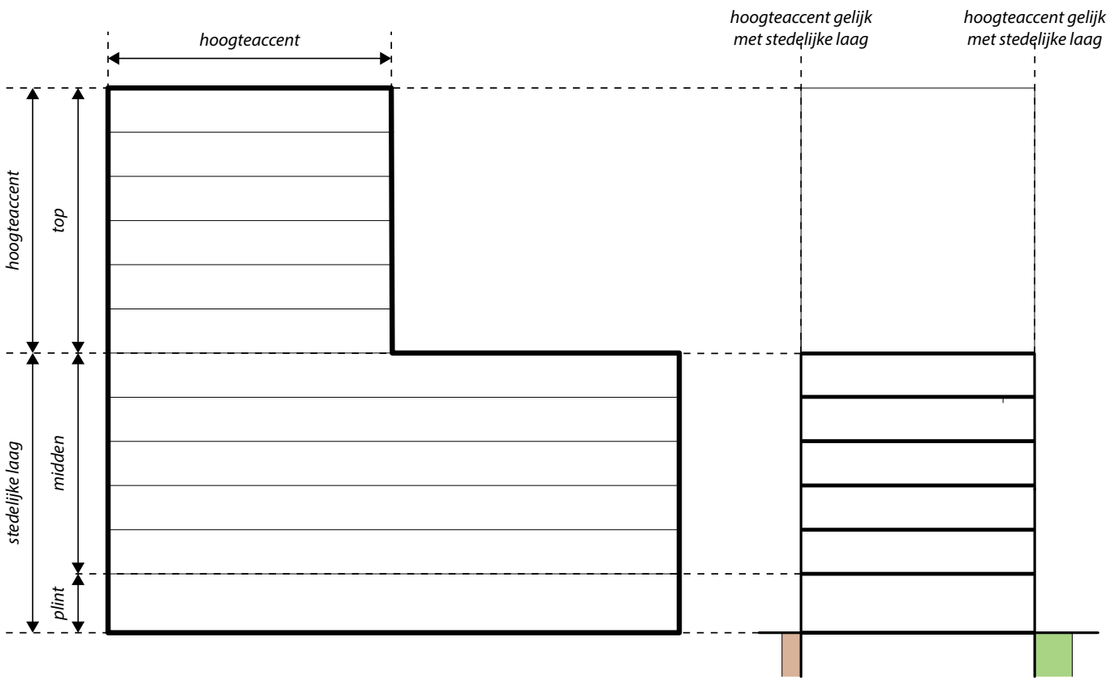


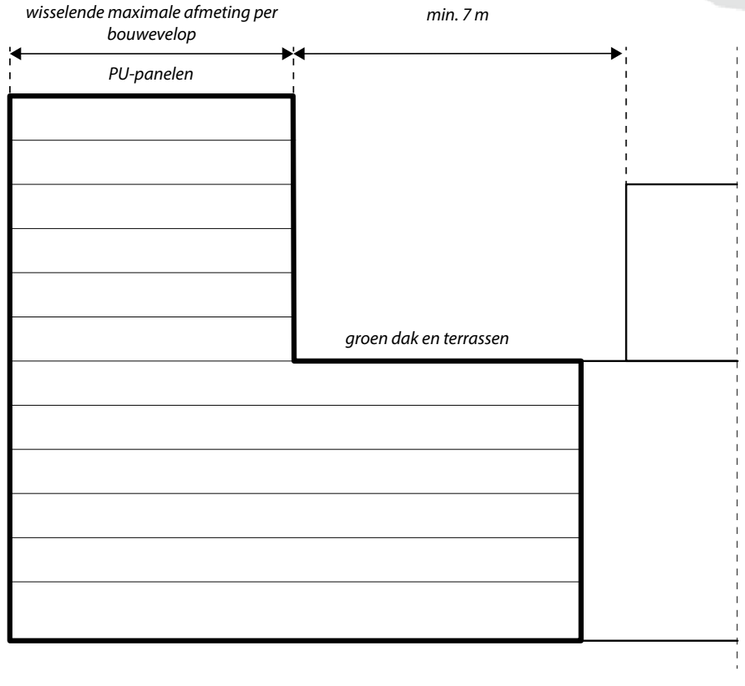
2. Verdiepingshoogte
De verdiepingshoogte van de begane grond van de wandgebouwen aan de straatzijde is minimaal 3,5 m (bruto). Dit i.v.m. de mogelijkheid van functiewijzigingen in de toekomst. Voor de hofzijde is de verdiepingshoogte minimaal 3,0 m (bruto), wat aansluit op het hogere maaiveldpeil van de woonhoven.
De standaard netto vrije verdiepingshoogte voor alle verdiepingen vanaf de 1e verdieping is minimaal 2,6 m.



beeldkwaliteit 'kop'







3. Gebouwopbouw
De 'kop' bestaat uit een stedelijke laag en hoogteaccent (de top). De stedelijke laag bestaat uit een plint en midden. De gevel van het hoogteaccent ligt parallel aan en in een lijn met de gevel van de stedelijke laag en is een voortzetting van de architectonische taal van de stedelijke laag.

Referentie: Noordstrook Amsterdam, Dick van Gameren / Mecanoo architecten

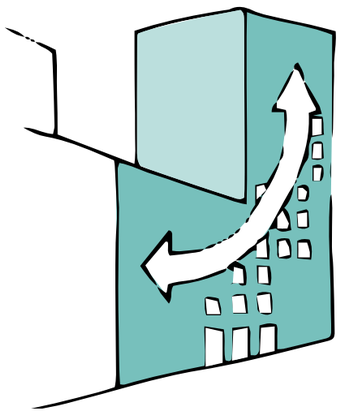


Architectuur van de stedelijke laag wordt voortgezet in de architectuur van de toren.



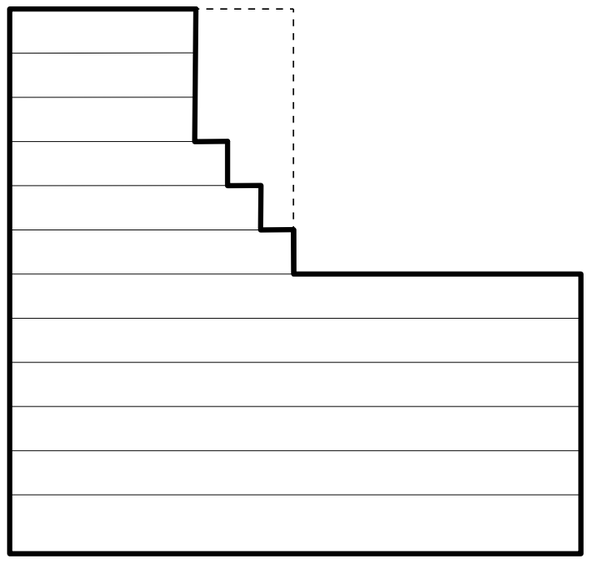
4. Hoogteaccenten en setbacks
De 'kop' heeft één hoogteaccent. De positie en maten van het hoogteaccent zijn wisselend voor elke bouwenvelop en nader gespecificeerd in de toelichting per bouwenvelop verderop in dit beeldkwaliteitsplan. De afstand tussen hoogteaccenten en setbacks van verschillende bouwenveloppen is minimaal 7 m. Het hoogteaccent mag niet terugliggen van de stadszijde gevel, hofzijde gevel en/ of kopgevel, het ligt altijd in lijn met de stedelijke laag. Sommige bouwenveloppen hebben naast een hoogteaccent ook nog een setback. De afmetingen van deze setback en de afstanden tot andere hoogteaccenten en setbacks kunnen afgeleid worden van de regels die gelden voor de setbacks van het 'midden'.

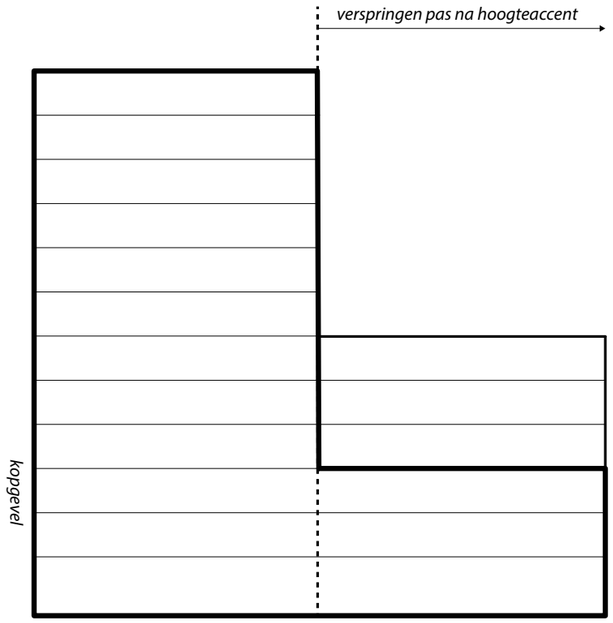
N.b. de maximale footprint van alle hoogteaccenten en setbacks samen is vastgesteld op 10% t.o.v. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' in het bestemmingsplan. De ontwerpen zullen in samenhang worden getoetst op dit percentage en indien nodig worden aangepast.

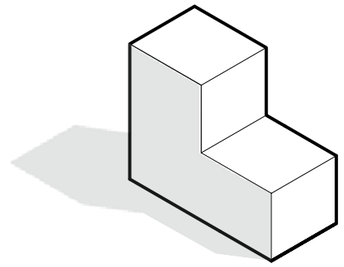


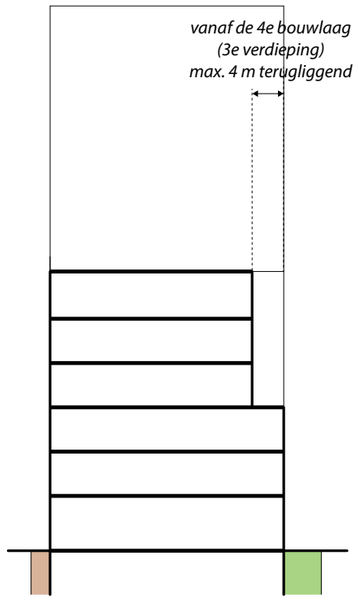
de architectonische taal van de stedelijke laag wordt in de toren voortgezet

beeldkwaliteit 'kop'







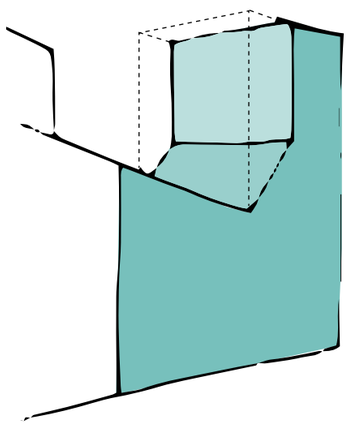


5. Karakteristiek silhouet
Er is voldoende variatie in de vormgeving van de toren in het plan om een karakteristiek silhouet te realiseren. Incidentele schuine dakvlakken of een stapeling van terugspringende dakterrassen wordt in de uitwerking van de architectuur nagestreefd en versterken dit beeld. Het karakteristiek silhouet moet altijd binnen de maximale contouren van de bouwenvelop, die verderop in dit beeldkwaliteitsplan zijn gespecificeerd, blijven.

Referentie: IJdock Amsterdam, masterplan Dick van Gameren &
Bjarne Mastenbroek (DeArchitectengroep), architect Zeinstra van Gelderen



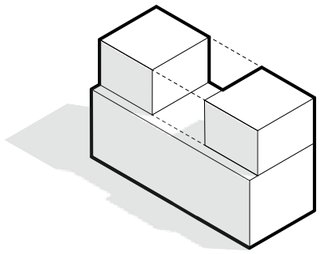
Variatie en karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten, bijvoorbeeld in vorm van schuine dakvlakken.

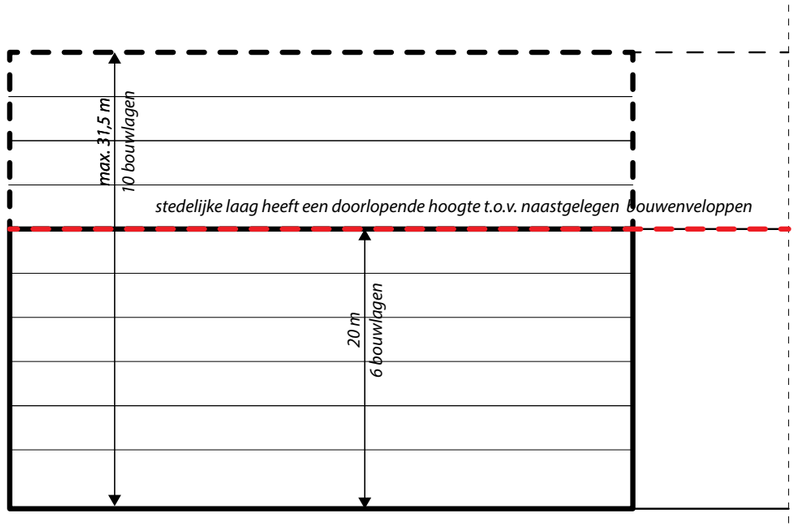


karakteristiek silhouet binnen maximale contouren

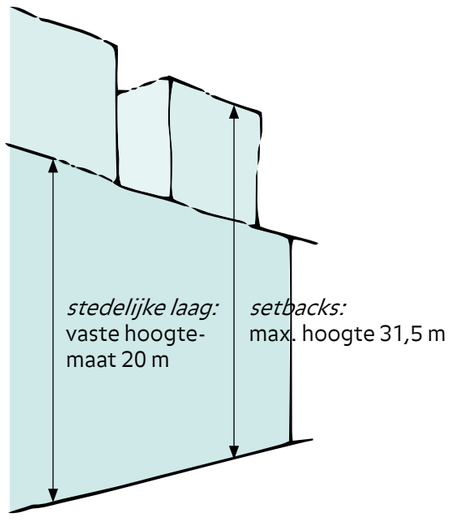
6. Gevel hofzijde
De gevels grenzend aan het binnengebied mogen verspringen vanaf de derde verdieping. Voor de 'kop' is het verspringen van de gevel aan de hofzijde toegestaan na het hoogteaccent. De dieptemaat van de terugliggende delen is bij voorkeur maximaal 4m. Vanwege de geluidsbelasting op enkele straatgevels zijn in de achtergevel 'happen' toegestaan van maximaal 8 meter diepte en 8 meter breedte ten gunste van het maken van niet-geluidbelaste buitenruimten. Aan de straatzijde is het niet toegestaan de stedelijke laag in diepte te laten verspringen.

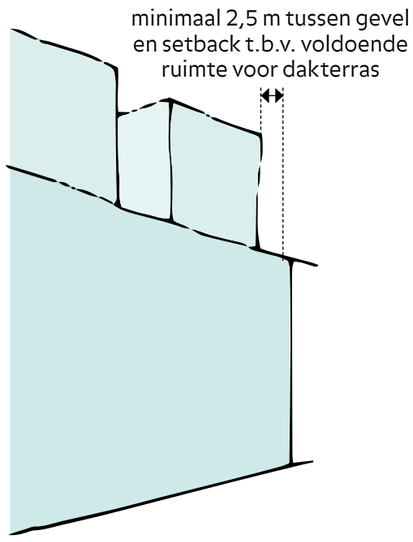
wandgebouwen beeldkwaliteit 'midden'

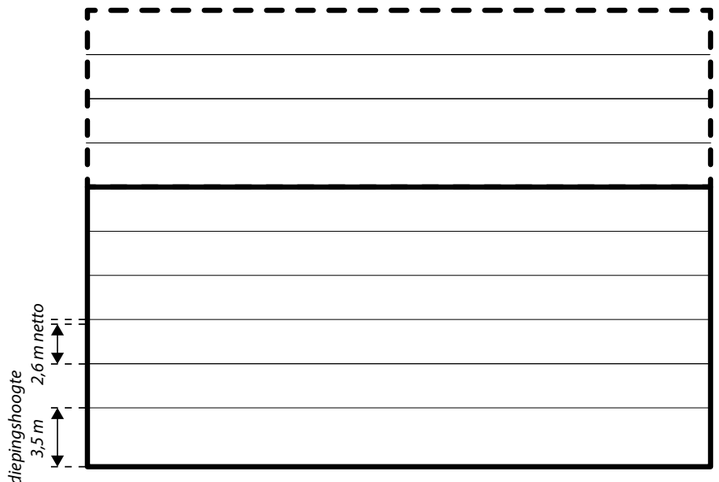




1. Gebouwhoogte
De gebouwhoogte van het 'midden' is maximaal 20 m hoog, met een marge van 0,5 meter. Daarboven kunnen zich terugliggende hoogteaccenten bevinden, de zogenaamde setbacks, met een maximale totale gebouwhoogte van 10 bouwlagen. De basishoogte van 20 m sluit naadloos aan op de belendende gebouwen. Verspringende hoogtes van dakranden moeten zoveel mogelijk worden vermeden in de stedelijke laag. Het beeld van een doorgaande stedelijke laag en plint wordt nagestreefd.



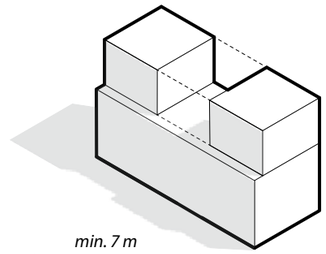


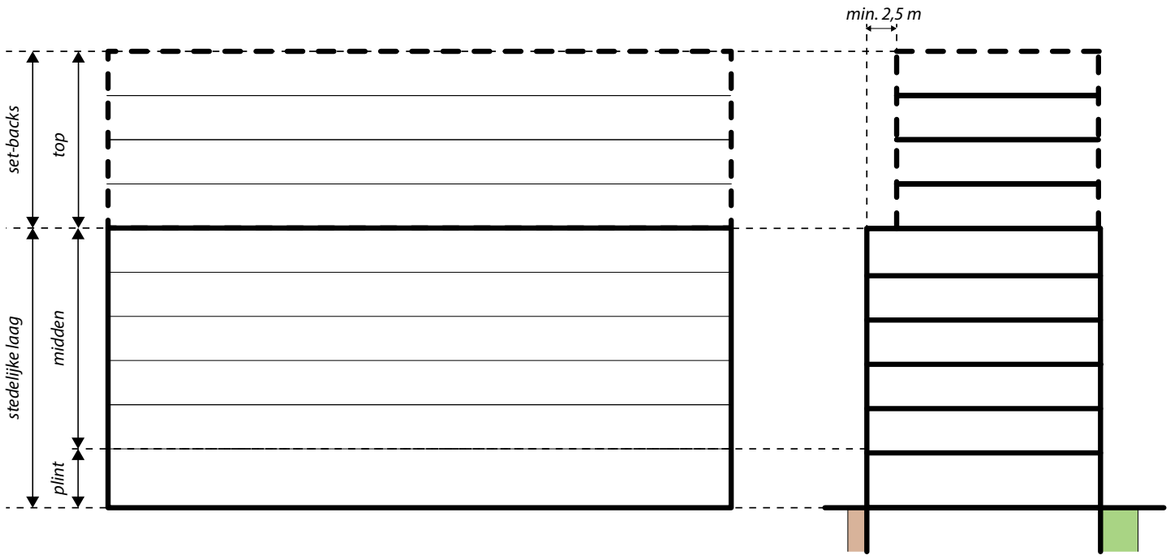


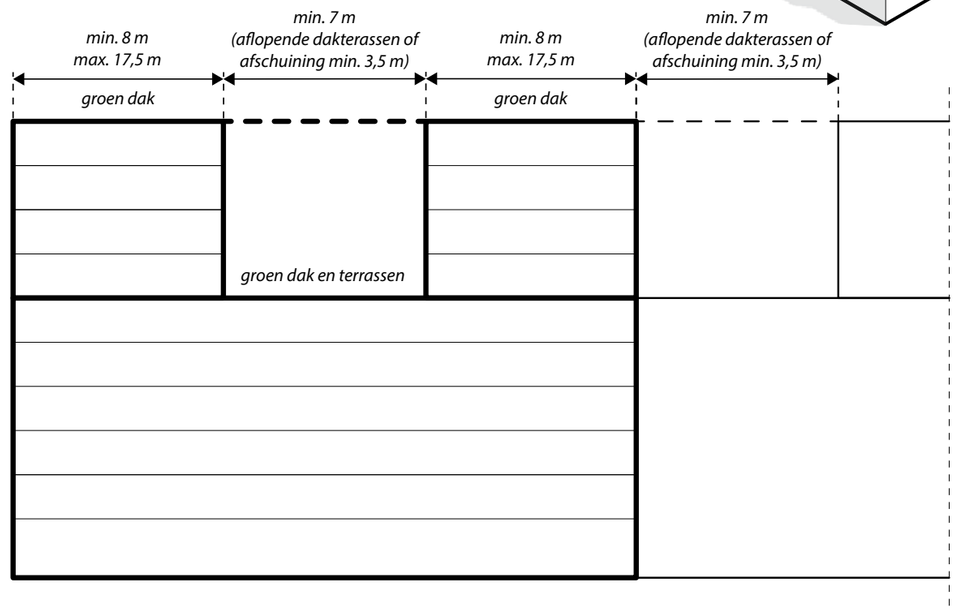
2. Verdiepingshoogte
De verdiepingshoogte van de begane grond van de wandgebouwen aan de straatzijde is minimaal 3,5 m (bruto). Dit i.v.m. de mogelijkheid van functiewijzigingen in de toekomst. Voor de hofzijde is de verdiepingshoogte minimaal 3,0 m (bruto), wat aansluit op het hogere maaiveldpeil van de woonhoven. De standaard netto vrije verdiepingshoogte voor alle verdiepingen vanaf de 1e verdieping is minimaal 2,6 m.

N.b. de maximale footprint van alle hoogteaccenten en setbacks samen is vastgesteld op 10% t.o.v. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' in het bestemmingsplan. De ontwerpen zullen in samenhang worden getoetst op dit percentage en indien nodig worden aangepast.

wandgebouwen beeldkwaliteit 'midden'







3. Gebouwopbouw
Het 'midden' bestaat uit een stedelijke laag en top. De stedelijke laag bestaat uit een plint en midden. Aan de straatzijde liggen de top of 'setbacks' minimaal 2,5 m terug t.o.v. de voorgevel van de stedelijke laag. In architectuur en materiaal is de setback een voortzetting van de taal van de stedelijke laag met minimaal een gelijkwaardige of hogere mate van transparantie van minimaal 50%.

Referentie: Leidsche Rijn, Utrecht, Mecanoo i.s.m. MVSA en Space and Matter

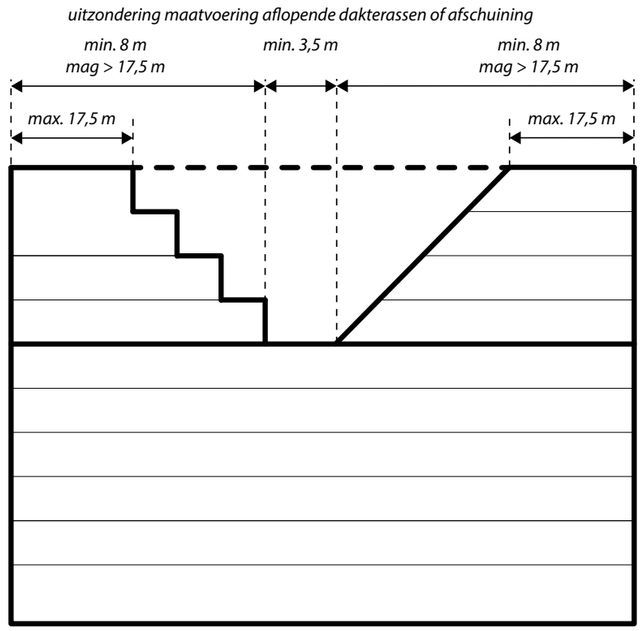


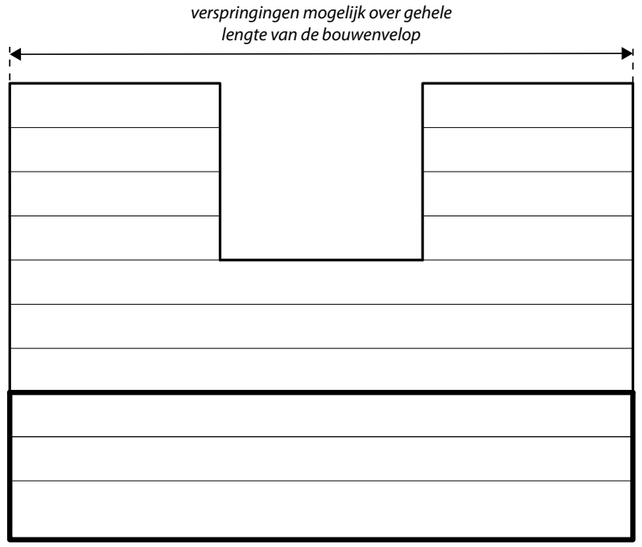
Terugliggende top of setback in architectuur en materiaal een voortzetting van de architectonische taal van de stedelijke laag.

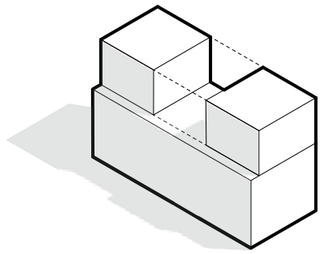
4. Hoogteaccenten en setbacks
Het 'midden' heeft een minimaal en maximaal aantal setbacks nader bepaald in de specificatie van de bouwenveloppen verderop in dit beeldkwaliteitsplan. Dit betekent dat de maximale contouren van de top niet volledig ingevuld mogen worden. De setbacks zijn minimaal 8 m en maximaal 17,5 m breed. De diepte is maximaal 17,5 m (2,5 m terugliggend van de stedelijke laag aan de straatzijde). De onderlinge afstand tussen de setbacks en hoogteaccenten is minimaal 7 m. Ook de afstand tussen de setbacks en hoogteaccenten van verschillende bouwenveloppen is minimaal 7 m. Van deze maten mag worden afgeweken wanneer de setbacks voorzien zijn van aflopende dakterrassen of afschuining, zolang de onderlinge afstand maar minimaal 3,5 m bedraagt. Ook mag het dak van een setback nooit breder zijn dan 17,5 m. De exacte positie en vorm van de setbacks zijn nader te bepalen in het ontwerp.

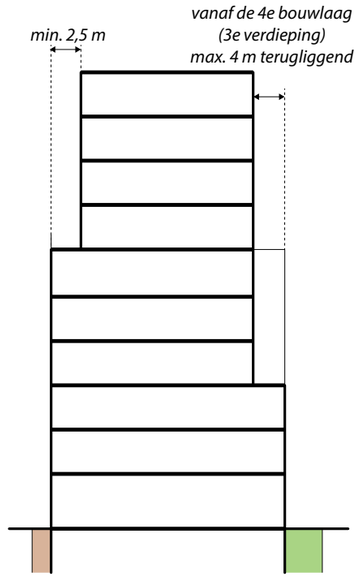
N.b. de maximale footprint van alle hoogteaccenten en setbacks samen is vastgesteld op 10% t.o.v. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' in het bestemmingsplan. De ontwerpen zullen in samenhang worden getoetst op dit percentage en indien nodig aangepast.

wandgebouwen beeldkwaliteit 'midden'







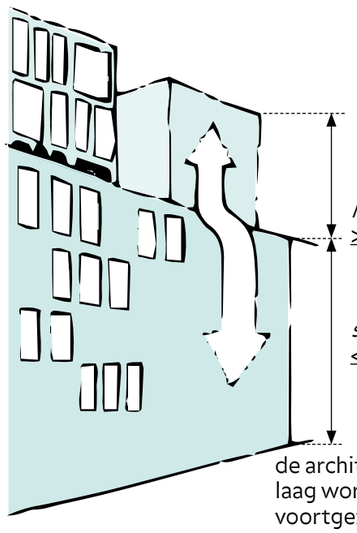


5. Karakteristiek silhouet
Er is voldoende variatie in de vormgeving van de setbacks in het plan om een karakteristiek silhouet te realiseren. Incidentele schuine dakvlakken of een stapeling van terugspringende dakterrassen worden in de uitwerking van de architectuur nagestreefd en versterken dit beeld.

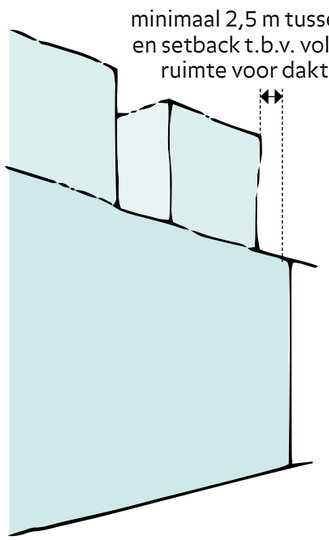
6. Gevel hofzijde
De gevels grenzend aan het binnengebied mogen verspringen. Voor het 'midden' is het verspringen van de gevel aan de hofzijde toegestaan over de gehele lengte van de bouwenvelop vanaf de derde verdieping. De dieptemaat van de terugliggende delen is bij voorkeur maximaal 4m. Vanwege de geluidsbelasting op enkele straatgevels zijn in de achtergevel 'happen' toegestaan van maximaal 8 meter diepte en 8 meter breedte ten gunste van het maken van niet-geluidbelaste buitenruimten. Aan de straatzijde is het niet toegestaan de stedelijke laag in diepte te laten verspringen.

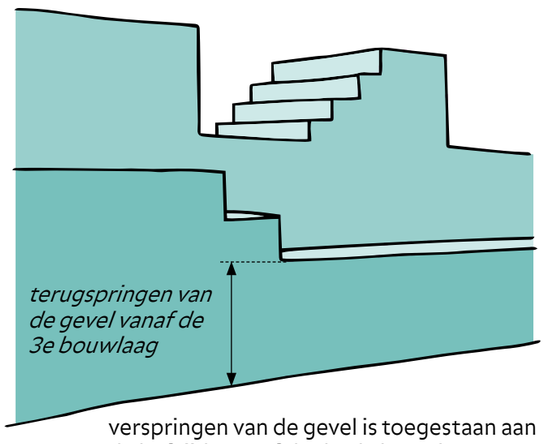
Referentie: Berkenstede Diemen, Dick van Gamere


Karakteristiek silhouet in de vorm van schuine gevels of terrassen.



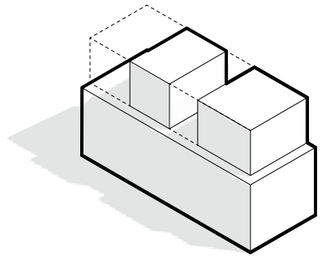
de architectonische taal van de stedelijke laag wordt in de hoogteaccenten voortgezet echter met een hogere mate van transparantie

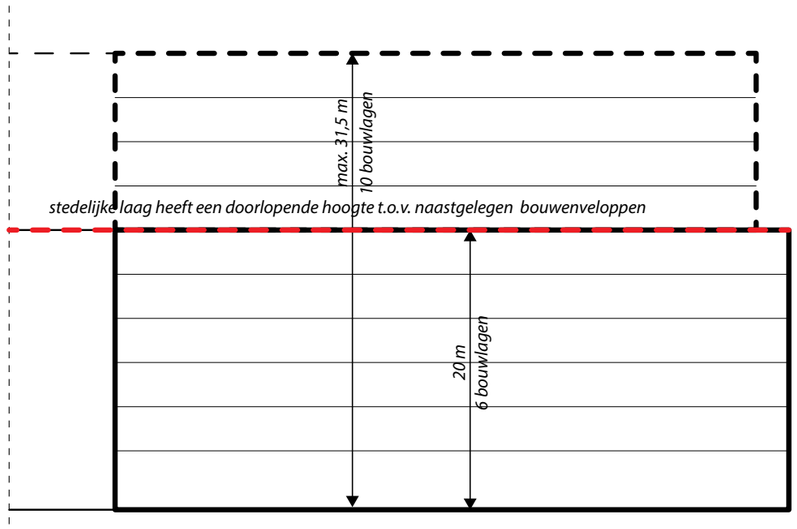




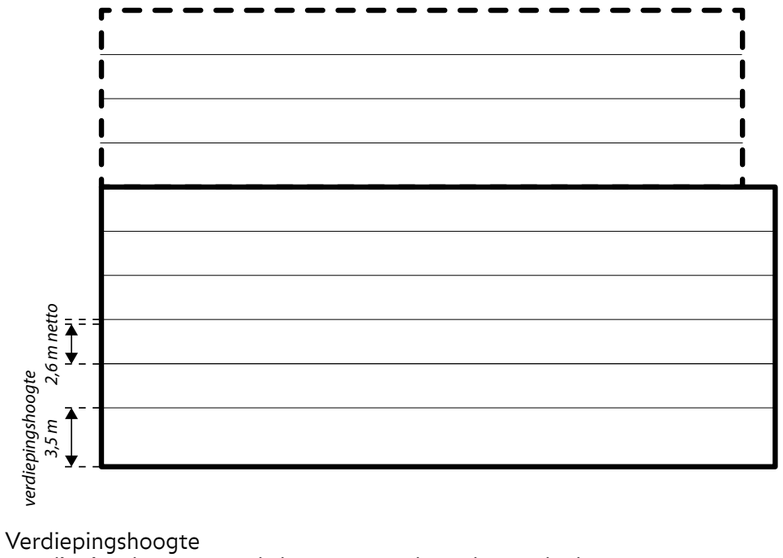
verspringen van de gevel is toegestaan aan de hofzijde vanaf de derde bouwlaag

wandgebouwen beeldkwaliteit 'staart'



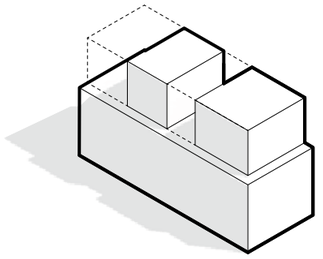


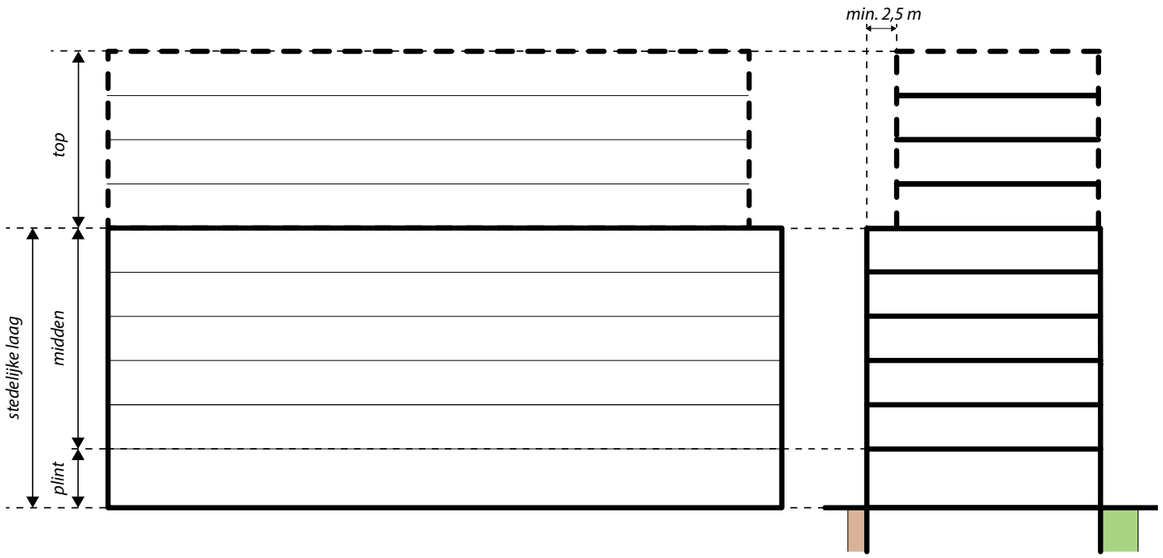
1. Gebouwhoogte
De gebouwhoogte van de 'staart' is maximaal 20 m hoog, met een marge van 0,5 meter.Daarboven kunnen zich terugliggende hoogteaccenten bevinden, de zogenaamde setbacks, met een maximale totale gebouwhoogte van 10 bouwlagen. De basishoogte van 20 m sluit naadloos aan op de belendende gebouwen. Verspringende hoogtes van dakranden moeten zoveel mogelijk worden vermeden in de stedelijke laag. Het beeld van een doorgaande stedelijke laag en plint wordt nagestreefd. Zie ook schetsen beeldkwaliteit 'midden'.

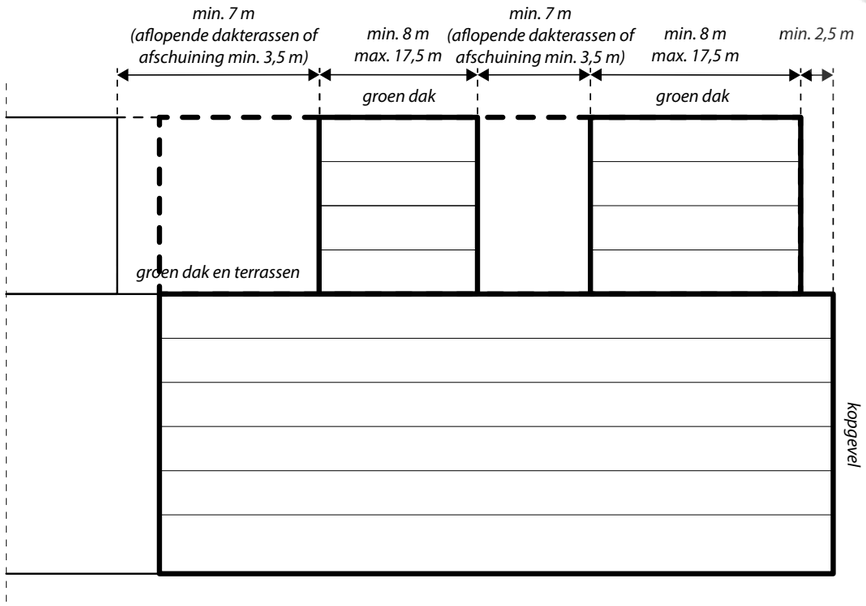


2. Verdiepingshoogte
De verdiepingshoogte van de begane grond van de wandgebouwen aan de straatzijde is minimaal 3,5 m (bruto). Dit i.v.m. de mogelijkheid van functiewijzigingen in de toekomst. Voor de hofzijde is de verdiepingshoogte minimaal 3,0 m (bruto), wat aansluit op het hogere maaiveldpeil van de woonhoven. De standaard netto vrije verdiepingshoogte voor alle verdiepingen vanaf de 1e verdieping is minimaal 2,6 m.

wandgebouwen beeldkwaliteit 'staart'







3. Gebouwopbouw
De 'staart' bestaat uit een stedelijke laag en top. De stedelijke laag bestaat uit een plint en midden. Aan de straatzijde liggen de top of 'setbacks' minimaal 2,5 m terug t.o.v. de voorgevel van de stedelijke laag. In architectuur en materiaal is de setback een voortzetting van de taal van de stedelijke laag met minimaal een gelijkwaardige of hogere mate van transparantie van minimaal 50%.

Referentie: ilot Y, Boulogne-Billancourt, France, Mecanoo architecten

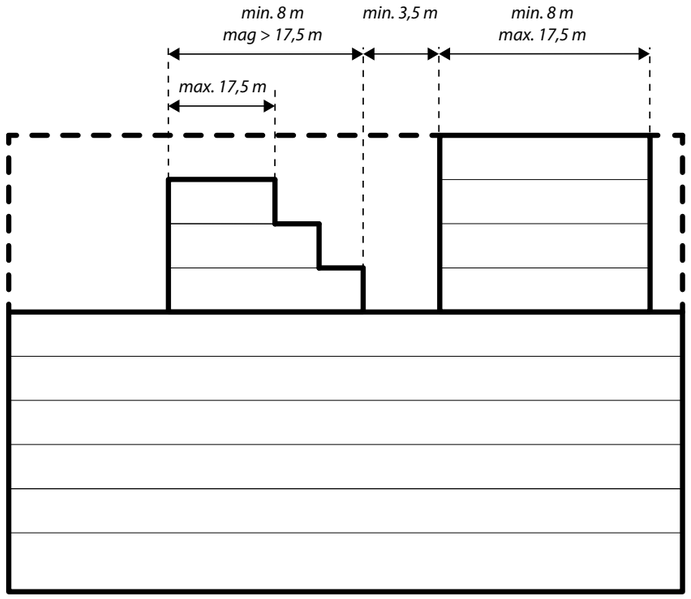


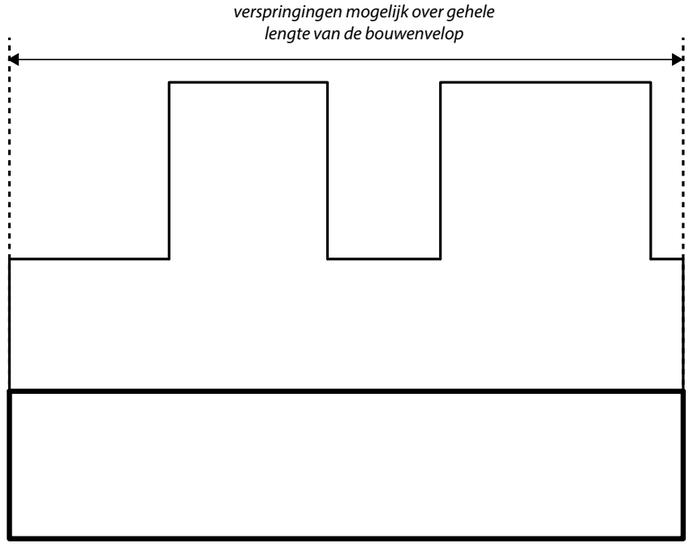
Terugliggende hoogteaccenten op de zes bouwlagen hoge stedelijke laag. De ruimte voor de terugliggende gevel kan dienst doen als dakterras voor de 7e bouwlaag.

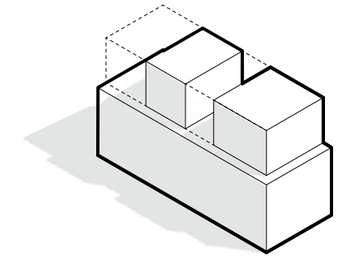
4. Hoogteaccenten en setbacks
De 'staart' heeft een minimaal en maximaal aantal setbacks nader bepaald in de specificatie van de bouwenveloppen verderop in dit beeldkwaliteitsplan. Dit betekent dat de maximale contouren van de top niet volledig ingevuld mogen worden. Een setback ligt altijd 2,5 m terug van de kopgevel van de staart. De setbacks zijn minimaal 8 m en maximaal 17,5 m breed. De diepte is maximaal 17,5 m (2,5 m terugliggend van de stedelijke laag aan de straatzijde). De onderlinge afstand tussen de setbacks en hoogteaccenten is minimaal 7 m. Ook de afstand tussen de setbacks en hoogteaccenten van verschillende bouwenveloppen is minimaal 7 m. Van deze maten mag worden afgeweken wanneer de setbacks voorzien zijn van aflopende dakterrassen of afschuining, zolang de onderlinge afstand maar minimaal 3,5 m bedraagt. Ook mag het dak van een setback nooit breder zijn dan 17,5 m. De exacte positie en vorm van de setbacks zijn nader te bepalen in het ontwerp.

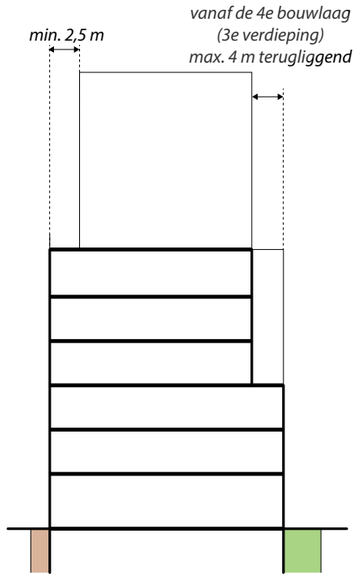
N.b. de maximale footprint van alle hoogteaccenten en setbacks samen is vastgesteld op 10% t.o.v. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' in het bestemmingsplan. De ontwerpen zullen in samenhang worden getoetst op dit percentage en indien nodig aangepast.

beeldkwaliteit 'staart'









5. Karakteristiek silhouet
Er is voldoende variatie in de vormgeving van de setbacks in het plan om een karakteristiek silhouet te realiseren. Incidentele schuine dakvlakken of een stapeling van terugspringende dakterrassen wordt in de uitwerking van de architectuur nagestreefd en versterken dit beeld.

Referentie: De Staal, Delft, Mecanoo



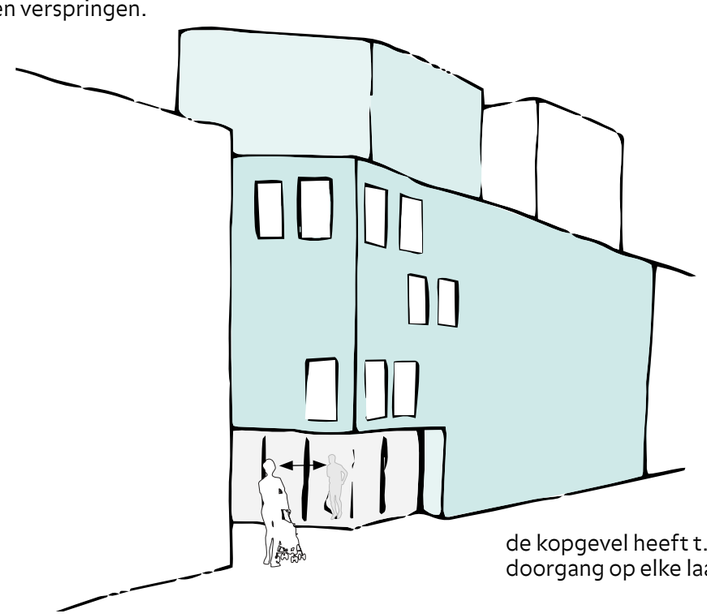
Karakteristiek silhouet in de vorm van schuine gevels of terrassen.

Referentie: ilot Y, Boulogne-Billancourt, France, Mecanoo architecten



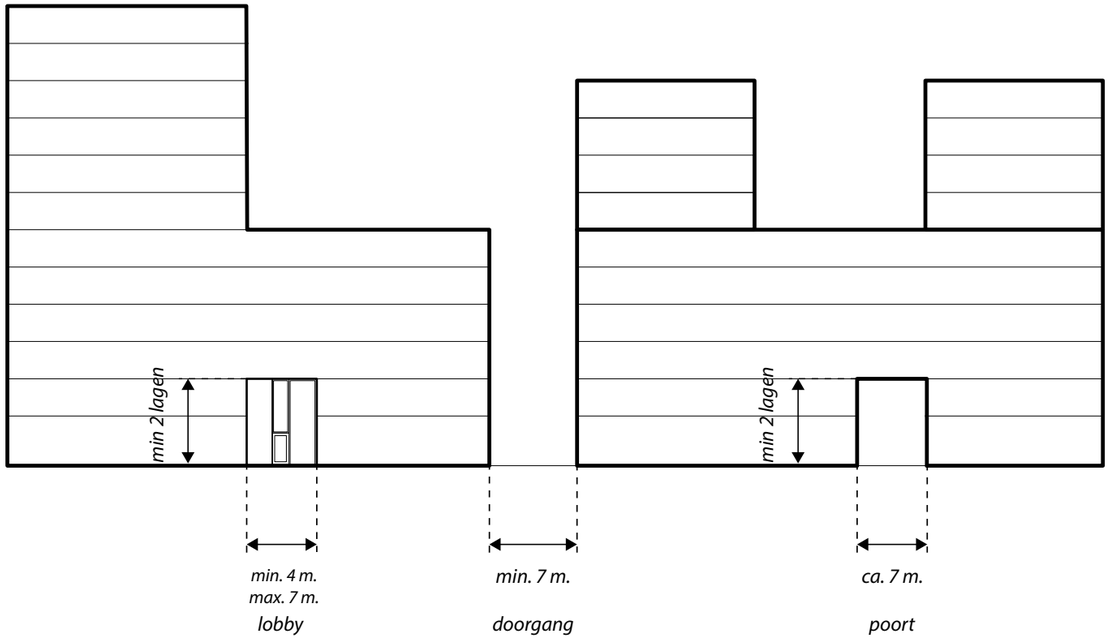
De kopgevel van de 'staart' heeft gevelopeningen met goed zicht op de gebouwhoge doorgangen.

6. Gevel hofzijde
De gevels grenzend aan het binnengebied mogen in diepte verspringen. Voor de 'staart' is het verspringen van de gevel aan de hofzijde toegestaan over de gehele lengte van de bouwenvelop, vanaf de derde verdieping. De dieptemaat van de terugliggende delen is bij voorkeur maximaal 4m. Vanwege de geluidsbelasting op enkele straatgevels zijn in de achtergevel 'happen' toegestaan van maximaal 8 meter diepte en 8 meter breedte ten gunste van het maken van niet-geluidbelaste buitenruimten. Aan de straatzijde is het niet toegestaan de stedelijke laag in diepte te laten verspringen.



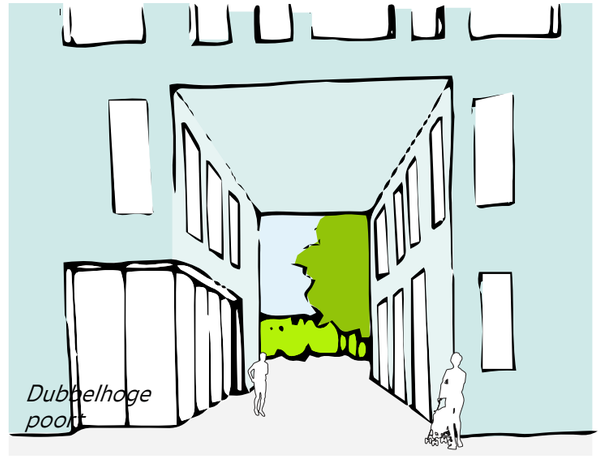
de kopgevel heeft t.p.v. de gebouwhoge doorgang op elke laag gevelopeningen

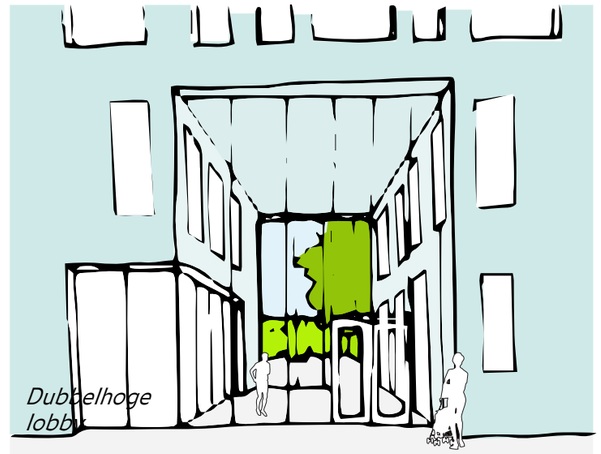
beeldkwaliteit algemeen



1. Poorten, doorgangen en lobby's
Een aantal woongebouwen in de wand grenzen aan een gebouwhoge doorgang, of hebben een dubbelhoge poort (strekkend over 2 bouwlagen) of dubbelhoge transparante lobby (strekkend over 2 bouwlagen) met zicht op de binnenhoven. Een doorgang is over de gehele hoogte minimaal 7 meter breed. Een poort of lobby is minimaal 2 bouwlagen hoog, een poort is ca. 7 m breed en een lobby tussen de 4 en 7 m. Deze maten gelden voor de gehele gebouwdiepte. Het minimum aantal poorten, doorgangen en lobby's is te herleiden uit de bouwenveloptekeningen. Een lobby fungeert tevens altijd als gemeenschappelijke entree voor de woningen.







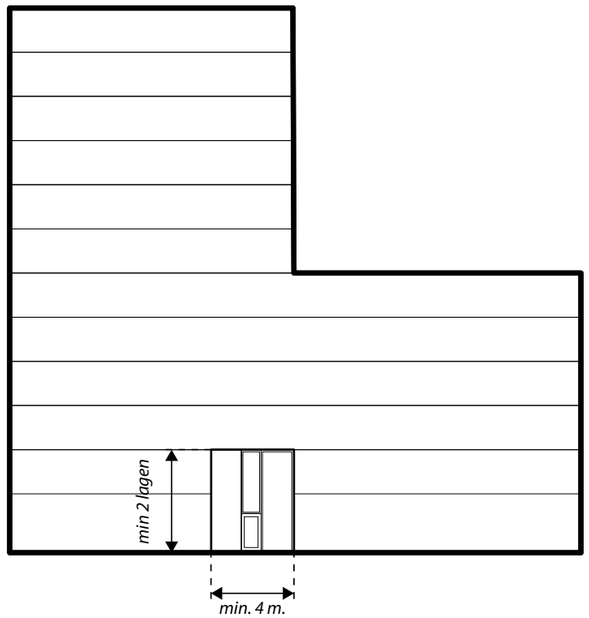
Gebouwhoge doorgang, dubbelhoge poort en dubbelhoge lobby bieden zicht op de groene woonhoven, de wanden van de poort en gebouwhoge doorgang zijn voldoende transparant

Referentie: De Staal, Delft, Mecanoo architecten


Gevelopeningen in de poortgevels

IJdock Amsterdam, masterplan Dick van Gameren & Bjarne Mastenbroek (DeArchitectengroep)


Gebouwhoge doorgang als snede tussen volumes



2. Entreehal

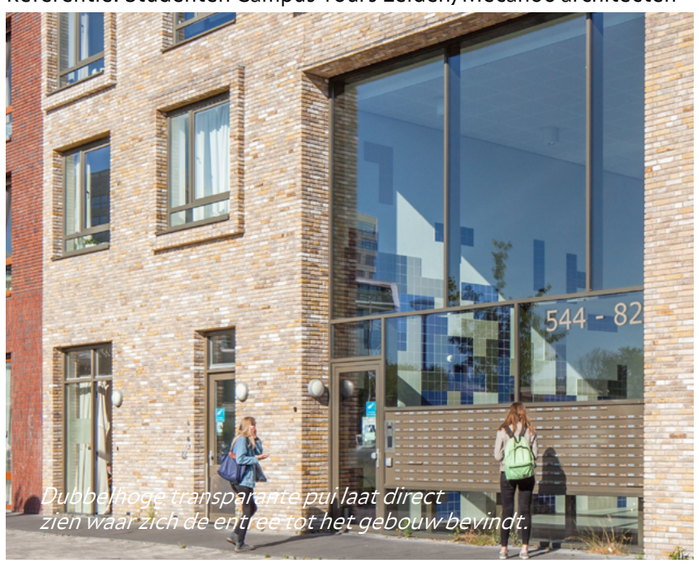
De woongebouwen in de wand hebben allemaal een duidelijk zichtbare en uitnodigende entree. De entree is minimaal 2 bouwlagen hoog en tussen de 4 en 7 m breed. Aantal en positie is gerelateerd aan de interne routing en het aantal stijgpunten.

Referentie: Slotermeerlaan, Amsterdam, Dick van Gameren

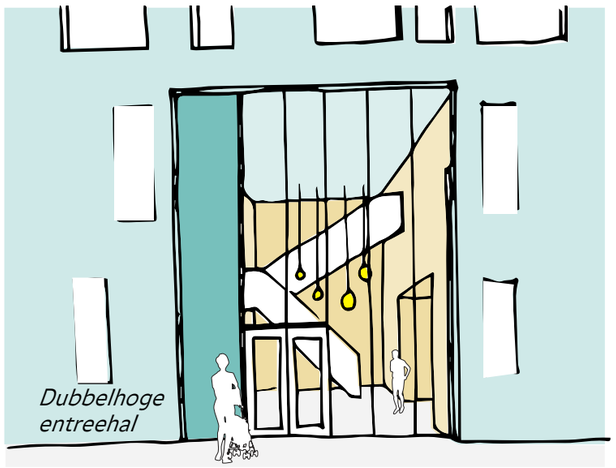


Dubbelhoge terugliggende entree vormt een verbijzondering in het gevelontwerp.

Referentie: Studenten Campus Yours Leiden, Mecanoo architecten



Dubbelhoge transparante pui laat direct zien waar zich de entree tot het gebouw bevindt.



De dubbelhoge uitnodigende entree is transparant en biedt zicht op de binnenwereld. Het vormt een verbijzondering in het gevelontwerp.

wandgebouwen beeldkwaliteit algemeen



3. Levendige plint
Openbare functies zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en publieksgerichte zakelijke dienstverlening zijn goed zichtbaar in de plint en zorgen voor een levendige situatie op maaiveldniveau aan de Jan van Galenstraat en aan andere straatplinten. Veel transparantie is gewenst, maar geen zwevend gebouw boven een transparante plint. De gebouwen landen op het maaiveld. Reclame uitingen worden niet aan de gevel, maar achter de gevel in het interieur aangebracht en zijn als samenhangend geheel met de pui ontworpen.

Referentie: Haarlemmerplein, Amsterdam,
Dick van Gameren



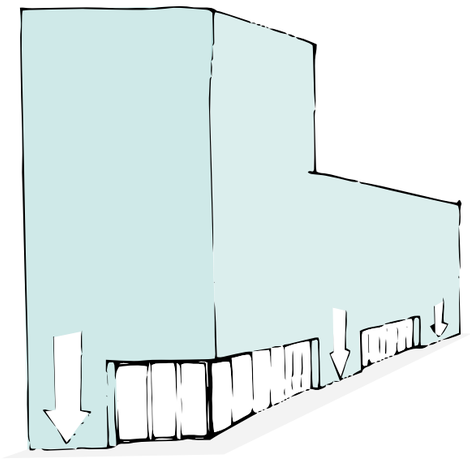
Transparante plint in op maaiveld landende gebouwmassa

Referentie: Slotermeerlaan, Amsterdam,
Dick van Gameren

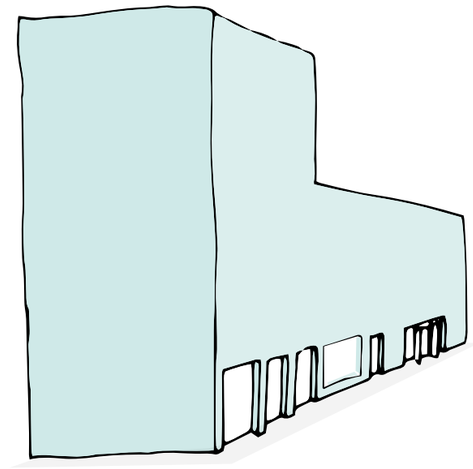


Referentie: Leidsche Rijn, Utrecht, Mecanoo
i.s.m. MVSA en Space and Matter

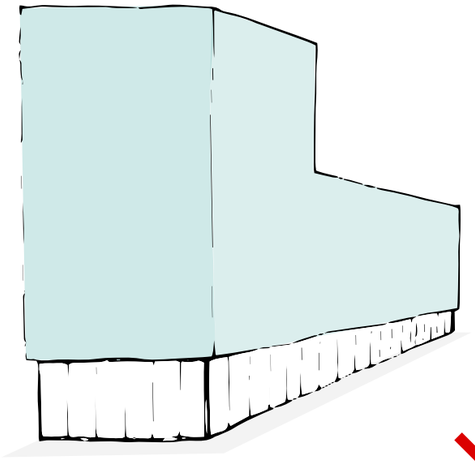




Het gebouw landt op het maaiveld.

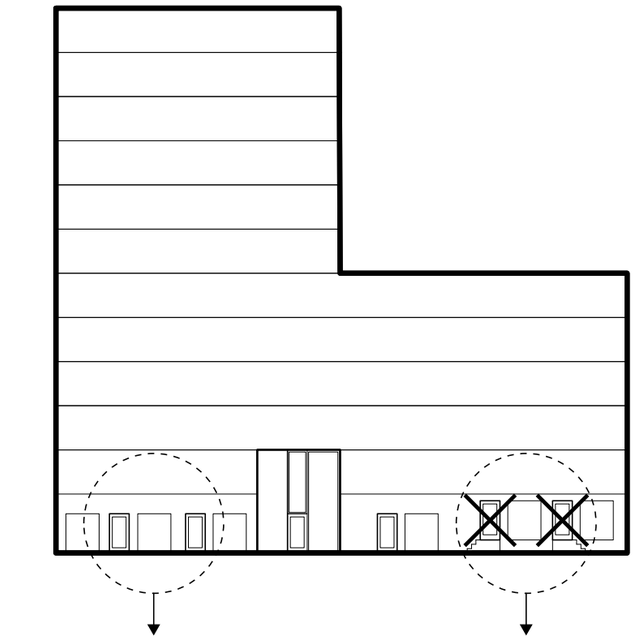


Het gebouw landt op het maaiveld.



Geen zwevende gebouwen boven een transparante plint.

beeldkwaliteit algemeen



ingangen van de woningen gelijk met het maaiveld

hoogteverschillen tussen de ingang van de individuele woningen en het maaiveld zijn niet toegestaan

4. Levendige plint met woonprogramma
Er wordt een levendige plint nagestreefd met ingangen van de woningen gelijk met het maaiveld. Hoogteverschillen tussen de ingang van de individuele woningen en het maaiveld zijn niet toegestaan. Hoogtesprongen tussen begane grond en het maaiveld worden in de bebouwing inpandig opgelost. Ook bevinden de woonkamers zich op de hoeken en zijn er openslaande ramen naar terassen. Slaapkamers zijn niet toegestaan op de begane grond aan de straatzijde. Aan de straatzijde bevindt zich tegen de gevel van de wandgebouwen een openbare margestrook die zichtbaar verschild ten opzichte van het openbare trottoir, nader uit te werken in het masterplan openbare ruimte.

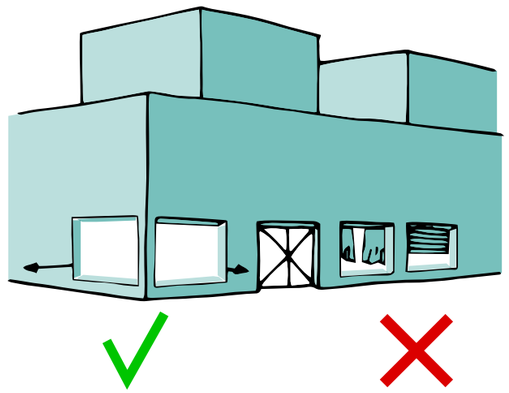
Referentie: Ijburg, Amsterdam, Dick van Gameren



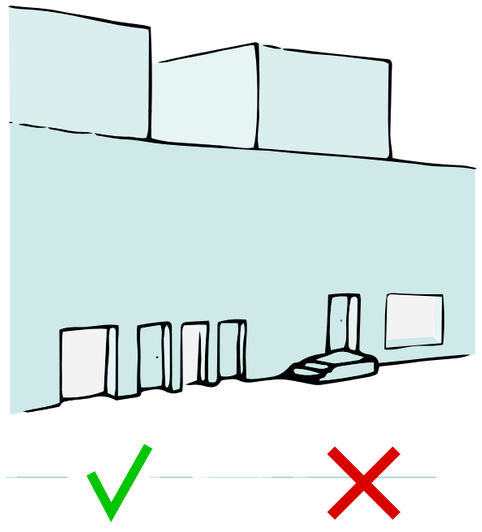
Transparante plint in op maaiveld landende gebouwmassa

Referentie: Funenpark, Amsterdam, Dick van Gameren



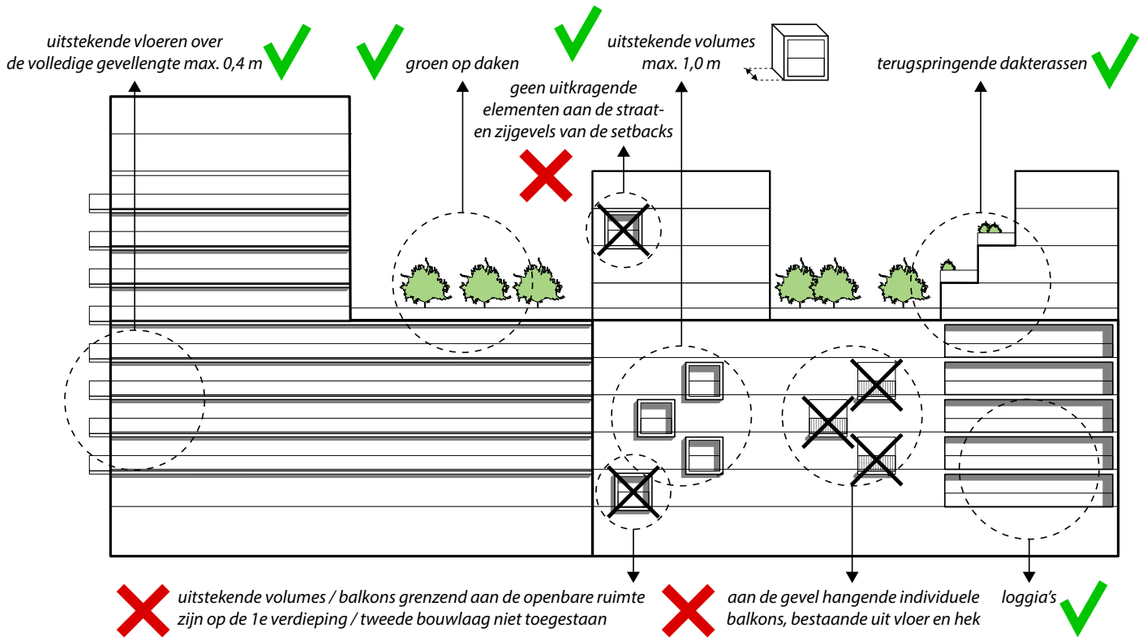


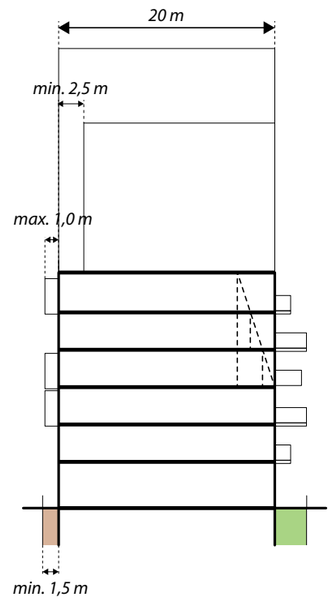
Woonkamers op de hoeken met openslaande ramen naar de terassen. Slaapkamers zijn niet toegestaan op de begane grond aan de straatzijde.



De entrees naar begane grond woningen bevinden zich op maaiveldniveau. Buiten de gebouwschil liggende entreetrappen zijn niet toegestaan.

wandgebouwen beeldkwaliteit algemeen





margestrook stadzijde verhard
en openbaar

5a. Buitenruimten hooggelegen straatzijde
De buitenruimten zijn ontworpen in samenhang met het gebouwontwerp. Aan de straatzijde zijn loggia's, uitstekende volumes en uitstekende vloeren over de volledige gevellengte toegestaan. De uitstekende volumes mogen maximaal 1,0 m uitkragen, de vloeren over de volledige gevellengte mogen hier (straatgevel en kopgevel) maximaal 0,4 m uitkragen (bijvoorbeeld ten behoeve van Franse balkons). Aan de gevel hangende balkons niet in samenhang met de architectuur van het gebouw zijn niet toegestaan aan de straatzijde. Uitstekende elementen zijn alleen toegestaan vanaf de derde bouwlaag (2e verdieping). Dakterrassen op de daken van de stedelijke laag zijn gewenst. Trappende setbacks en hoogteaccenten waardoor terassen ontstaan, worden toegejuicht. Voor de zijgevels en kopgevels van de wandgebouwen en de hoogteaccenten/ setbacks gelden de uitgangspunten voor de buitenruimten aan de straatzijde (loggia's, uitstekende volumes en uitstekende vloeren over de volledige gevellengte). De straatgevel van de setbacks (en de zijgevel van de setback bij 'staartgebouwen' georiënteerd op de straatzijde) blijft volledig vrij van uitkragende elementen of deze vallen binnen de maximale bouwvolume. De minimale afstand tussen tegenover elkaar gelegen buitenruimtes of gevels is 10 meter.

Referentie: Casa Parana, Utrecht, Dick van Gameren



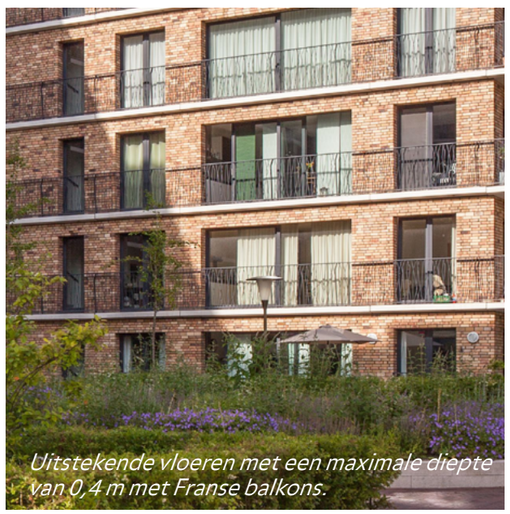
Uitstekende volumes in samenhang ontworpen met het gebouw ontwerp.

Referentie: Studenten Campus Yours Leiden, Mecanoo architecten



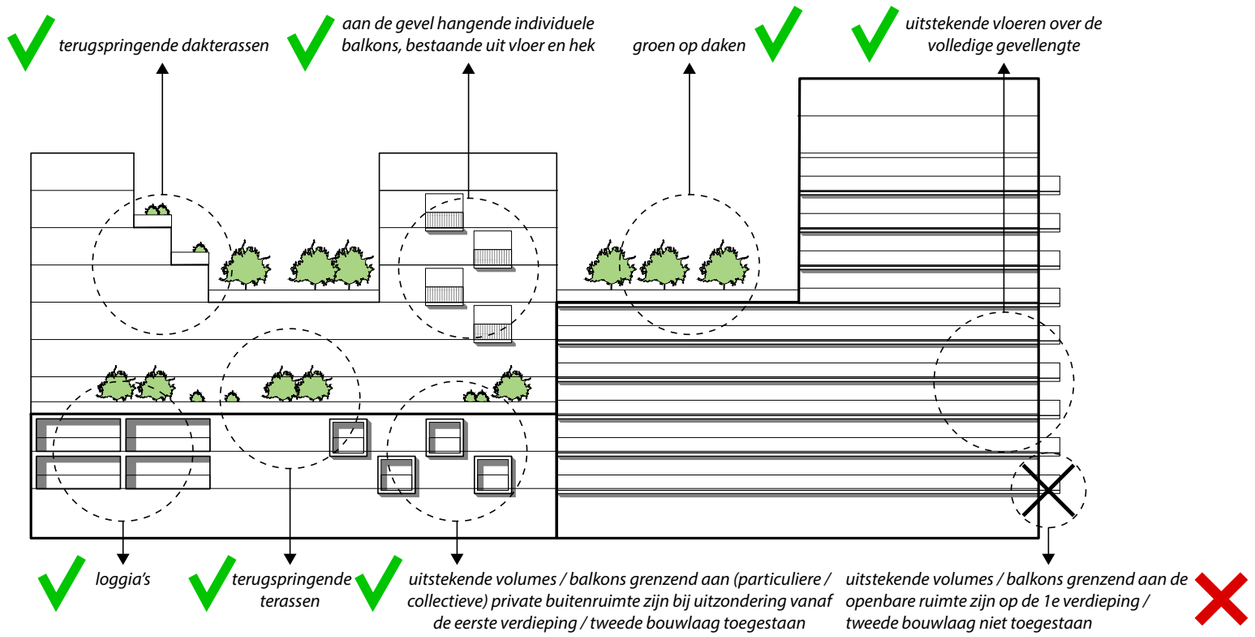
Aan de woonhof zijde zijn aan de gevel hangende balkons toegestaan, aan de straatzijde niet.

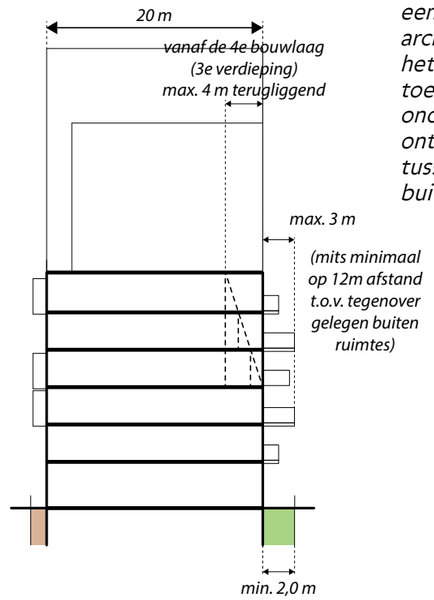
Referentie: De Halve Maen Amsterdam, Mecanoo



Uitstekende vloeren met een maximale diepte van 0,4 m met Franse balkons.

wandgebouwen beeldkwaliteit algemeen





** Buitenruimtes toegekend aan een woning op de begane grond zijn toegestaan buiten de maximale gebouwcontouren en in de collectieve buitenruimte met een maximale diepte van 2,5 m en een maximale breedte van 4 m. Mits de scheiding tussen openbare en private (particuliere / collectieve) buitenruimte eenduidig is ontworpen en meegenomen is in de architectonische uitwerking en in de uitwerking van het masterplan openbare ruimte. De buitenruimten toegekend aan een woning vormen integraal onderdeel van het masterplan openbare ruimte ontwerp. Afscheidingen (schuttingen / hekjes e.d.) tussen deze aan woningen toegekende buitenruimtes buiten de gebouwcontouren zijn niet toegestaan.*

5b. Buitenruimten hofzijde
De buitenruimten zijn ontworpen in samenhang met het gebouwontwerp. Aan de woonhofzijde zijn loggia's, uitstekende volumes, uitstekende vloeren over de volledige gevellengte en aan de gevel hangende balkons toegestaan. Deze elementen mogen maximaal 3 m uitkragen. Uitstekende elementen grenzend aan de openbare ruimte zijn alleen toegestaan vanaf de derde bouwlaag (2e verdieping). Balkons grenzend aan (particuliere / collectieve) private buitenruimte zijn ook vanaf de derde bouwlaag (2e verdieping) toegestaan. Bij uitzondering, wanneer het geen problemen/ verrommeling veroorzaakt in de private buitenruimte en zij integraal met het gebouwontwerp en de groene inrichting van de private buitenruimte zijn mee ontworpen, zijn zij ook op de tweede bouwlaag (1e verdieping) toegestaan.
Dakterrassen op de daken van de stedelijke laag zijn gewenst. Trappende setbacks en hoogteaccenten waardoor terassen ontstaan, worden toegejuicht.

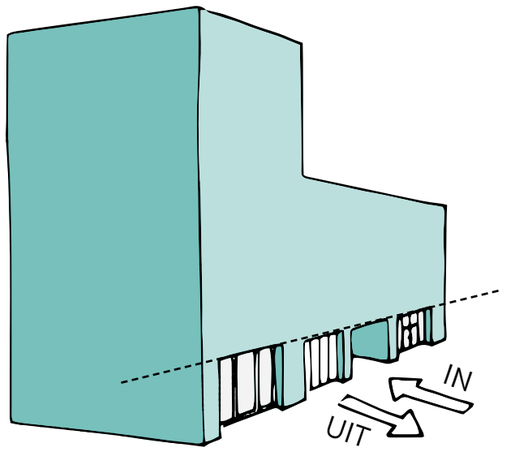
- De minimale afstand tussen de gevels van palazzino's onderling (exclusief buitenruimtes) is 15 meter;
- De minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's onderling is 13 meter;
- De minimale afstand tussen de gevels van palazzino's en wandgebouwen is 14 meter;
- De minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's en wandgebouwen is 12 meter.

Het doel van het toepassen van een minimale onderlinge afstanden is het waarborgen van belangrijke zichtlijnen, het creëren van voldoende licht, lucht en ruimte in de binnengebieden en het creëren van voldoende afstand ten gunste van privacy. Afwijken van de afstandsregels is mogelijk. Daartoe moet op ontwerpniveau aangetoond worden dat deze doelen worden gediend. De bouwenveloppen zoals opgenomen in dit BKP voldoen niet allemaal voor de volle 100% aan de gestelde regels. Dat is op het niveau, omvang en positie van de bouwenvelop geen probleem, maar het is de bedoeling en noodzakelijk dat in het uiteindelijke ontwerp aangetoond wordt dat een afwijking gerechtvaardigd is in het licht van de omschreven doelen.

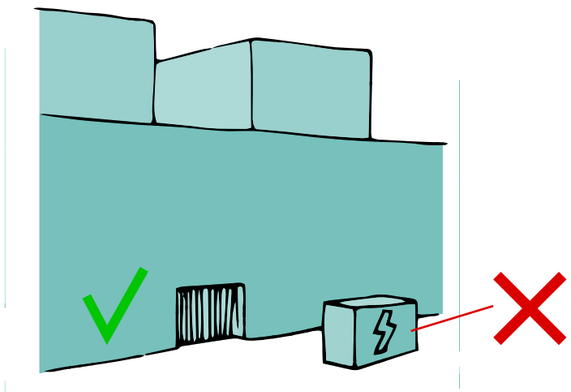
beeldkwaliteit algemeen



6. Garage entrees en traforuimten
Garage entrees en traforuimten maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp. Transformatorkasten worden inpandig opgelost.



In het gevelontwerp integraal opgenomen parkeergarage entrees, bijvoorbeeld door deze op te nemen in een terugkerend ritme van gevelopeningen in de plint of door deze uit te voeren in hetzelfde materiaal en kleur als de kozijnen.



Wel: inpandige in het gevelontwerp opgenomen transformatorruimten
Niet: vrij in de openbare ruimte staande transformatorkasten

Referentie: Haarlemmerplein Amsterdam, Dick van Gameren



De entree naar de parkeergarage maakt integraal onderdeel uit van het gevelontwerp in de vorm van bronskleurig gevelvlak

Referentie: Noordstrook Amsterdam, Dick van Gameren



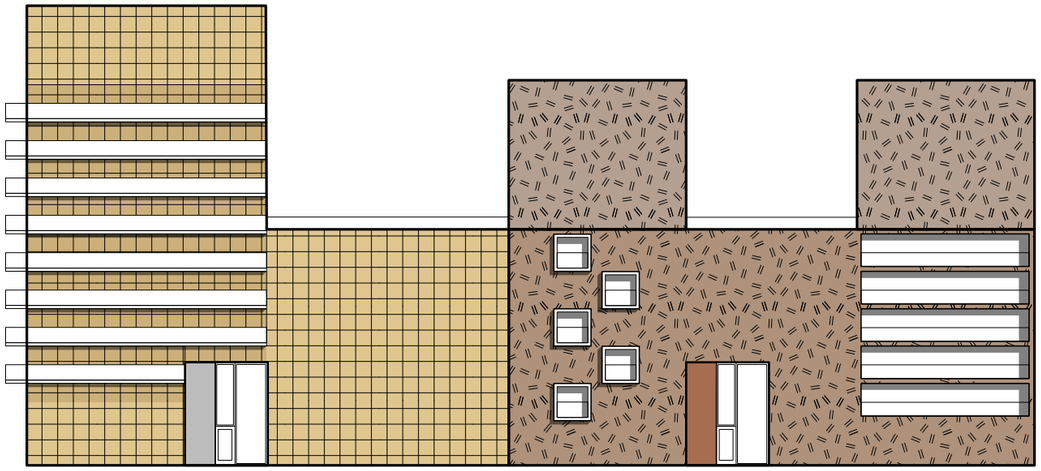
De entree naar de parkeergarage maakt integraal onderdeel uit van de transparante pui in de plint

Referentie: Leidse Schans Leiden, Mecanoo architecten



De traforuimte is onderdeel van de transparante pui in de plint in dezelfde kleur als de overige kozijnen

beeldkwaliteit algemeen





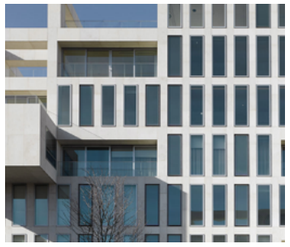
Kleurenpallet gevelmaterialen: natuurlijke lichte aardetinten



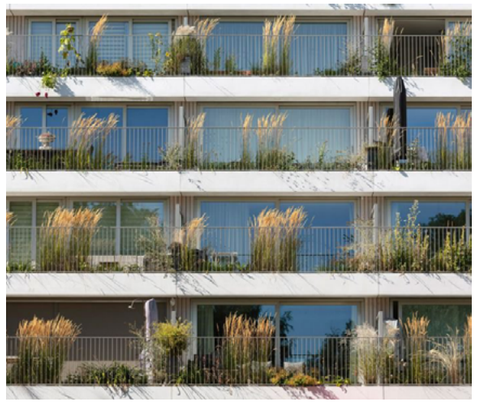
Voorbeelden van accentkleuren mogelijk bij poorten, lobby's en entrees

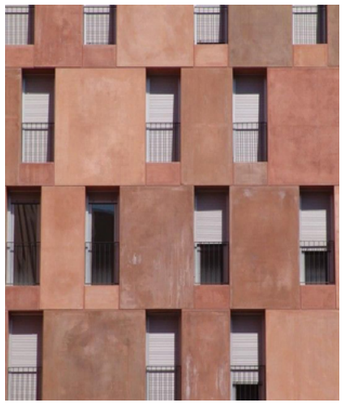


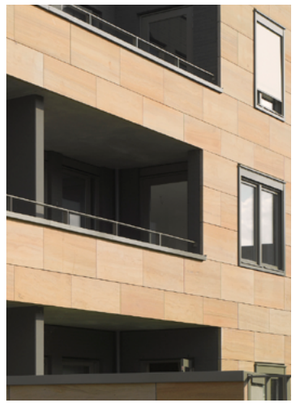












7. Materialen
Karakteristiek voor de gebouwen is het gebruik van hoogwaardige natuurlijke/minerale materialen in overwegend lichte tinten. De toegepaste gevelelementen hebben een grote maat, zoals bijvoorbeeld beton, natuursteen of metaal. Dit kan afgewisseld worden met metselwerk. Gevelopeningen zijn zoveel mogelijk verdiepingshoog. Aan elkaar grenzende gebouwen hebben verschillende materialen en/of kleuren. De onderlinge afstemming van materialen en kleuren vindt tijdens het ontwerpproces plaats onder leiding van de coördinerend architect.

Referentie: IJdock Amsterdam, masterplan Dick van Gameren & Bjarne Mastenbroek (DeArchitectengroep)



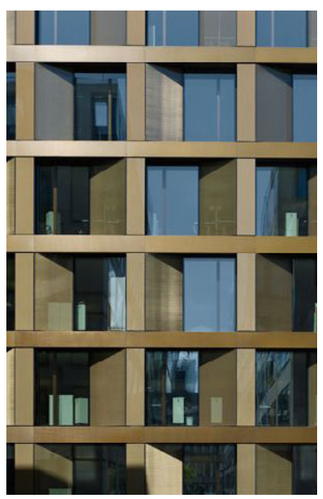
Verschillende kleuren en materialen tussen aangrenzende gebouwen binnen een op elkaar afgestemd kleuren pallet



Fellere accentkleuren bij poorten, lobby's en entrees



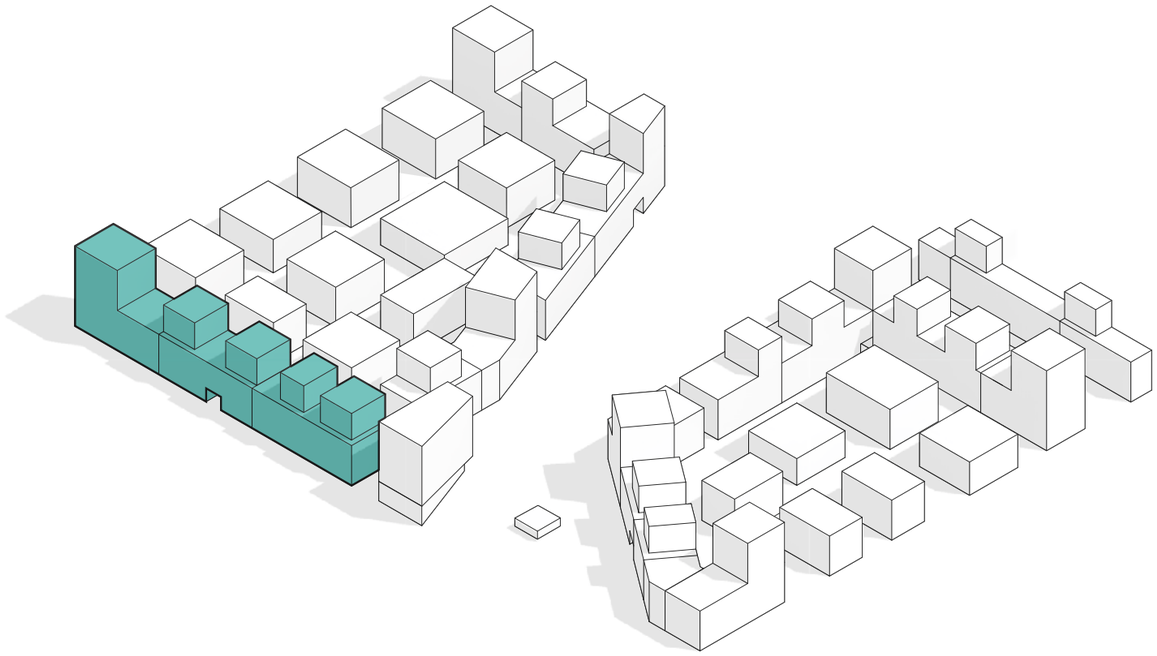




Impressie Marktweide



bouwregels bouwenvelop W1



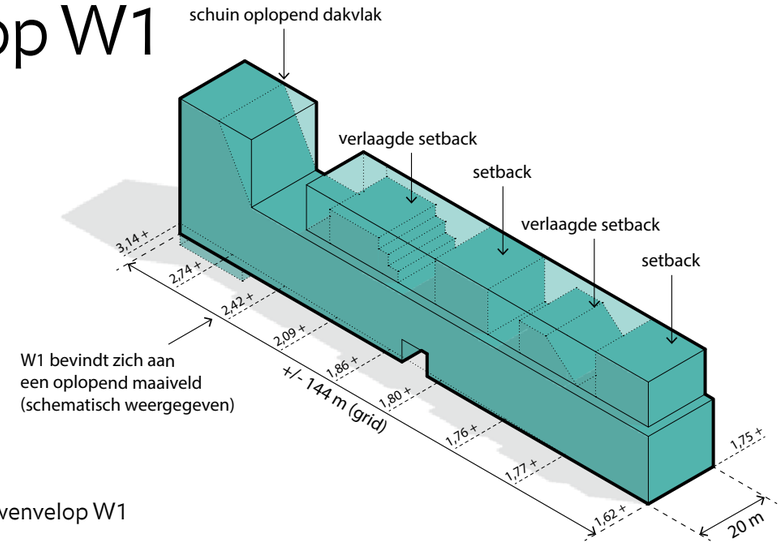
Bouwenvelop W1

Bouwenvelop W1

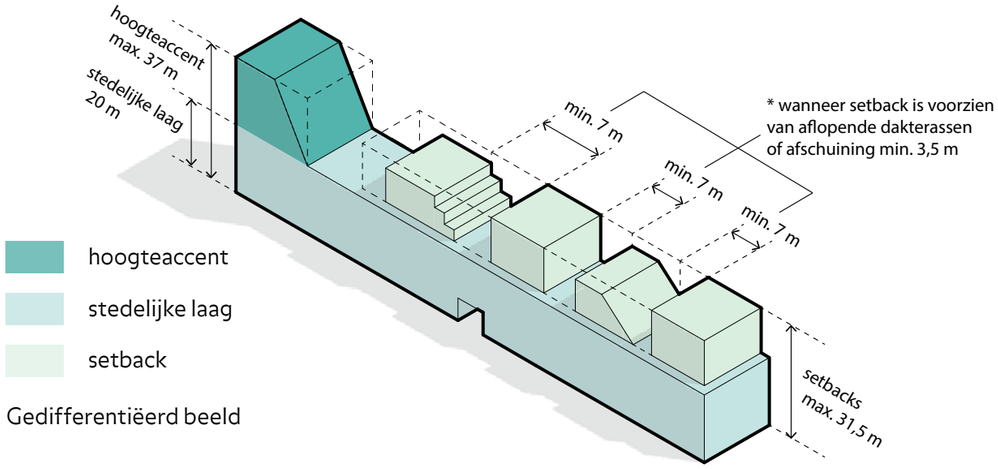
Bouwenvelop W1 bevindt zich aan de Jan van Galenstraat. In de plint is voornamelijk woongeprogramma gehuisvest, aangevuld met horeca aan de westkade en mogelijk publieksgerichte zakelijke dienstverlening. In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

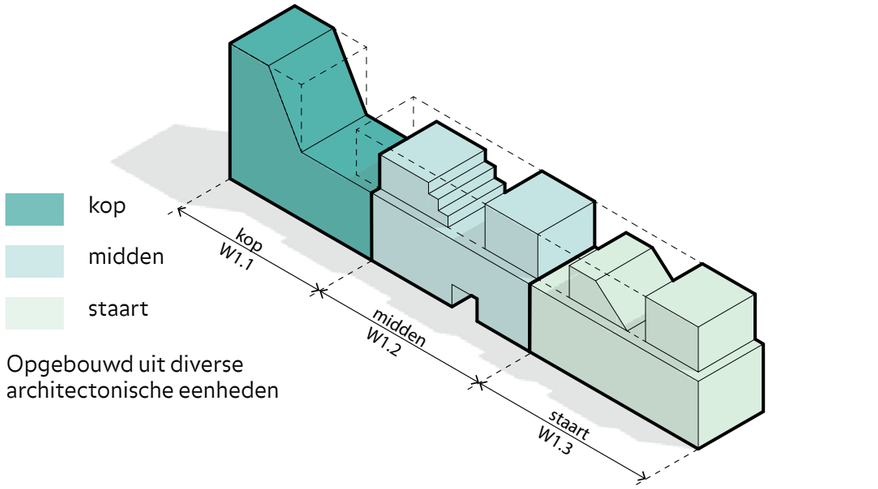
De bouwenvelop is onderverdeeld in drie architectonische eenheden, te onderscheiden in drie typen, namelijk de 'kop', het 'midden' en de 'staart'.



Bouwenvelop W1



Gedifferentiëerd beeld



Opgebouwd uit diverse
architectonische eenheden

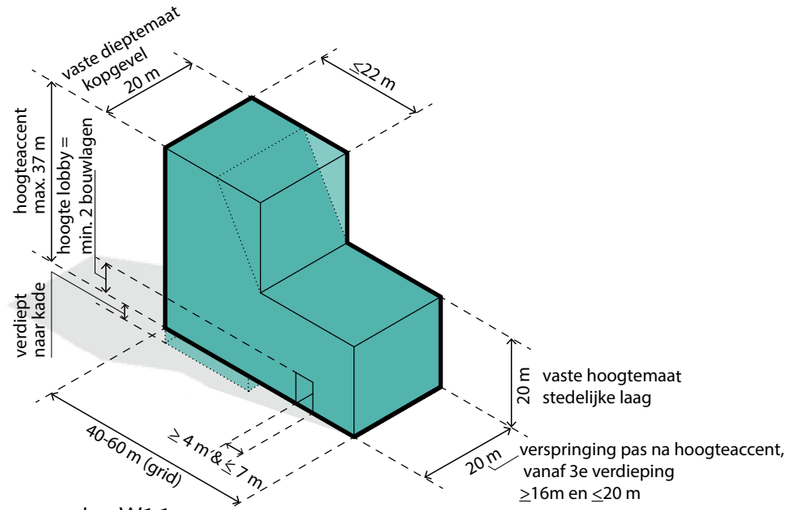
bouwregels bouwenvelop W1

Bouwregels bouwenvelop W1.1

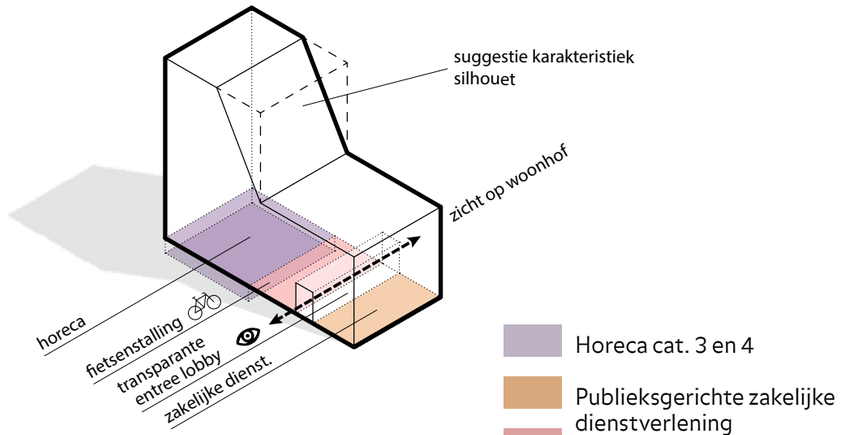
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

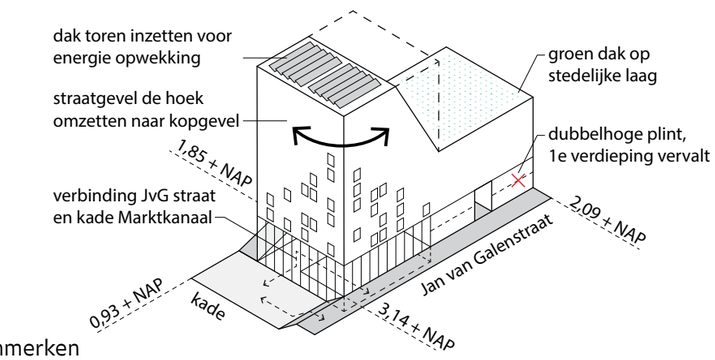
Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 40 à 60 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 22 m minimale afstand t.o.v. de kade = 10 m n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting Jan van Galenstraat peil = 2,74 m + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen
Programma plint:	horeca cat. 3 en 4, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, bezoekers fietsenstalling en woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W1.1 is voorzien van een dubbelhoge transparante lobby met zicht op het woonhof, de lobby doet tevens dienst als hoofdentree (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min. 2 bouwlagen hoog) - grenzend aan de lobby is bouwenvelop W1.1 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint - bouwenvelop W1.1 is voorzien van een dubbelhoge plint (1e verdiepingsvloer vervalt) - bouwenvelop W1.1 is voorzien van een prominente kopgevel gericht op de het Westelijk Marktkanaal het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Jan van Galenstraat - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - er is een grote hoogtesprong aanwezig tussen langsgevel (Jan van Galenstraat) en kopgevel (Westelijk Marktkanaal), hier ontstaat een fraaie dubbelhoge ruimte voor een horeca functie die verbinding legt tussen de Jan van Galenstraat en de kade van het Westelijk Marktkanaal



Maximale contouren bouwenvelop W1.1



Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de poort)



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

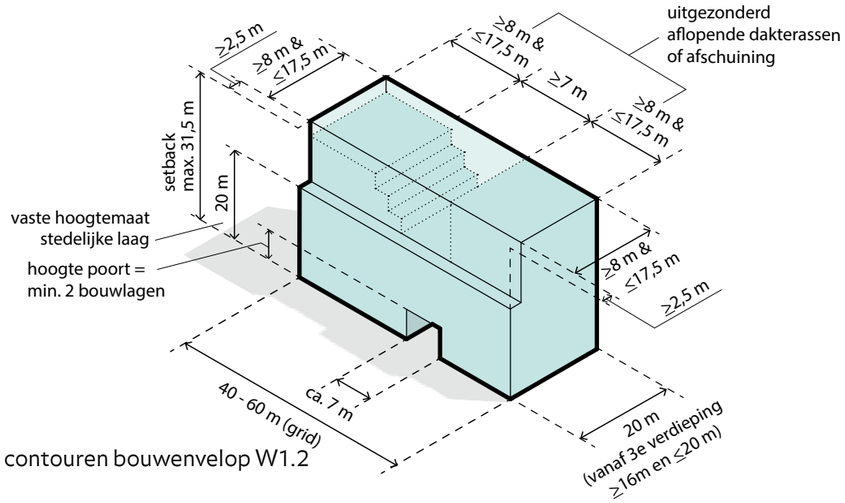
bouwregels bouwenvelop W1

Bouwregels bouwenvelop W1.2

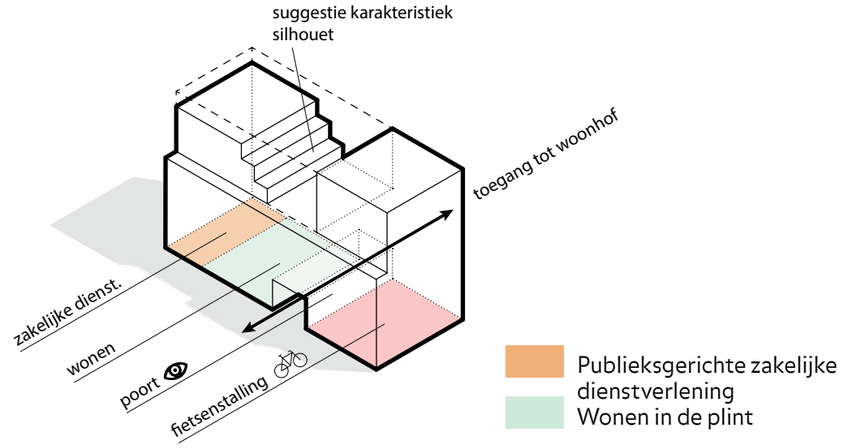
Architectonische eenheid: midden
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag.

Informatie bouwenvelop

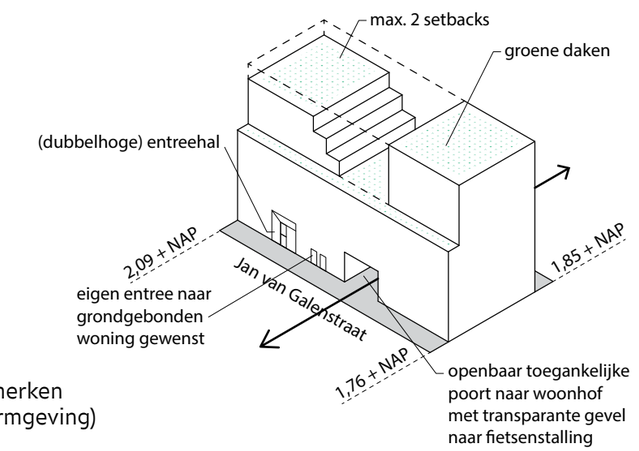
Architectonische eenheid:	midden
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 40 à 60 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 2, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma, publieksgerichte zakelijke dienstverlening en bezoekers fietsenstalling
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W1.2 is voorzien van een openbaar toegankelijke poort (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min 2 bouwlagen hoog) met toegang tot het woonhof - grenzend aan de poort bevindt zich de bezoekers fietsenstalling voorzien van transparante gevel richting de poort t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W1.2 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal



Maximale contouren bouwenvelop W1.2



Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de poort)



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

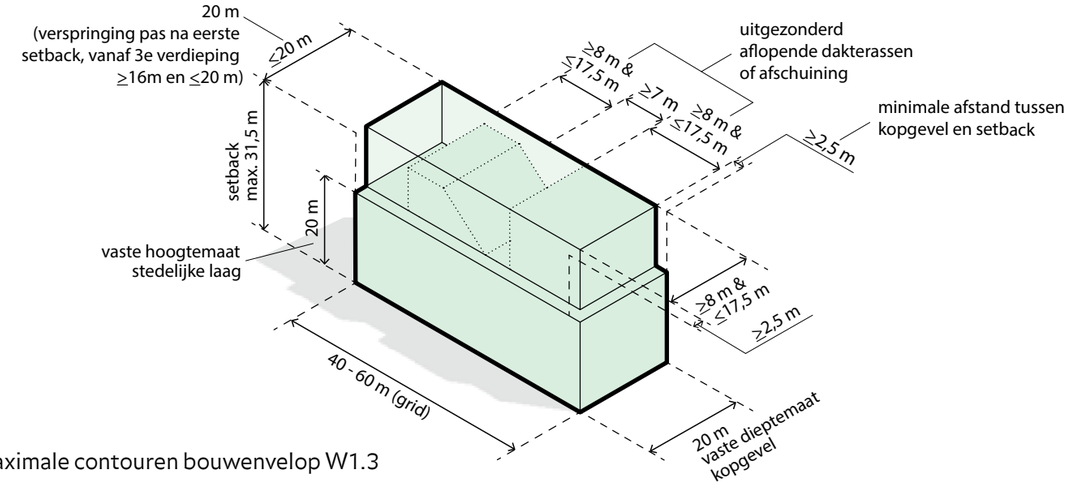
bouwregels bouwenvelop W1

Bouwregels bouwenvelop W1.3

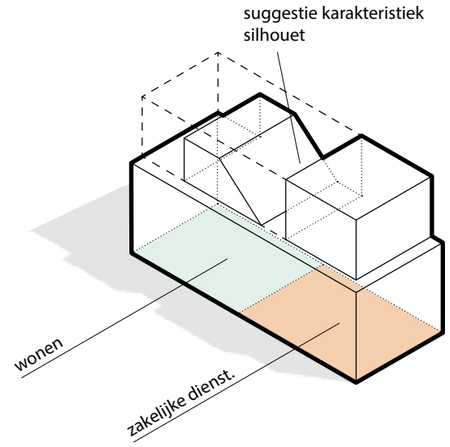
Architectonische eenheid: staart
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag. De 'staart' is voorzien van een kopgevel die zich bevindt naast gebouwhoge doorgangen.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	staart
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 40 à 60 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na de eerste setback vanaf de kopgevel mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels) minimale maat tussen kopgevel en setback is 2,5 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 2, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	publieksgerichte zakelijke dienstverlening en woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W1.3 is voorzien van een kopgevel gericht op het 'Kopgebouw', het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Jan van Galenstraat - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - bouwenvelop W1.3 vormt een uitzondering op de algeme regels voor het verspringen van de gevel aan de hofzijde, verspringing in diepte (terugliggen) vindt bij deze bouwenvelop pas plaats na de eerste setback - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W1.3 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W1.3 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal



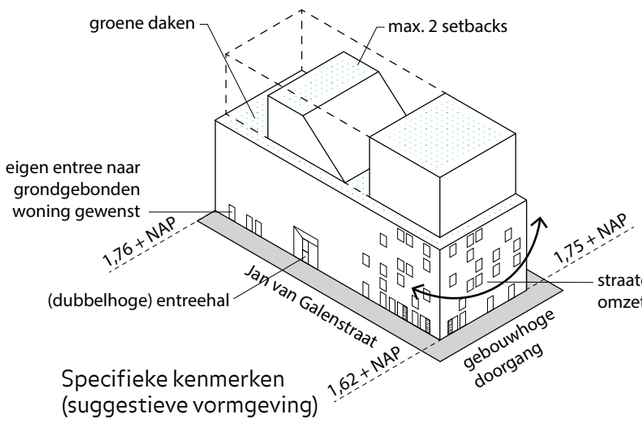
Maximale contouren bouwenvelop W1.3



Programma plint (*suggestieve invulling)

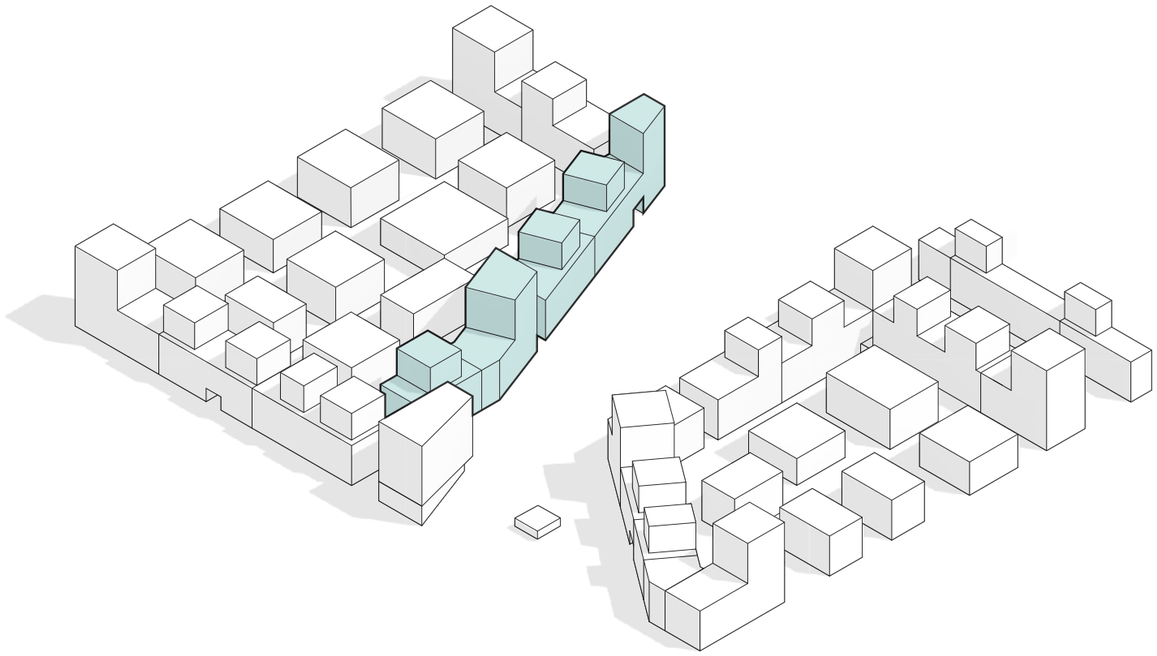
Wonen in de plint

Publieksgerichte zakelijke dienstverlening



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

bouwregels bouwenvelop W2

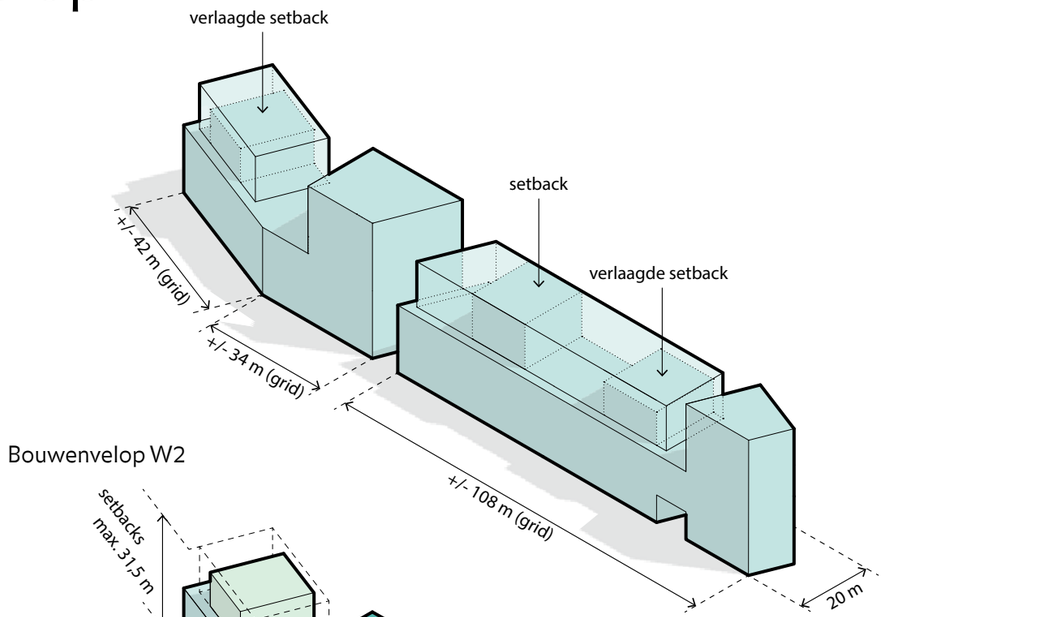


Bouwenvelop W2

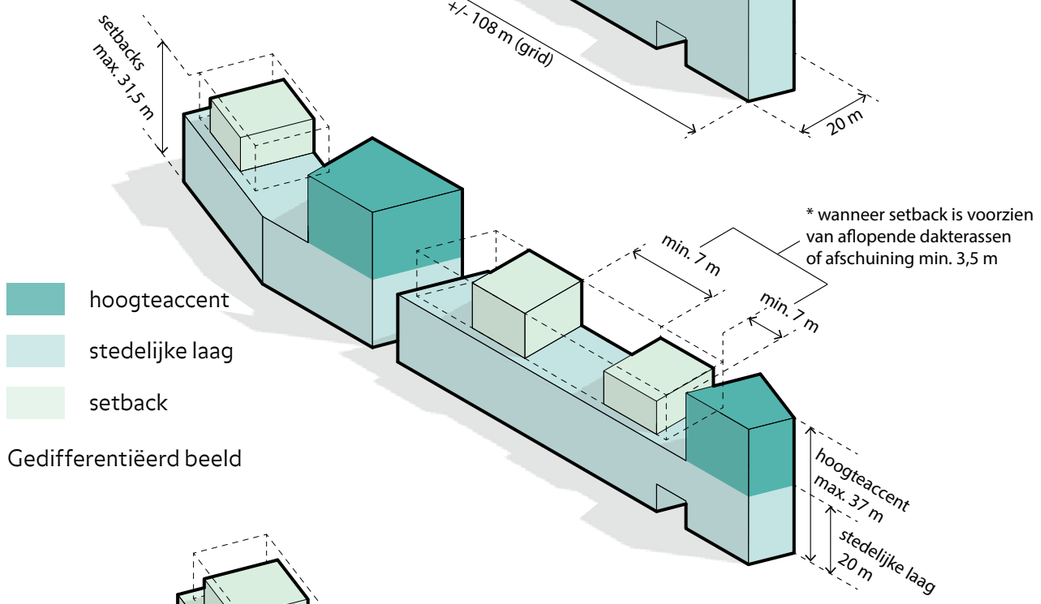
Bouwenvelop W2 bevindt zich aan de Marktweide. In de plint is een brede school gehuisvest.
In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

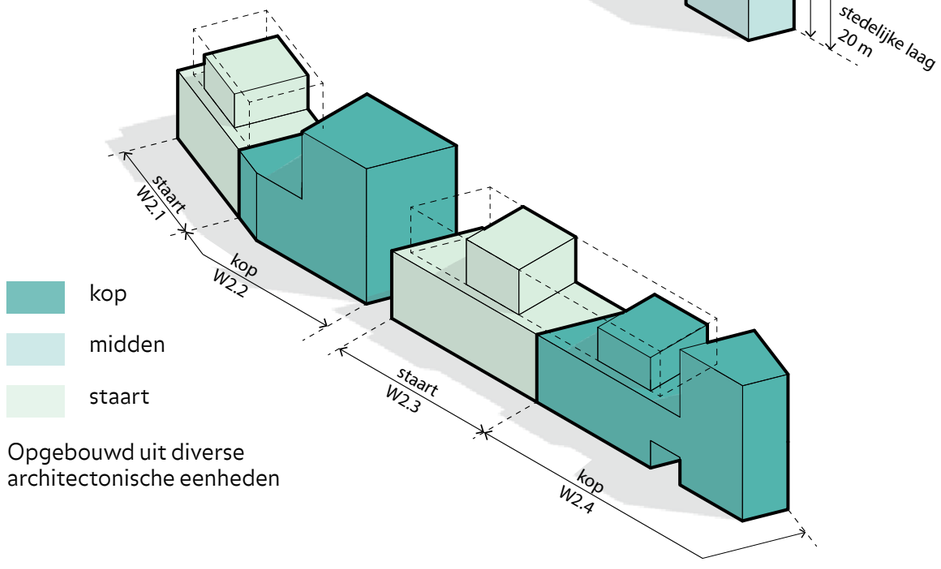
De bouwenvelop is onderverdeeld in vier architectonische eenheden, te onderscheiden in twee typen, namelijk de 'kop' en de 'staart'.



Bouwenvelop W2



Gedifferentiëerd beeld

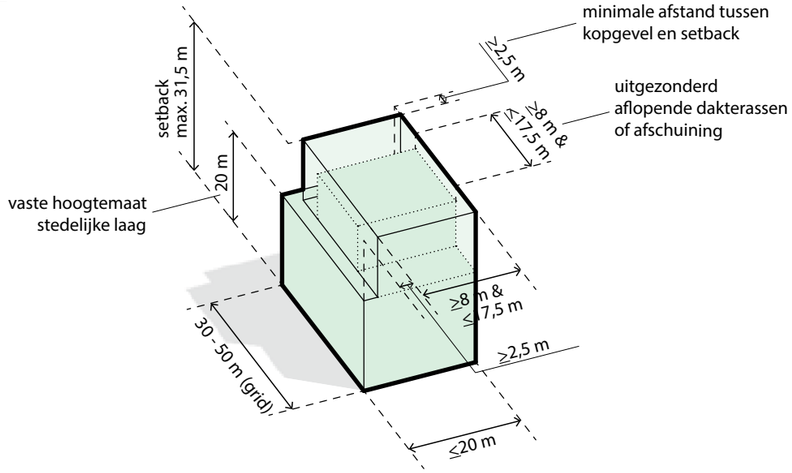


Opgebouwd uit diverse
architectonische eenheden

bouwregels bouwenvelop W2

Bouwregels bouwenvelop W2.1

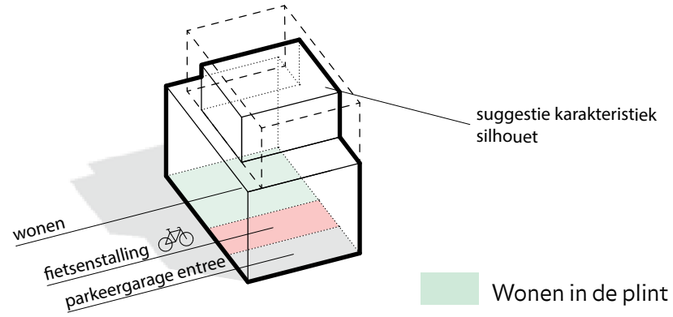
Architectonische eenheid: staart
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag. De 'staart' is voorzien van een kopgevel die zich bevindt naast gebouwhoge doorgangen.



Maximale contouren bouwenvelop W2.1

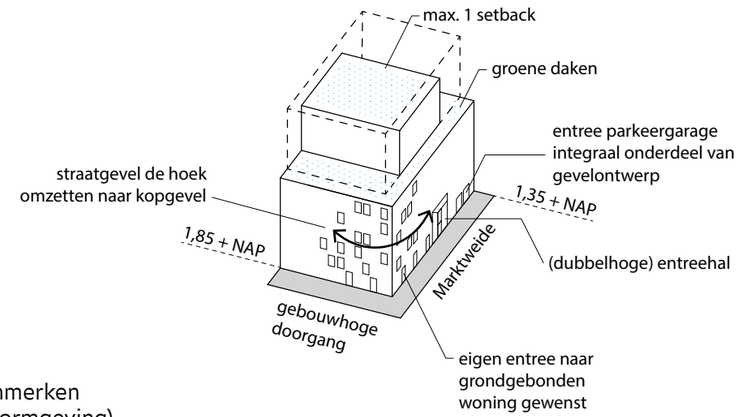
Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	staart
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 30 à 50 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels) minimale maat tussen kopgevel en setback is 2,5 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma, bezoekers fietsenstalling en entree ondergrondse parkeergarage
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W2.1 is voorzien van een kopgevel gericht op een gebouwhoge doorgang, het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - bouwenvelop W2.1 vormt een uitzondering op de algeme regels voor het verspringen van de gevel aan de hofzijde, verspringing in diepte (terugliggen) vindt bij deze bouwenvelop pas plaats na de eerste setback - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W1.3 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W2.1 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint - bouwenvelop W2.1 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal aan de Marktweide - bouwenvelop W2.1 is voorzien van de entree naar de ondergrondse parkeergarage. De helling naar de ondergrondse garage bevindt zich achter de gevel in het gebouwvolume. De 'garagedeur/poort' maakt integraal onderdeel uit van de gevel.



Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de entree parkeergarage)

Wonen in de plint
Entree parkeergarage
Fietsenstalling bezoekers



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

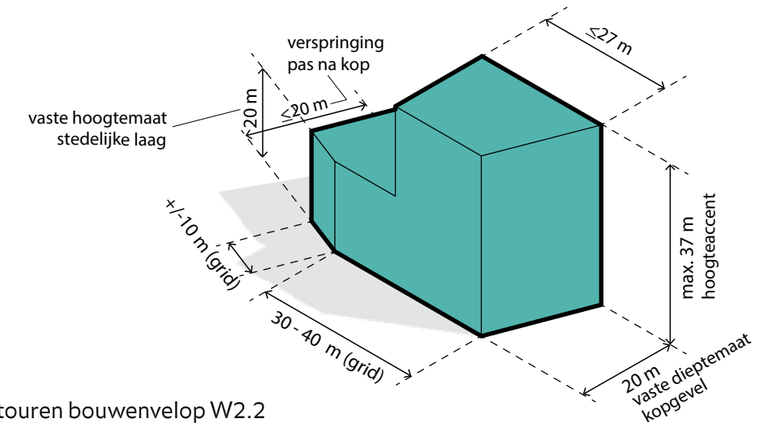
bouwregels bouwenvelop W2

Bouwregels bouwenvelop W2.2

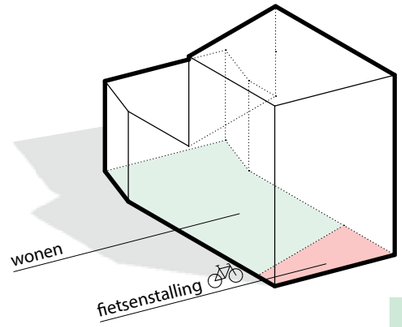
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 30 à 40 m en ca. 10 m overhoeks (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 27 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma en fietsenstalling bezoekers
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W2.2 is voorzien van een kopgevel gericht op een gebouwhoge doorgang, het ontwerp van deze gevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide - grenzend aan de gebouwhoge doorgang is bouwenvelop W2.2 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint met transparante gevel naar de gebouwhoge doorgang en voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - bouwenvelop W2.2 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal aan de Marktweide



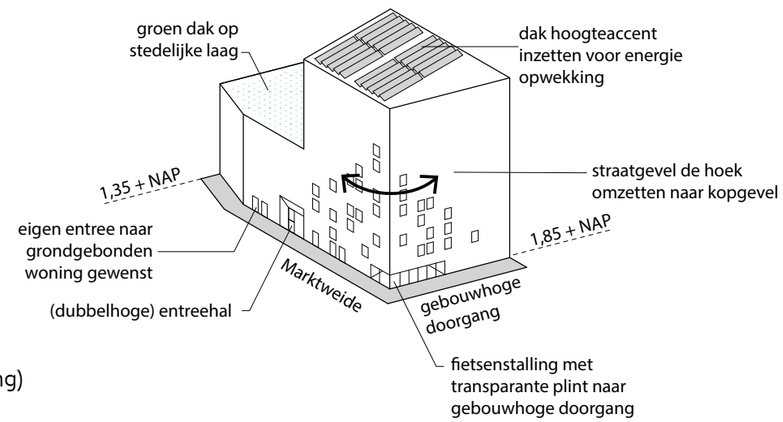
Maximale contouren bouwenvelop W2.2



Wonen in de plint

Fietsenstalling bezoekers

Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de gebouwhoge doorgang)

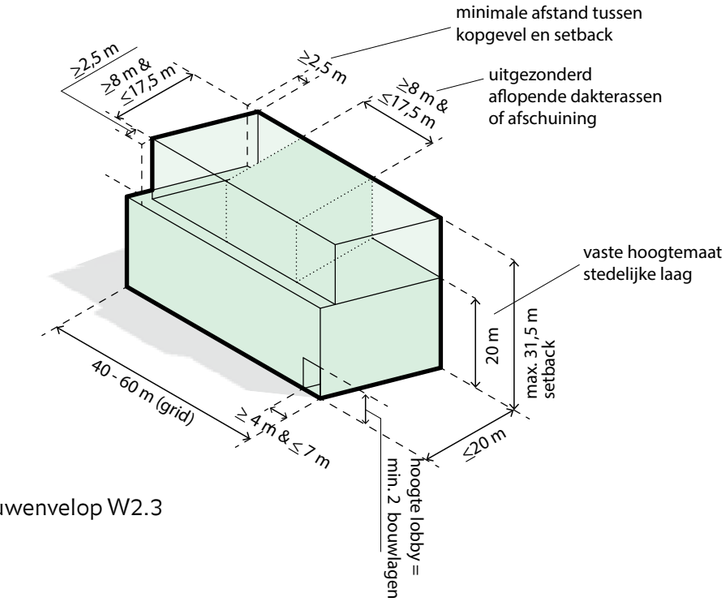


Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

bouwregels bouwenvelop W2

Bouwregels bouwenvelop W2.3

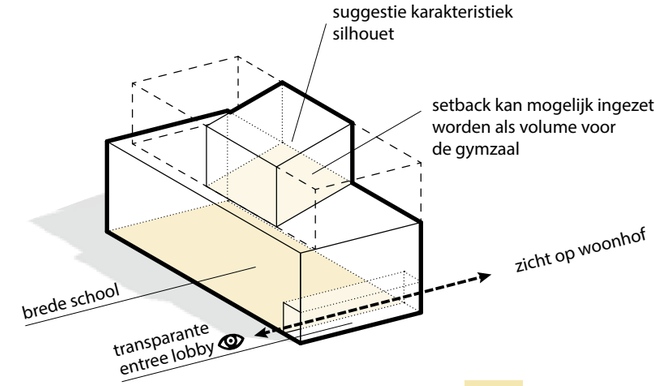
Architectonische eenheid: staart
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag. De 'staart' is voorzien van een kopgevel die zich bevindt naast gebouwhoge doorgangen.



Maximale contouren bouwenvelop W2.3

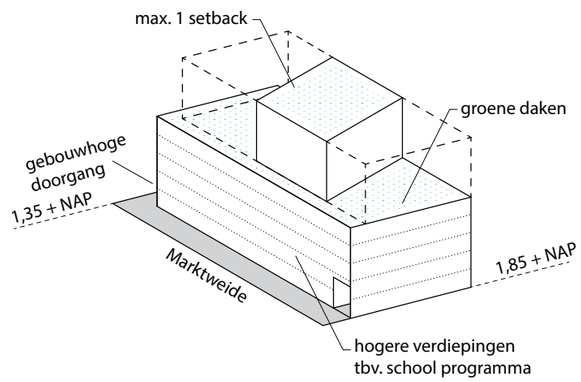
Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	staart
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 40 à 60 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels) minimale maat tussen (binnenhoek) kopgevel en setback is 2,5 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beelkwaliteitsplan
Programma plint:	brede school
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W2.3 is voorzien van een dubbelhoge transparante lobby met zicht op het woonhof (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min. 2 bouwlagen hoog) - bouwenvelop W2.3 is voorzien van een kopgevel gericht op een gebouwhoge doorgang, het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van de gevel langs de Marktweide - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W2.3 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W2.3 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal - het schoolprogramma in de lagere verdiepingen zorgt voor afwijkende verdiepingshoogten, de vaste hoogtemaat van 20 m van de stedelijke laag dient te worden gerespecteerd - de gymzaal voor de school bevindt zich niet op de begane grond, maar dient zelfstandig te kunnen functioneren



Programma plint (*suggestieve invulling)

Brede school

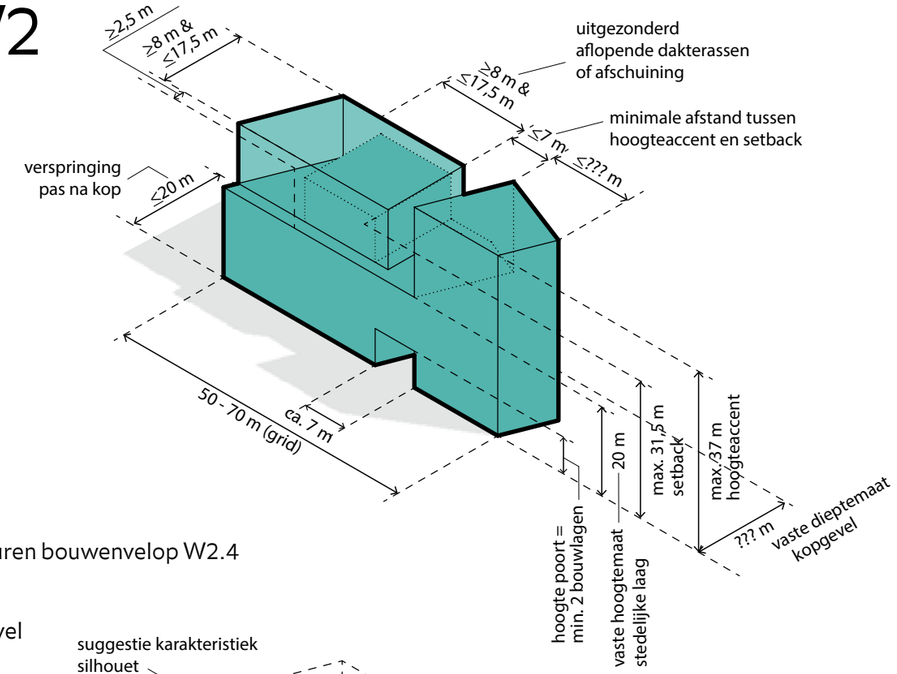


Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

bouwregels bouwenvelop W2

Bouwregels bouwenvelop W2.4

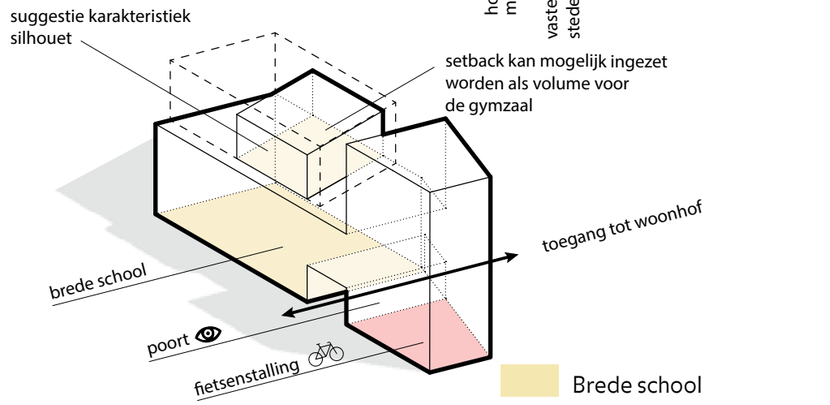
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.



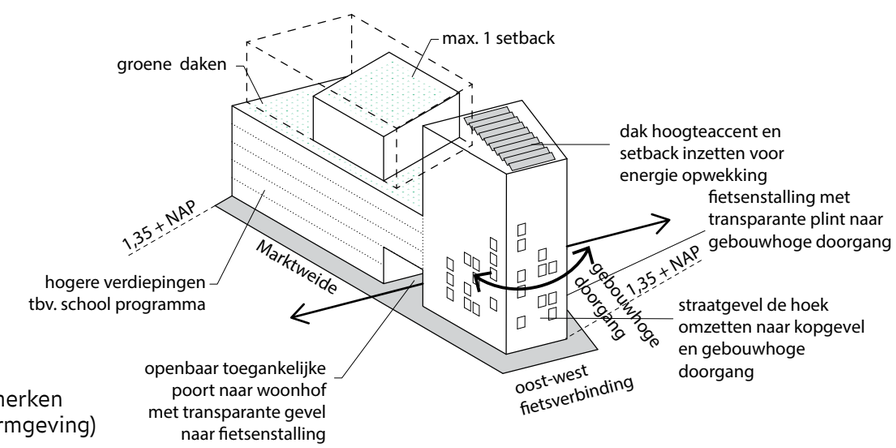
Maximale contouren bouwenvelop W2.4

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 60 à 70 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 22 m minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m minimale maat tussen setback en hoogteaccent is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks (en hoogteaccenten) toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de footprint van de hoogteaccenten moeten voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	brede school en fietsenstalling bezoekers
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W2.4 is voorzien van een openbaar toegankelijke poort (over de volledige diepte min. ca. 7 m breed (+/- 1 m), min. 2 bouwlagen hoog) met toegang tot het woonhof - bouwenvelop W2.4 is voorzien van een kopgevel gericht op een gebouwhoge doorgang, het gevelontwerp is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide en de oost-west fietsverbinding - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W2.4 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - grenzend aan de gebouwhoge doorgang en openbaar toegankelijke poort is bouwenvelop W2.4 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint met transparante gevel naar de gebouwhoge doorgang en poort t.g.v. sociale controle. - bouwenvelop W2.4 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal aan de Marktweide - bouwenvelop W2.4 vormt een uitzondering op de algemene kop omdat hij naast een hoogteaccent ook een setback heeft.

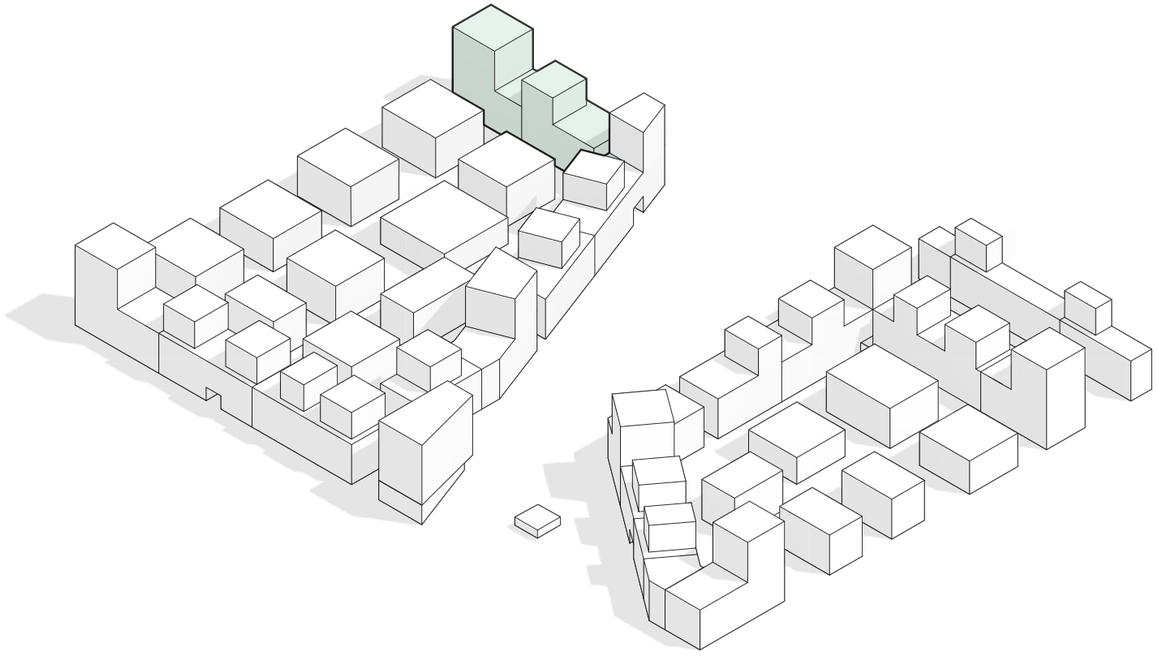


Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de poort)



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

bouwregels bouwenvelop W3

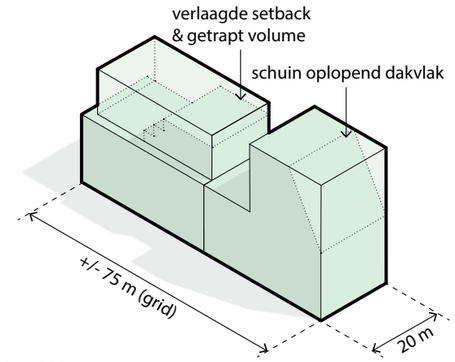


Bouwenvelop W3

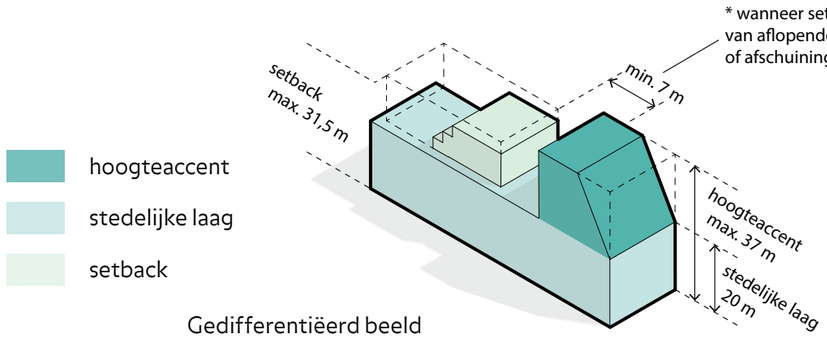
Bouwenvelop W3 bevindt zich aan de nieuwe oost-west fietsverbinding. In de plint is woongeprogramma gehuisvest. In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

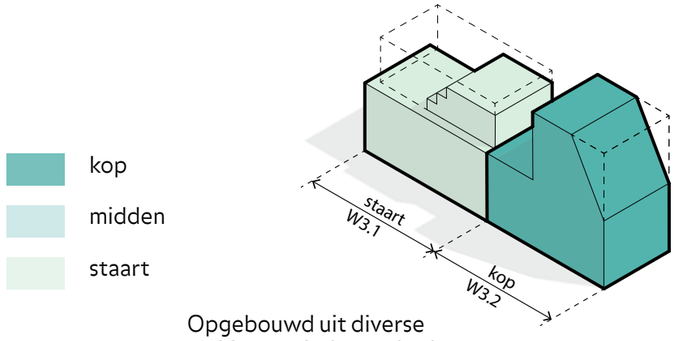
De bouwenvelop is onderverdeeld in twee architectonische eenheden, te onderscheiden in twee typen, namelijk de 'kop' en de 'staart'.



Bouwenvelop W3



Gedifferentiëerd beeld



Opgebouwd uit diverse
architectonische eenheden

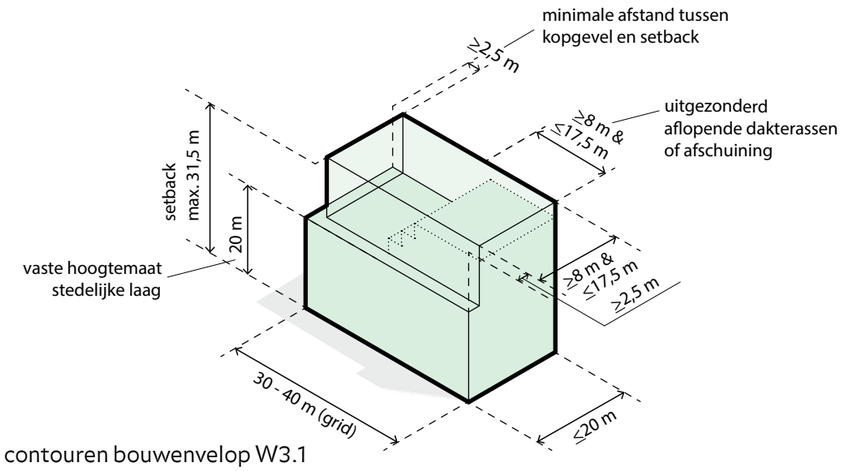
bouwregels bouwenvelop W3

Bouwregels bouwenvelop W3.1

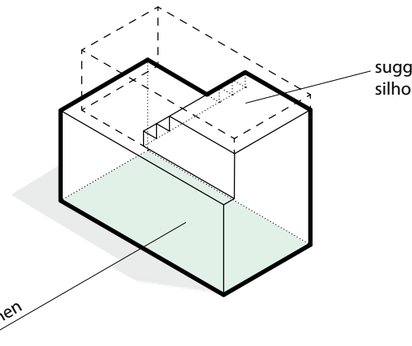
Architectonische eenheid: staart
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag. De 'staart' is voorzien van een kopgevel die zich bevindt naast gebouwhoge doorgangen.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	staart
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels) minimale maat tussen kopgevel en setback is 2,5 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W3.1 is voorzien van een kopgevel gericht op een gebouwhoge doorgang, het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de oost-west fietsverbinding - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W3.1 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W3.1 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal gelegen aan de Oost-west fietsverbinding

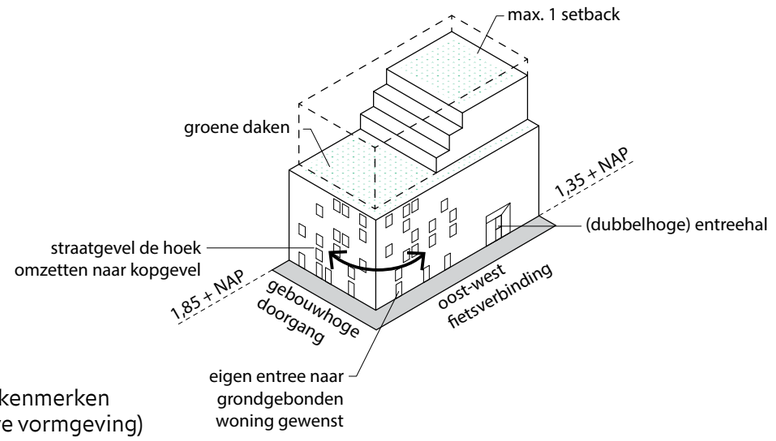


Maximale contouren bouwenvelop W3.1



Programma plint (*suggestieve invulling)

Wonen in de plint



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

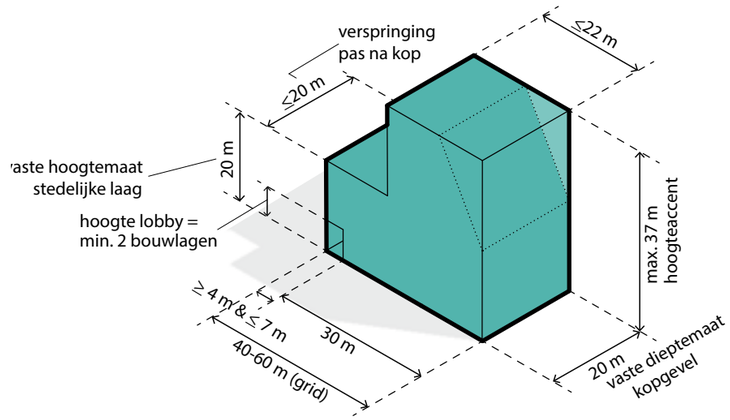
bouwregels bouwenvelop W3

Bouwregels bouwenvelop W3.2

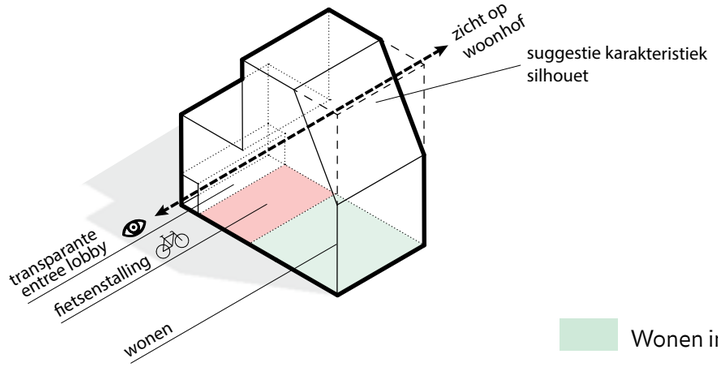
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

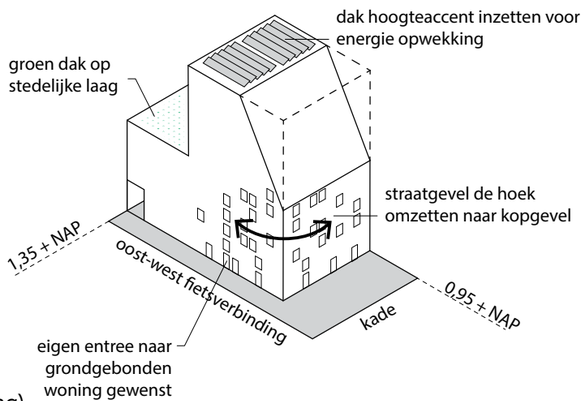
Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 40 à 60 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 22 m minimale afstand t.o.v. de kade = 10 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma en fietsenstalling bezoekers
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W3.2 is voorzien van een dubbelhoge transparante lobby met zicht op het woonhof, de lobby doet tevens dienst als hoofdentree (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min. 2 bouwlagen hoog) - grenzend aan de lobby is bouwenvelop W3.2 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint - bouwenvelop W3.2 is voorzien van een prominente kopgevel gericht op het Westelijk Marktkanaal het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de oost-west fietsverbinding - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent



Maximale contouren bouwenvelop W3.2

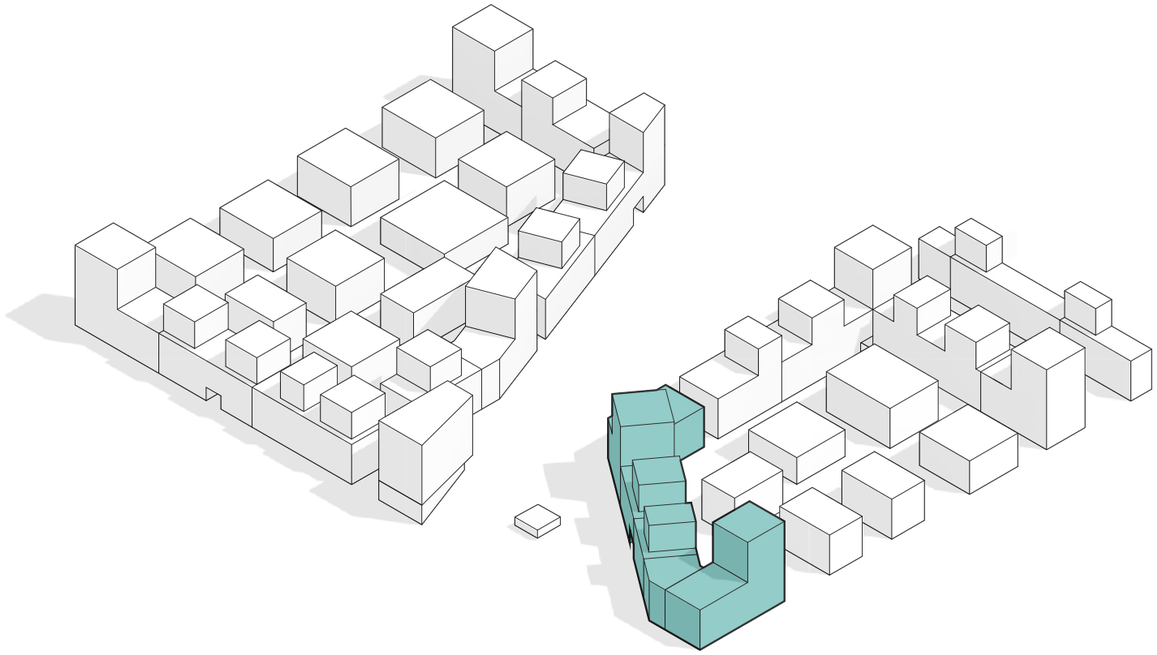


Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de lobby)



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

bouwregels bouwenvelop W4



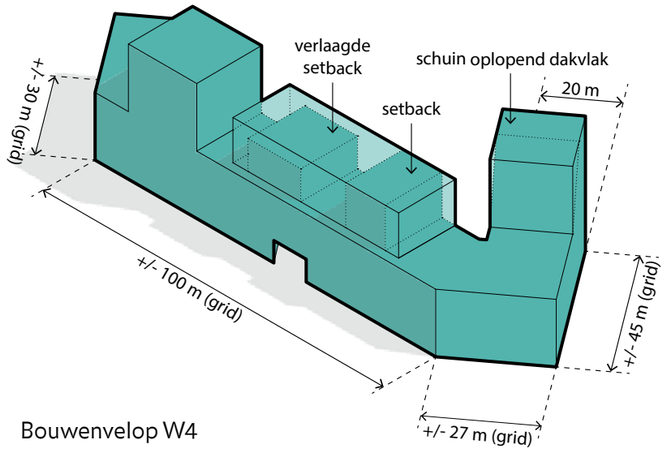
Bouwenvelop W4

Bouwenvelop W4

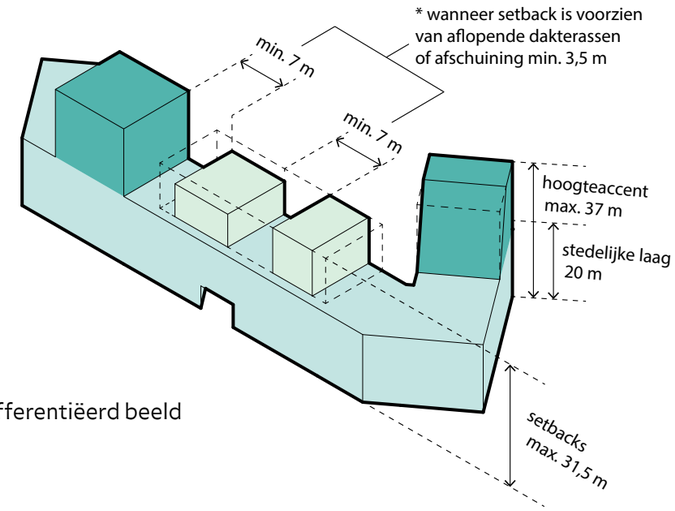
Bouwenvelop W4 bevindt zich aan de Marktweide, de voormalige insteekhaven en aan het Oostelijk Marktkanaal. In de plint is woongeprogramma gehuisvest. In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

De bouwenvelop is onderverdeeld in vier architectonische eenheden, te onderscheiden in twee typen, namelijk de 'kop' en het 'midden'.

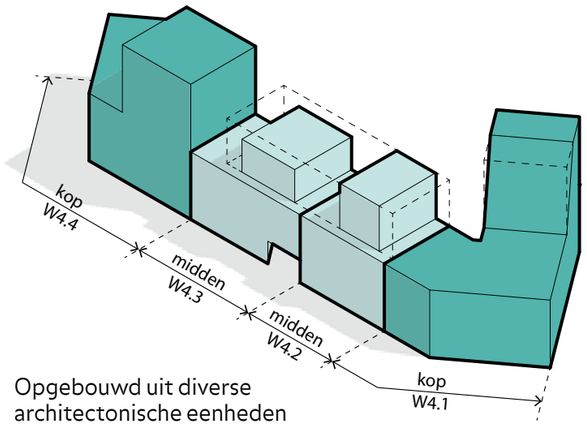


Bouwenvelop W4



hoogteaccent
stedelijke laag
setback

Gedifferentiëerd beeld



kop
midden
staart

Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

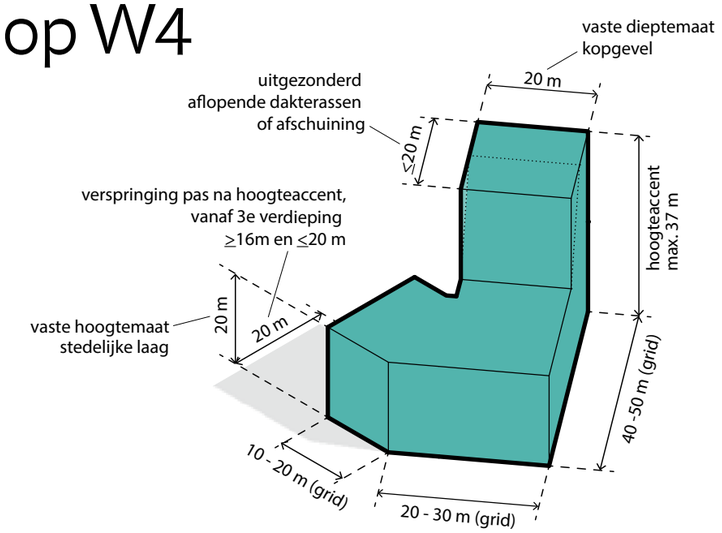
bouwregels bouwenvelop W4

Bouwregels bouwenvelop W4.1

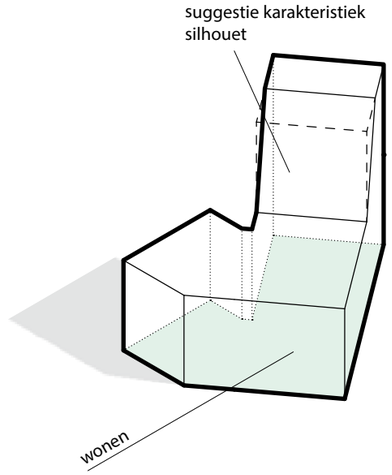
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 10 à 20 m (nadere afstemming op grid) lengte 20 à 30 m (nadere afstemming op grid) lengte 40 à 50 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 20 m minimale afstand t.o.v. de kade = 10 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W4.1 is voorzien van een kopgevel gericht op het binnenhof, het ontwerp van deze gevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - bouwenvelop W4.1 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal gelegen aan de kade

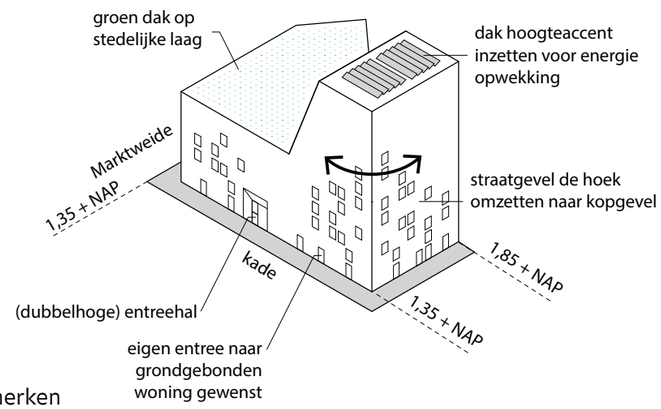


Maximale contouren bouwenvelop W4.1



Programma plint (*suggestieve invulling)

Wonen in de plint



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

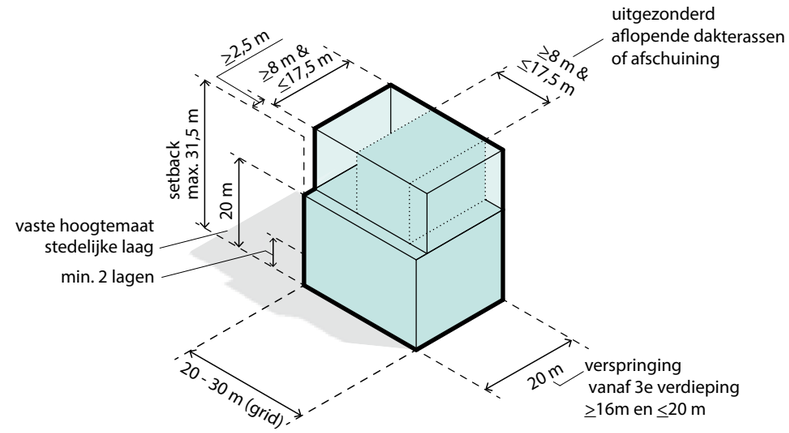
bouwregels bouwenvelop W4

Bouwregels bouwenvelop W4.2

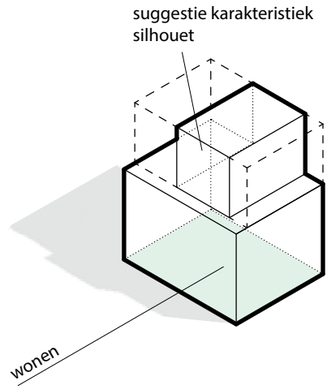
Architectonische eenheid: midden
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	midden
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 20 à 30 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,85 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W4.2 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal

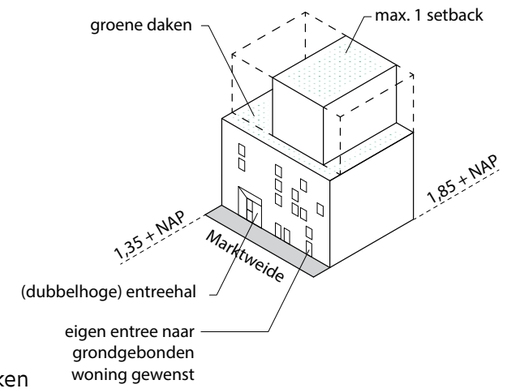


Maximale contouren bouwenvelop W4.2



Programma plint (*suggestieve invulling)

Wonen in de plint



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

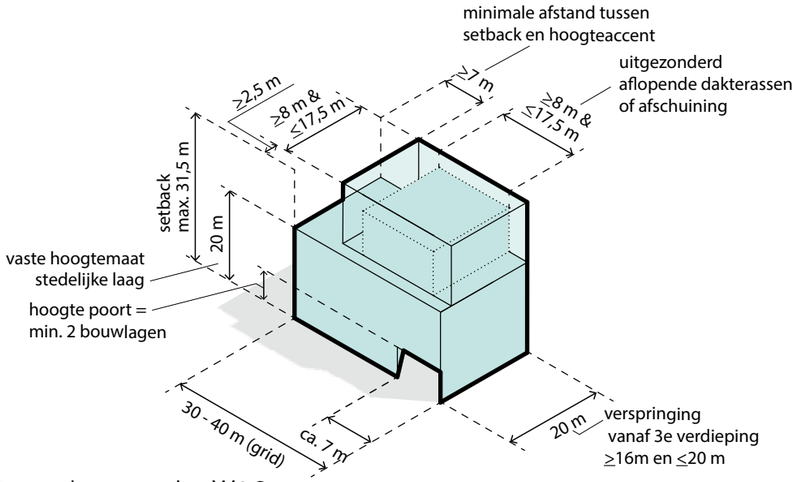
bouwregels bouwenvelop W4

Bouwregels bouwenvelop W4.3

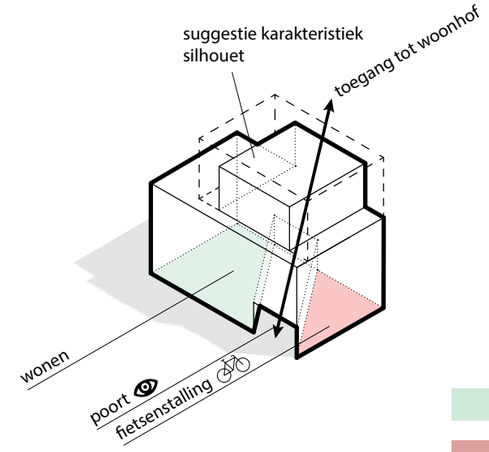
Architectonische eenheid: midden
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag.

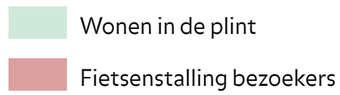
Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	midden
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W4.3 is voorzien van een openbaar toegankelijke poort (over de volledige diepte ca. 7m breed (+/- 1 m), min. 2 bouwlagen hoog) met toegang tot het woonhof - grenzend aan de poort bevindt zich de bezoekers fietsenstalling voorzien van transparante gevel richting de poort t.g.v. sociale controle

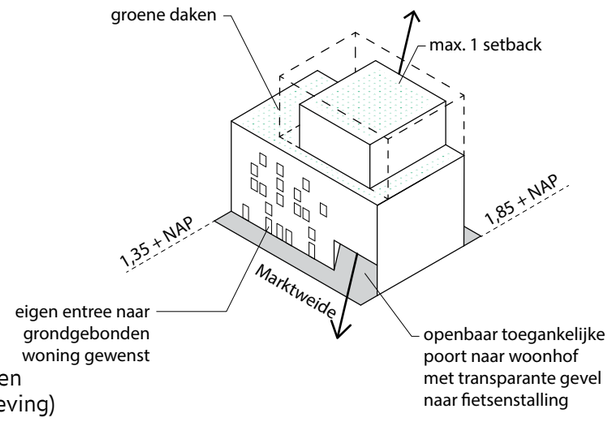


Maximale contouren bouwenvelop W4.3





Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de poort)



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

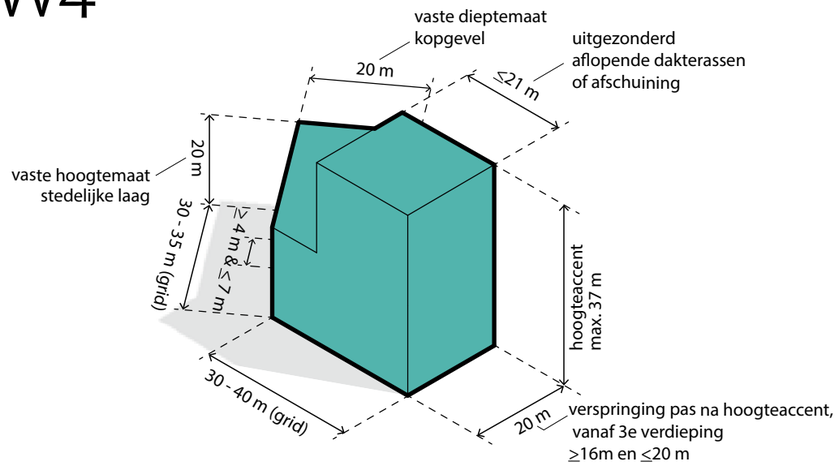
bouwregels bouwenvelop W4

Bouwregels bouwenvelop W4.4

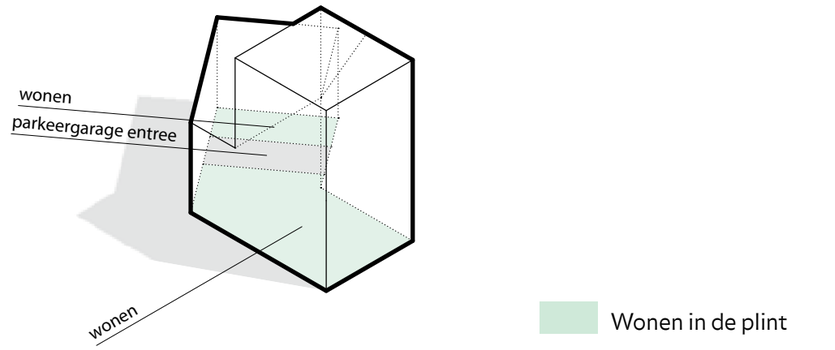
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

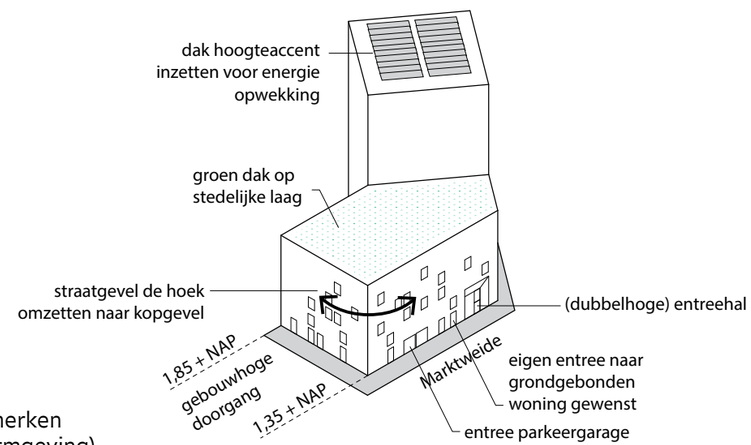
Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 30 à 35 m (nadere afstemming op grid) lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 21 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma en entree parkeergarage
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W4.4 is voorzien van een kopgevel, het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide - het hoogteaccent bevindt zich voor deze bouwenvelop niet aan de gebouwhoge doorgang maar aan het andere uiteinde van de bouwenvelop - aan de zijde van de gebouwhoge doorgang is de bouwenvelop W4.4 voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle - de kopgevel (aan de gebouwhoge doorgang) heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - bouwenvelop W4.4 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal gelegen aan de Marktweide - bouwenvelop W4.4 is voorzien van de entree naar de ondergrondse parkeergarage. De helling naar de ondergrondse garage bevindt zich achter de gevel in het gebouwvolume. De 'garagedeur/poort' maakt integraal onderdeel uit van de gevel.



Maximale contouren bouwenvelop W4.4

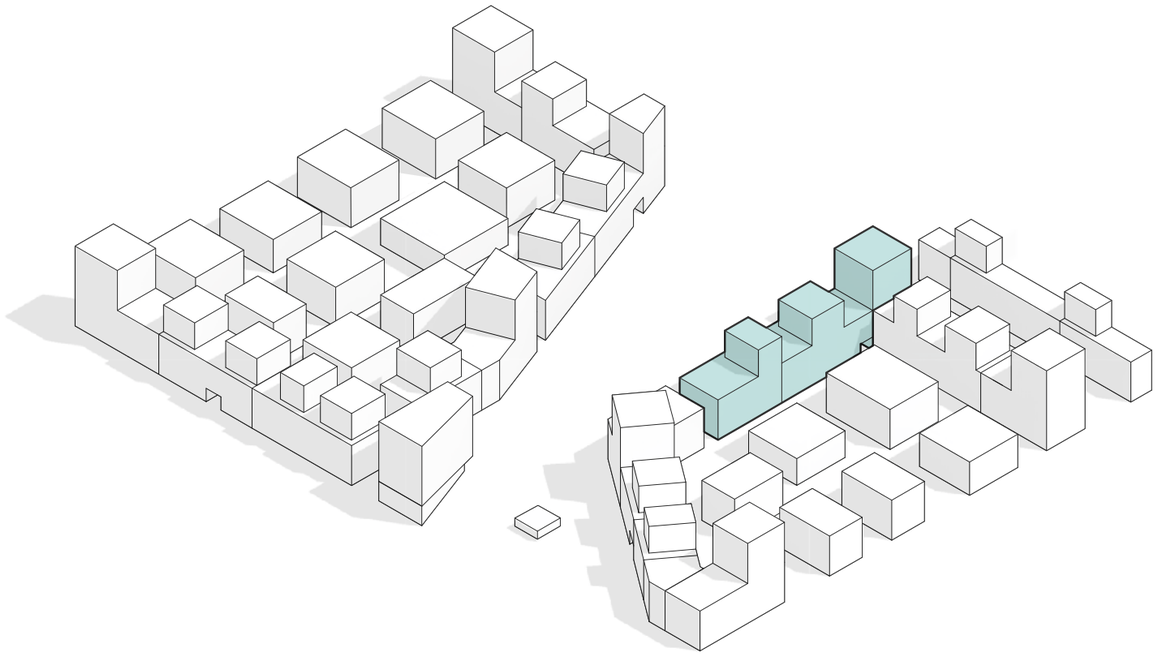


Programma plint (*suggestieve invulling)



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

bouwenvelop bouwenvelop W5



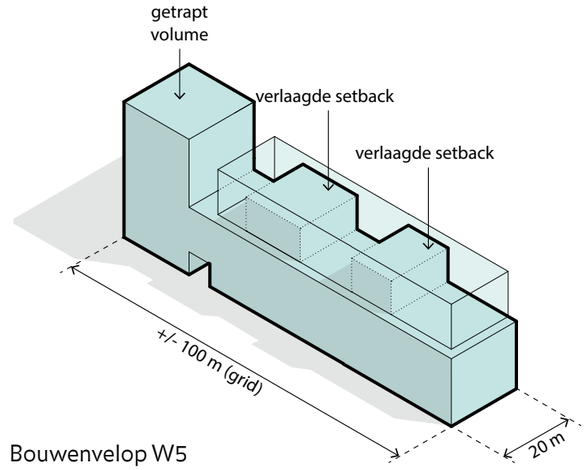
Bouwenvelop W5

Bouwenvelop W5

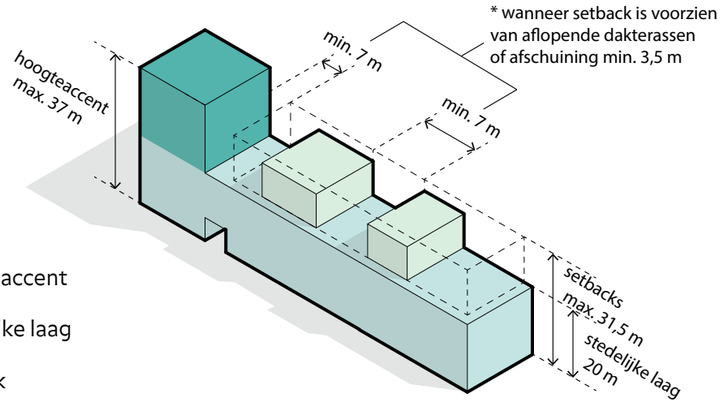
Bouwenvelop W5 bevindt zich aan de Marktweide. In de plint is woongeprogramma gehuisvest. In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

De bouwenvelop is onderverdeeld in twee architectonische eenheden, te onderscheiden in twee typen, namelijk de 'kop' en de 'staart'.

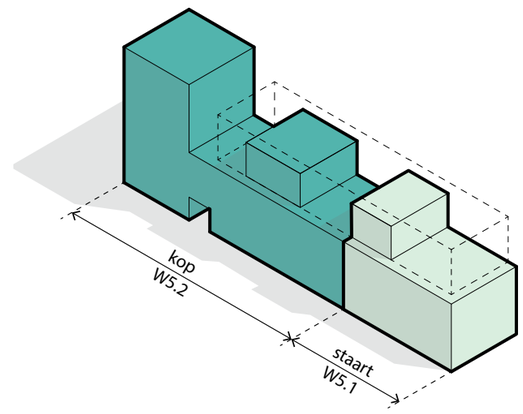


Bouwenvelop W5



hoogteaccent
stedelijke laag
setback

Gedifferentiëerd beeld



kop
midden
staart

Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

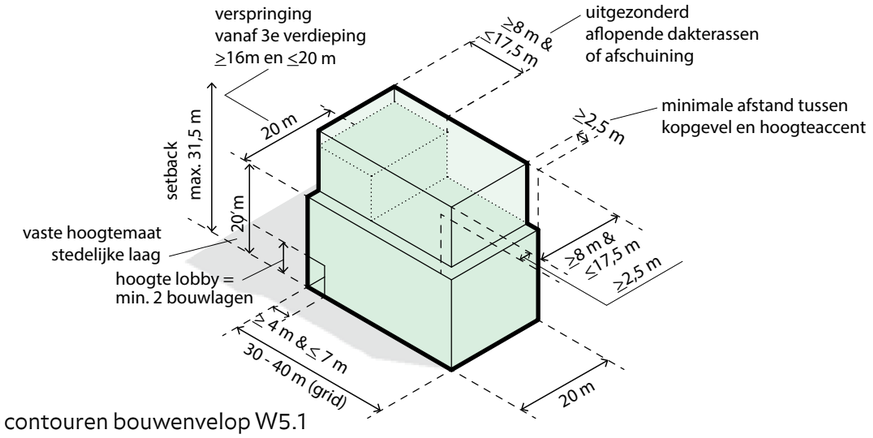
bouwregels bouwenvelop W5

Bouwregels bouwenvelop W5.1

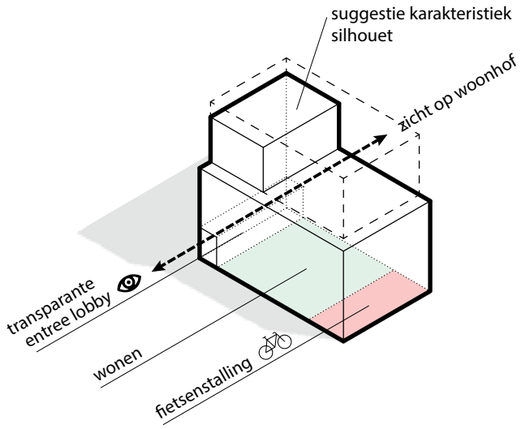
Architectonische eenheid: staart
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag. De 'staart' is voorzien van een kopgevel die zich bevindt naast gebouwhoge doorgangen.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	staart
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels) minimale maat tussen kopgevel en setback is 2,5 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 1, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W5.1 is voorzien van een dubbelhoge transparante lobby met zicht op het woonhof, de lobby doet tevens dienst als hoofdentree (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min 2 bouwlagen hoog) - grenzend aan de lobby bevindt zich een fietsenstalling in bouwenvelop 5.2 - bouwenvelop W5.1 is voorzien van een kopgevel, het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Marktweide - grenzend aan de gebouwhoge doorgang is bouwenvelop W5.1 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint met transparante gevel naar de gebouwhoge doorgang en voorzien van gevelopeningen op elke laag t.g.v. sociale controle

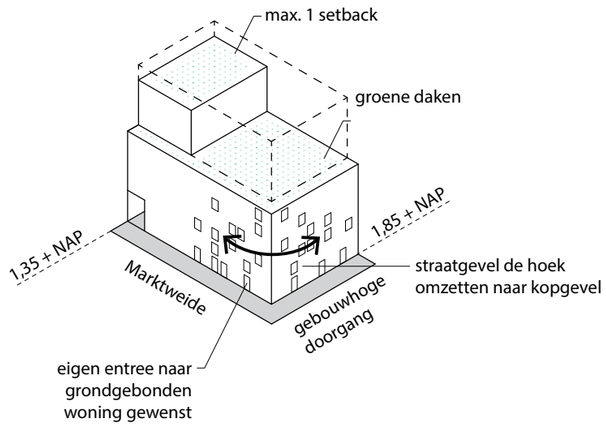


Maximale contouren bouwenvelop W5.1



Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast gebouwhoge doorgang)

Wonen in de plint



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

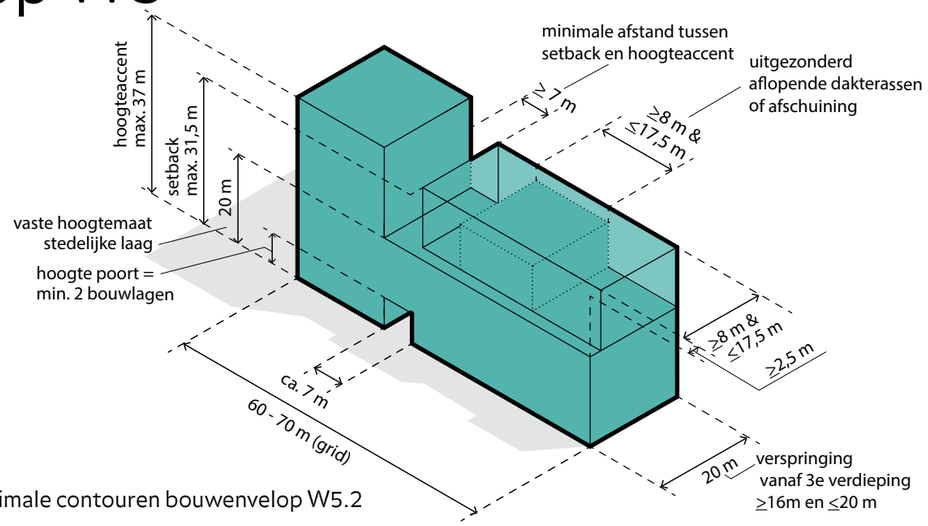
bouwregels bouwenvelop W5

Bouwregels bouwenvelop W5.2

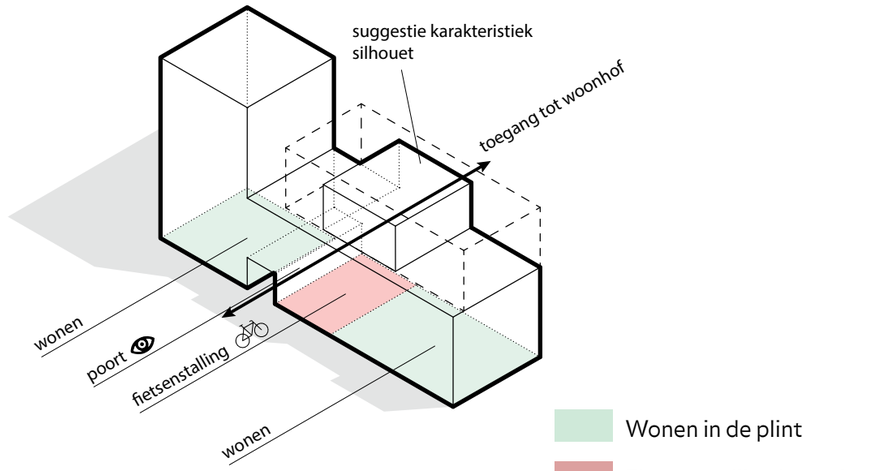
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

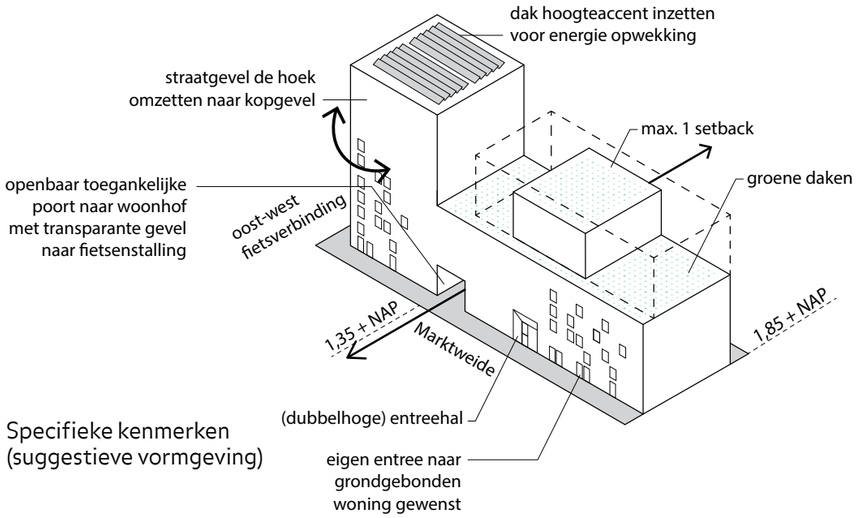
Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 60 à 70 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 20 m minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m minimale maat tussen setback en hoogteaccent is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks (en hoogteaccenten) toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten en setbacks:	maximaal 1 hoogteaccent, maximale hoogte 12 bouwlagen maximaal 1 setback, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma en bezoekers fietsenstalling
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W5.2 is voorzien van een openbaar toegankelijke poort (over de volledige diepte ca. 7 m breed (+/- 1 m), min. 2 bouwlagen hoog) met toegang tot het woonhof - grenzend aan de poort bevindt zich de bezoekers fietsenstalling voorzien van transparante gevel richting de poort t.g.v. sociale controle - bouwenvelop W5.2 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal - bouwenvelop W5.2 vormt een uitzondering op de algemene kop omdat hij naast een hoogteaccent ook een setback heeft



Maximale contouren bouwenvelop W5.2

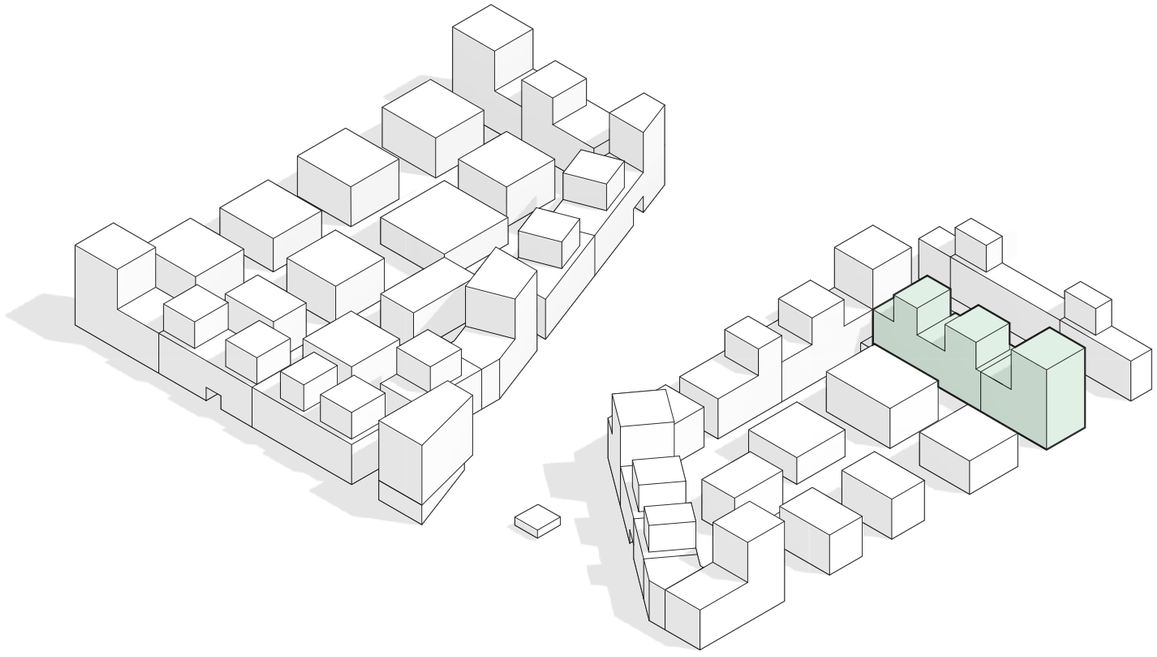


Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de poort)



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

wandgebouwen bouwenvelop W6

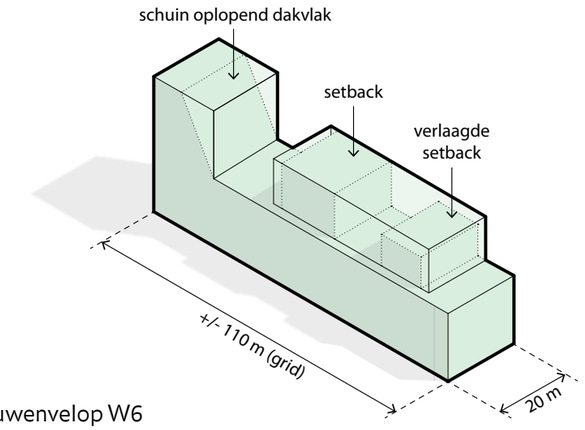


Bouwenvelop W6

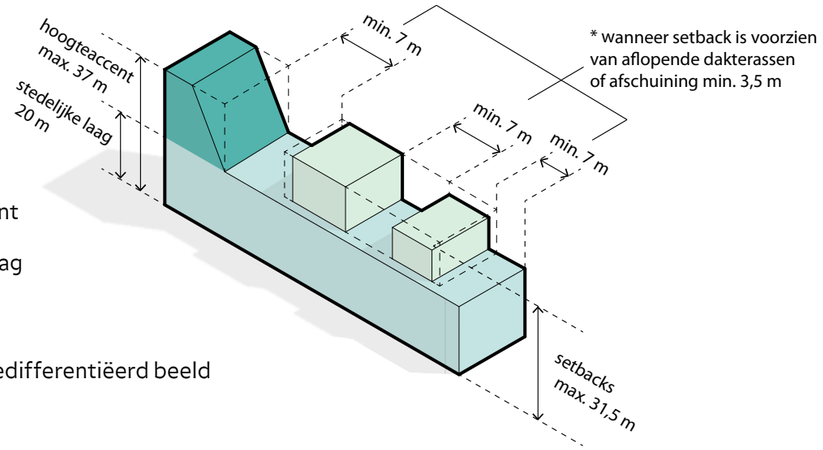
Bouwenvelop W6 bevindt zich aan de nieuwe oost-west fietsverbinding. In de plint is woongeprogramma gehuisvest. In de architectuur zal worden gestreefd naar een gedifferentiëerd beeld binnen een eenheid. Een karakteristiek silhouet van de hoogteaccenten en setbacks, in de vorm van incidentele schuin oplopende dakvlakken of een stapeling van terugspringende terrassen, versterkt dit beeld.

De terugliggende 'setback' helpt bij het begeleiden van de straatwanden en het versterken van de doorlopende stedelijke laag.

De bouwenvelop is onderverdeeld in drie architectonische eenheden, te onderscheiden in twee typen, namelijk de 'kop' en het 'midden'.

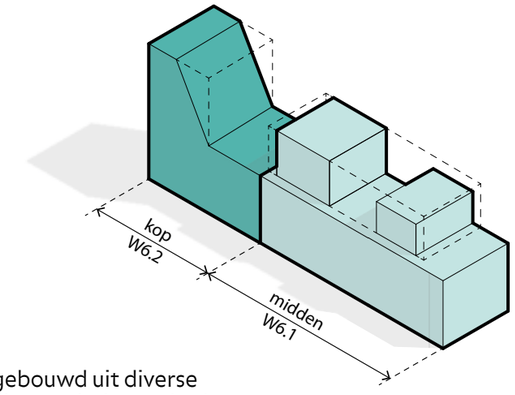


Bouwenvelop W6



hoogteaccent
stedelijke laag
setback

Gedifferentiëerd beeld



kop
midden
staart

Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

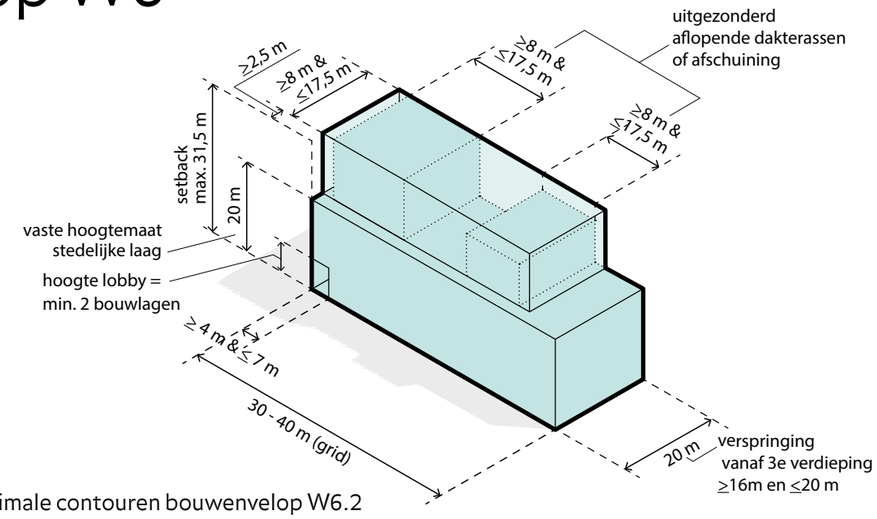
bouwregels bouwenvelop W6

Bouwregels bouwenvelop W6.1

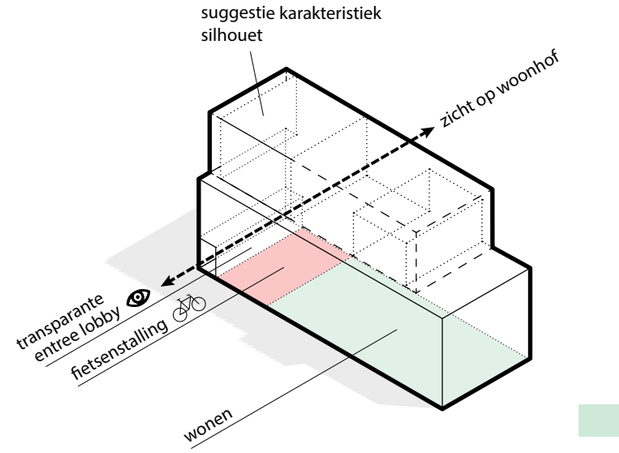
Architectonische eenheid: midden
Deze architectonische eenheid is voorzien van één of meer setbacks met een maximale hoogte van 10 bouwlagen. Deze setbacks zijn terugliggend t.o.v. het gevelvlak van de stedelijke laag. Dit biedt mogelijkheid voor het toevoegen van dakterrassen bovenop de 6e bouwlaag.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	midden
Afmetingen:	maximale diepte 20 m lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde setback minimaal 2,5 m terugliggend t.o.v. stadgevel minimale afmetingen setback 8,0 * 8,0 m maximale afmetingen setback 17,5 * 17,5 m minimale maat tussen twee setbacks is 7 m * tenzij setback is voorzien van aflopende dakterrassen of afschuining, dan is een grotere breedtemaat van de setback en kleinere afstand tussen de setbacks toegestaan (zie algemene regels)
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte setback maximaal 31,5 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal setbacks:	maximaal 2, maximale hoogte 10 bouwlagen n.b. de maximale contouren van de top mogen niet volledig ingevuld worden, de footprint van de setbacks moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W6.1 is voorzien van een dubbelhoge transparante lobby met zicht op het woonhof, de lobby doet tevens dienst als hoofdentree (over de volledige diepte min. 4 m en max. 7 m breed, min 2 bouwlagen hoog) - grenzend aan de lobby is bouwenvelop W6.1 voorzien van een bezoekers fietsenstalling in de plint - bouwenvelop W6.1 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal gelegen aan de Oost-west fietsverbinding



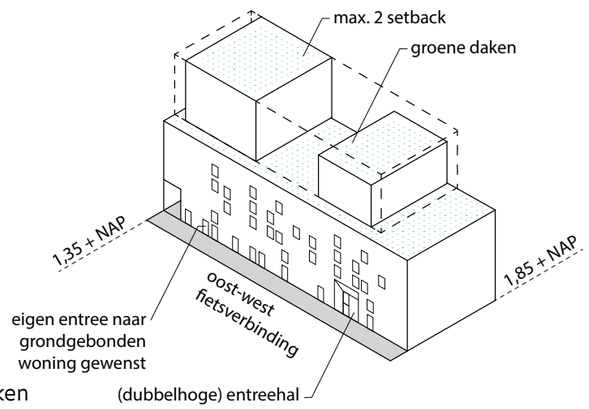
Maximale contouren bouwenvelop W6.2



Wonen in de plint

Fietsenstalling bezoekers

Programma plint (*suggestieve invulling, maar de fietsenstalling bevindt zich altijd naast de lobby)



Specifieke kenmerken
(suggestieve vormgeving)

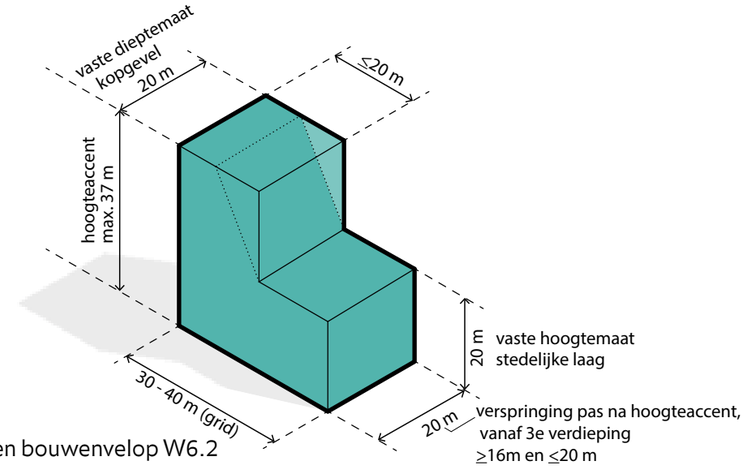
bouwregels bouwenvelop W6

Bouwregels bouwenvelop W6.2

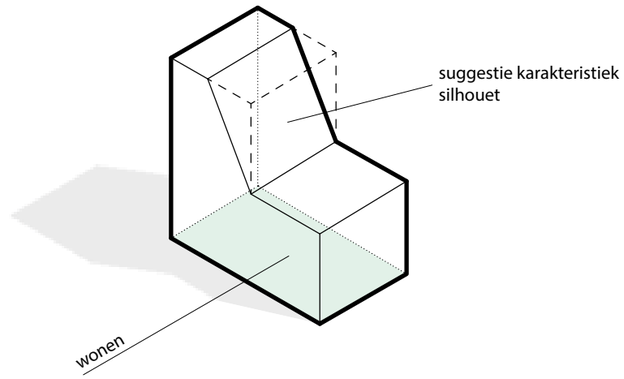
Architectonische eenheid: kop
De kop is voorzien van het hoogst toegestane hoogteaccent van in totaal 12 bouwlagen. De gevel van het hoogteaccent ligt parellel en in een lijn met de stedelijke laag. Voor de vormgeving van het hoogteaccent wordt gestreefd naar een karakteristiek silhouet, bijvoorbeeld door toepassing van schuine dakvlakken of terugspringende dakterrassen. Deze zijn alleen toegestaan in de diepterichting (haaks op de straatgevel) van de bouwenvelop.

Informatie bouwenvelop

Architectonische eenheid:	kop
Afmetingen:	maximale diepte 20 m (kopgevel = 20 m diep) lengte 30 à 40 m (nadere afstemming op grid) vanaf de 3e verdieping, na het hoogteaccent mag de gevel maximaal 4 m terugliggen aan de hofzijde maximale afmetingen hoogteaccent 20 * 20 m minimale afstand t.o.v. de kade = 10 m
Bouwhoogte:	hoogte stedelijke laag 20 m hoogte hoogteaccent maximaal 37 m (hoogten gemeten t.o.v. peil = 1,35 + NAP)
Aantal hoogteaccenten:	1, maximale hoogte 12 bouwlagen n.b. de footprint van het hoogteaccent moet voldoen aan de "10% regel" eerder benoemd in dit beeldkwaliteitsplan
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop W6.2 is voorzien van een prominente kopgevel gericht op de het Oostelijk Marktkanaal het gevelontwerp van de kopgevel is een voortzetting van het gevelontwerp van de gevel langs de Oost-west fietsverbinding - de kopgevel heeft een vaste dieptemaat van 20 m - verspringing in diepte (terugliggen) van de gevel aan de woonhofzijde vindt pas plaats na het hoogteaccent - bouwenvelop W6.2 is voorzien van minimaal 1 (dubbelhoge) entreehal gelegen aan de Oost-west fietsverbinding

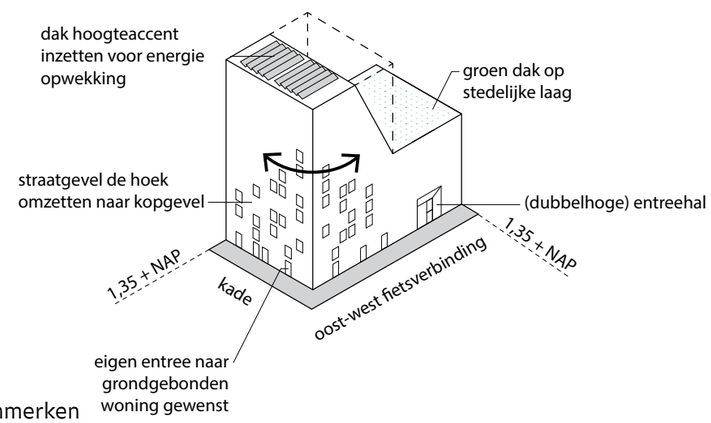


Maximale contouren bouwenvelop W6.2



Programma plint (*suggestieve invulling)

Wonen in de plint



Specifieke kenmerken (suggestieve vormgeving)

palazzino's

bouwenveloppen
beeldkwaliteit
bouwregels

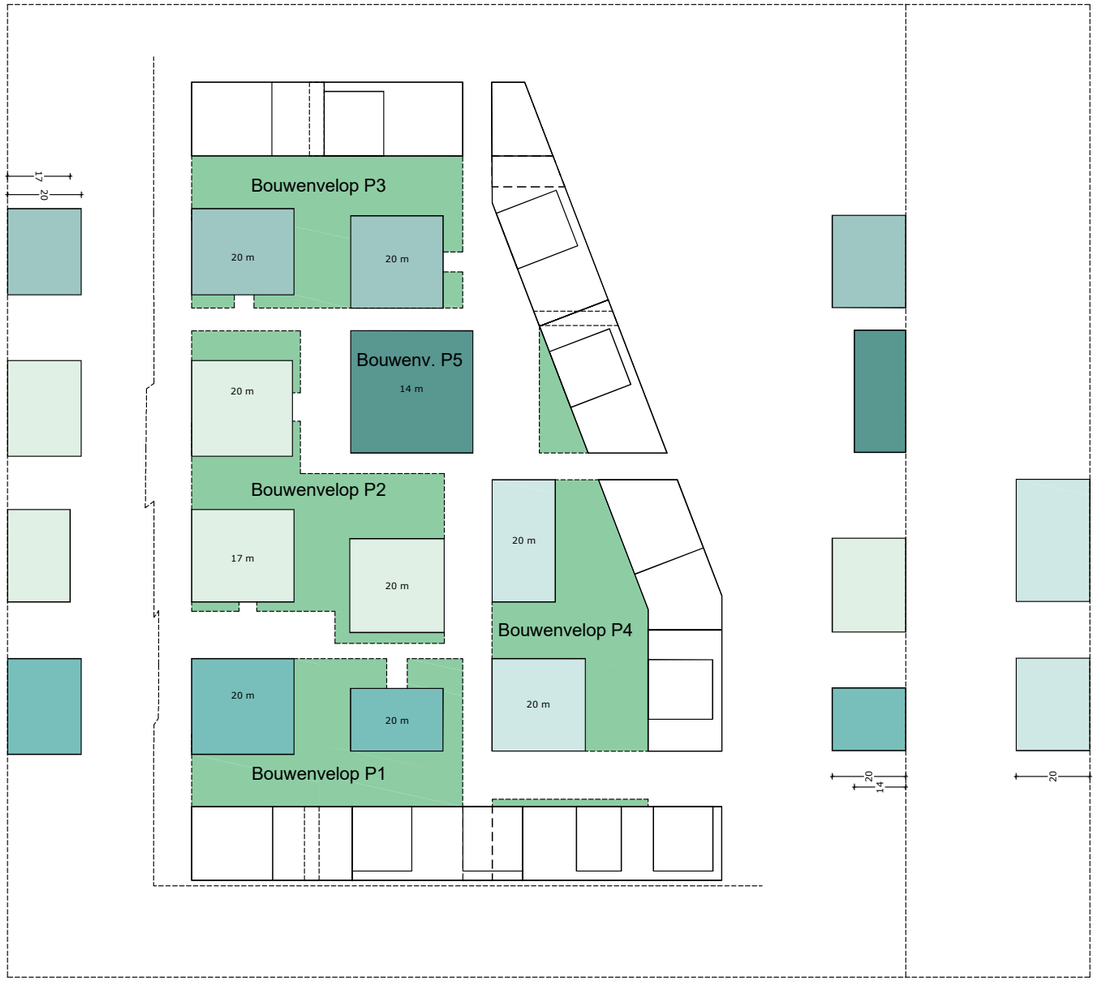
bouwenveloppen palazzino's

Bouwenveloppen
De palazzino's zijn vrijstaande individuele woongebouwen, gesitueerd in een groen deels openbaar woonhof. De palazzino's staan versprongen ten opzichte van elkaar zodat er zoveel mogelijk vrij zicht is op het water van het Westelijk Marktkanaal of het Oostelijk Marktkanaal.
Toegang tot de waterkant vanuit de stad wordt geboden door openbare paden of pleintjes tussen de palazzino's. De paden delen het woonhof op in bouwenveloppen van 2 à 3 palazzino's. De palazzino's in deze bouwenveloppen delen een collectieve buitenruimte, in een aantal gevallen ook met de onderste bouwlagen van aangrenzende wandgebouwen. De bouwenveloppen zijn in de afbeelding hiernaast in plattegrond weergegeven. Vijf bouwenveloppen (P1 (Palazzino 1), P2, P3, P4 en P5) in het westelijk deel van het Marktkwartier en drie bouwenveloppen (P6, P7 en P8) in het oostelijk deel.

Architectonische eenheden
De palazzino's vormen op zich zelf staande individuele architectonische eenheden met hun eigen afmetingen en verhoudingen. De palazzino's zijn maximaal 20 m hoog. De palazzino's hebben ieder een daklijn met eigen karakter zodat ze van elkaar verschillen en het idee van individuele gebouwen versterkt wordt. Voor enkele palazzino's is daarom een lagere maximale hoogte vastgesteld, nader uitgewerkt in de bouwenveloppen van de palazzino's. Ontwerpvrijheid binnen de maximale contouren van de palazzino's zal onderscheid laten zien in vormgeving en materialisering. De bouwregels en beeldkwaliteitseisen in het beeldkwaliteitsplan en beperking in materiaalkeuzes zullen leidend zijn en de ontwerpvrijheid en diversiteit sturen. Er worden overwegend natuurlijke/ minerale materialen met lichte tinten toegepast, waarbij echter uitzonderingen mogelijk zijn. De onderlinge afstemming van materialen en kleuren vindt tijdens het ontwerpproces plaats.
Er zijn drie verschillende typen architectonische eenheden te onderkennen, namelijk de 'kade-palazzino', 'hof-palazzino' en 'grondgebonden-palazzino'.

Beeldkwaliteit en bouwregels
Voor deze verschillende typen architectonische eenheden zijn algemene beeldkwaliteitsregels bepaald die verderop in dit hoofdstuk per type worden toegelicht, zoals de maximale bouwhoogte of de vormgeving van de hoofdentree.
Ook zijn er specifieke regels benoemd per architectonische eenheid. Deze specifiek regels worden met name ingegeven door de positie van de architectonische eenheid in het plan.

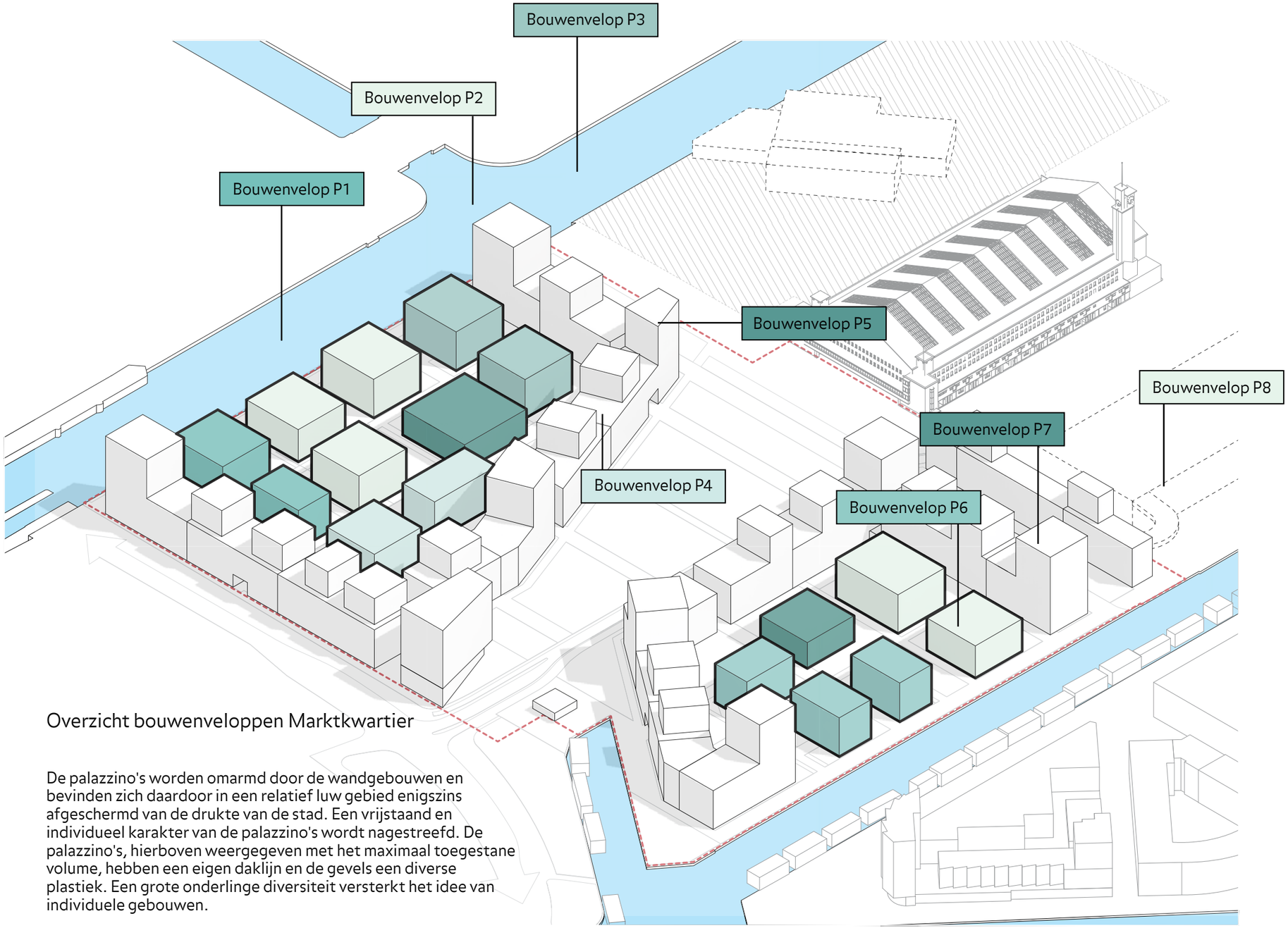
palazzino's bouwenveloppen





Overzicht van de bouwenveloppen t.o.v. elkaar en t.o.v. de wandgebouwen, in plattegrond en in aanzicht.

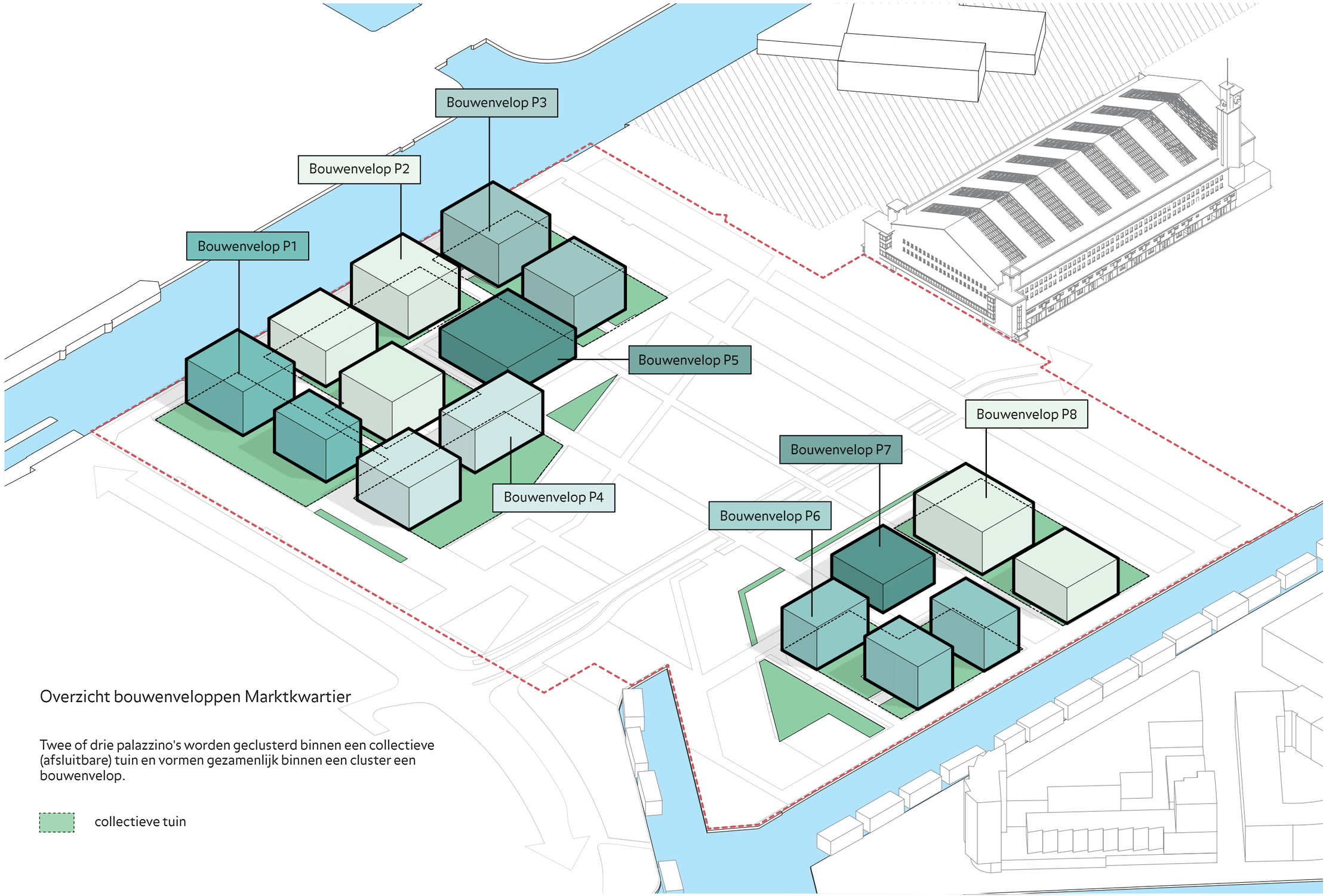
palazzino's bouwenveloppen



Overzicht bouwenveloppen Marktkwartier

De palazzino's worden omarmd door de wandgebouwen en bevinden zich daardoor in een relatief luw gebied enigszins afgeschermd van de drukte van de stad. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's, hierboven weergegeven met het maximaal toegestane volume, hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

palazzino's bouwenveloppen

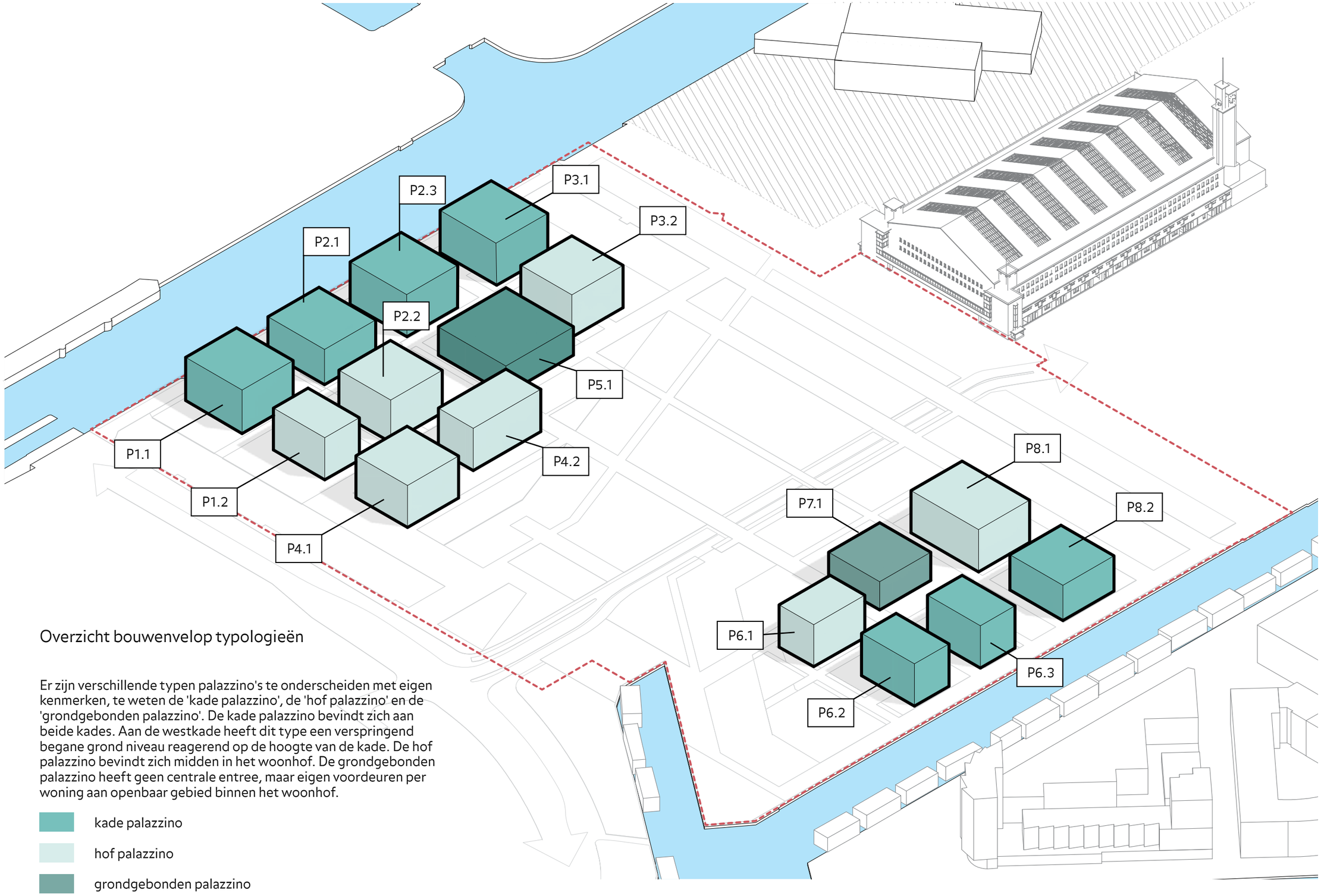


Overzicht bouwenveloppen Marktkwartier

Twee of drie palazzino's worden geclusterd binnen een collectieve (afsluitbare) tuin en vormen gezamenlijk binnen een cluster een bouwenvelop.

collectieve tuin

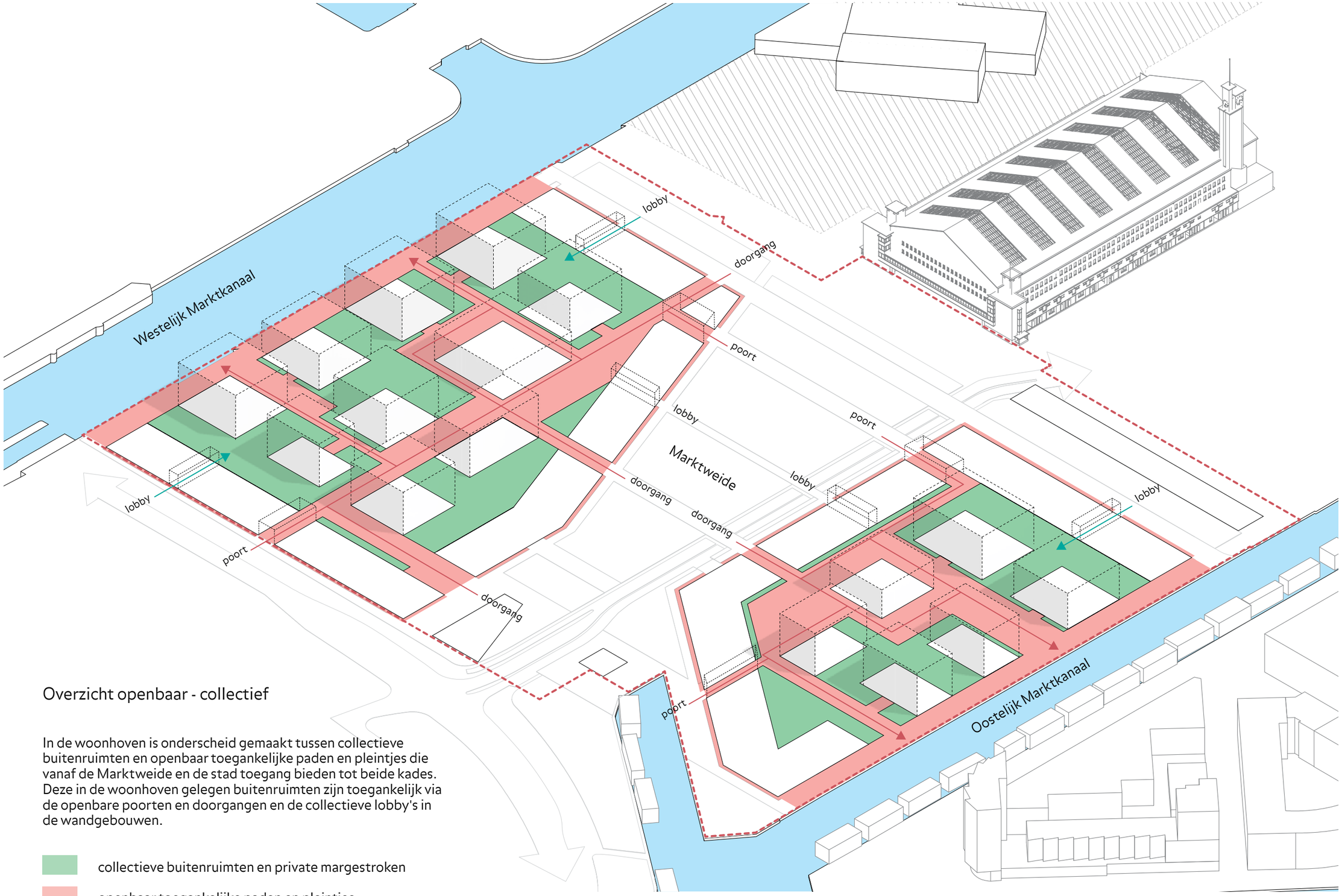
palazzino's bouwenveloppen



Overzicht bouwenvelop typologieën

Er zijn verschillende typen palazzino's te onderscheiden met eigen kenmerken, te weten de 'kade palazzino', de 'hof palazzino' en de 'grondgebonden palazzino'. De kade palazzino bevindt zich aan beide kades. Aan de westkade heeft dit type een verspringend begane grond niveau reagerend op de hoogte van de kade. De hof palazzino bevindt zich midden in het woonhof. De grondgebonden palazzino heeft geen centrale entree, maar eigen voordeuren per woning aan openbaar gebied binnen het woonhof.

- kade palazzino
- hof palazzino
- grondgebonden palazzino



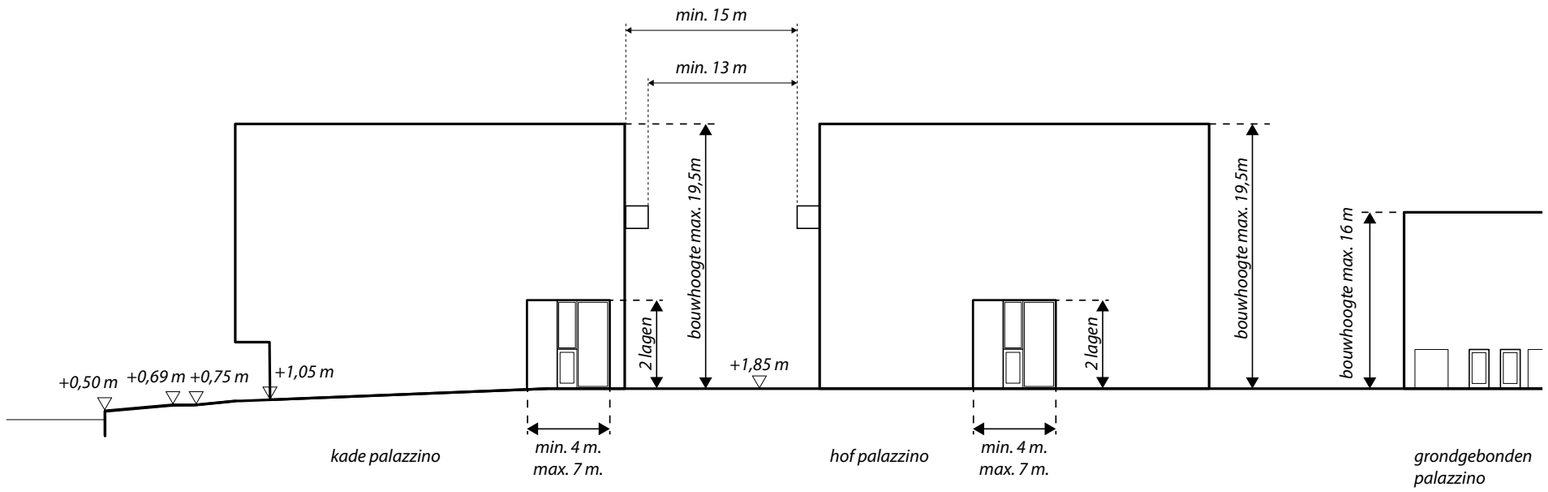
Overzicht openbaar - collectief

In de woonhoven is onderscheid gemaakt tussen collectieve buitenruimten en openbaar toegankelijke paden en pleintjes die vanaf de Marktweide en de stad toegang bieden tot beide kades. Deze in de woonhoven gelegen buitenruimten zijn toegankelijk via de openbare poorten en doorgangen en de collectieve lobby's in de wandgebouwen.

collectieve buitenruimten en private margestroken

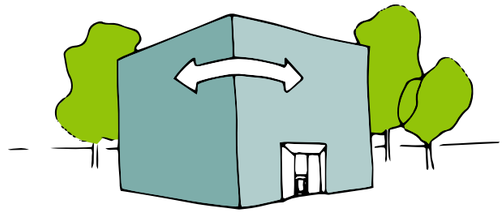
openbaar toegankelijke paden en pleintjes
en openbar margestroken aan de straatzijde

palazzino's beeldkwaliteit algemeen

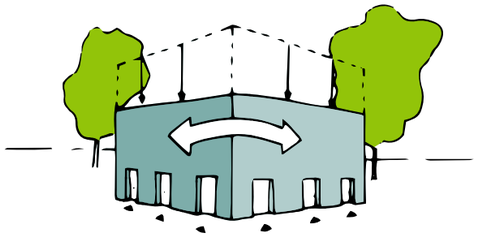


1. Drie verschillende typen:

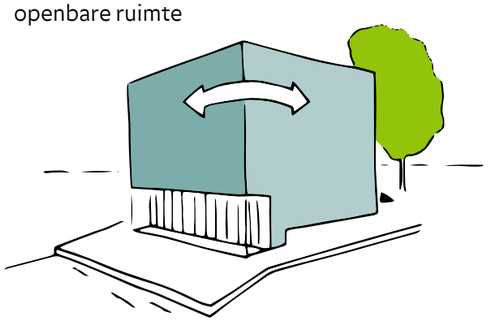
Er zijn drie verschillende typen palazzino's te onderscheiden: de 'kade palazzino, de 'hof palazzino' en de 'grondgebonden palazzino'. De kade palazzino bevindt zich aan beide waterkanten. Dit type palazzino heeft een verspringend begane grond niveau reagerend op de hoogte van de kade en het woonhof. De kade palazzino richt zich op het water en heeft aan de kade op de begane grond een in het volume opgenomen terras of loggia, of een terugliggende gevel waardoor ruimte voor een terras aan de kade ontstaat. De hof palazzino is een alzijdig ontwerp waarin alle gevels zich richten op het groen. Zowel de kade als de hof palazzino heeft een centrale hoofdentree, toegankelijk vanuit de openbare ruimte. De entree vormt een verbijzondering van de gevel en is duidelijk zichtbaar. De grondgebonden palazzino is lager dan de hof en kade palazzino en bestaat uit grondgebonden woningen met eigen voordeuren aan de openbare ruimte.



Hof palazzino: alzijdig ontwerp, centrale hoofdentree, richt zich op het groene woonhof



Grondgebonden palazzino: alzijdig ontwerp, 4 bouwlagen, eigen voordeuren aan de openbare ruimte



Kade palazzino: richt zich op de waterkant, alzijdig ontwerp, centrale entree aan het woonhof

Referentie: De Halve Maen Amsterdam, Mecanoo architecten



De hof palazzino is alzijdig ontworpen, heeft een centrale hoofdentree en richt zich op het omringende groen.

Referentie: Funen Amsterdam, Dick van Gameren



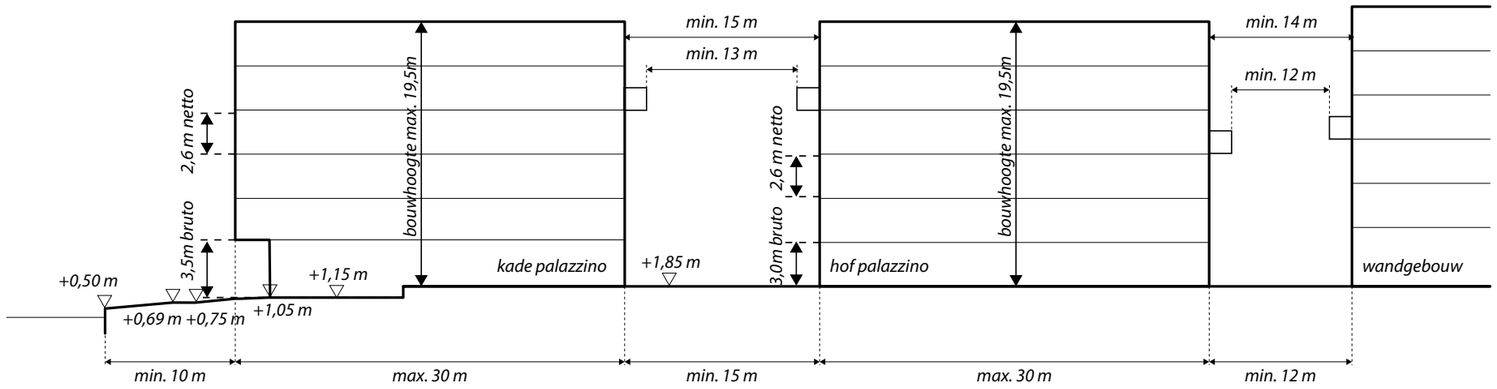
De grondgebonden palazzino is alzijdig ontworpen en richt zich op het omringende groen, maar heeft per woning een eigen entree.

Referentie: Student Housing DUWO, Delft, Mecanoo architecten



De kade palazzino's richten zich op het water. Aan de kade van het Westelijk Marktkanaal met een in hoogte verspringende begane grond vloer.

palazzino's beeldkwaliteit algemeen

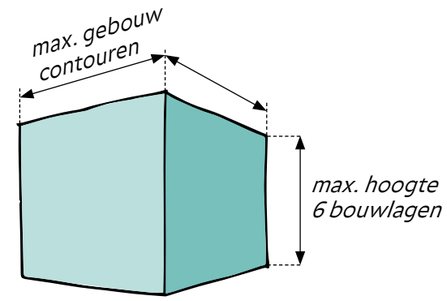


2. Gebouwafmetingen:

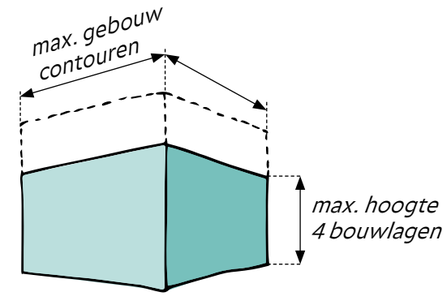
De palazzino's hebben in oost-westelijke richting gezien een maximale diepte van 30 m, met als uitzondering de grondgebonden palazzino met een maximale diepte van 33 m. De breedte van de palazzino's in zuid-noordelijke richting gezien varieert (tussen 16 en 30 m) conform de masterplan tekening.
De hof en kade palazzino's zijn maximaal 6 bouwlagen of 19,5 m hoog (uitzonderingen hierop zijn te vinden in de specificatie van de bouwenveloppen).
De grondgebonden palazzino is maximaal 4 bouwlagen of 16m hoog.De netto vrije verdiepingshoogte voor alle verdiepingen is minimaal 2,6 m. De bruto verdiepingshoogte voor de begane grond is minimaal 3,0 m. Het vloerpeil van de begane grond vloer van de kade palazzino verspringt in hoogte en zoekt aansluiting bij het zowel peilniveau van de kade en de waterkant als van het woonhof.

- De minimale afstand tussen de gevels van palazzino's onderling (exclusief buitenruimtes) is 15 meter;
- De minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's onderling is 13 meter;
- De minimale afstand tussen de gevels van palazzino's en wandgebouwen is 14 meter;
- De minimale afstand tussen de buitenruimtes van palazzino's en wandgebouwen is 12 meter.

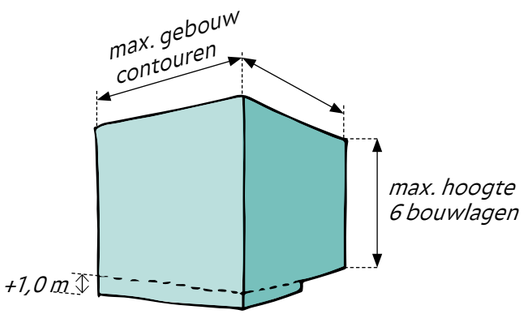
Het doel van het toepassen van een minimale onderlinge afstanden is het waarborgen van belangrijke zichtlijnen, het creëren van voldoende licht, lucht en ruimte in de binnengebieden en het creëren van voldoende afstand ten gunste van privacy. Afwijken van de afstandsregels is mogelijk. Daartoe moet op ontwerpniveau aangetoond worden dat deze doelen worden gediend. De bouwenveloppen zoals opgenomen in dit BKP voldoen niet allemaal voor de volle 100% aan de gestelde regels. Dat is op het niveau, omvang en positie van de bouwenvelop geen probleem, maar het is de bedoeling en noodzakelijk dat in het uiteindelijke ontwerp aangetoond wordt dat een afwijking gerechtvaardigd is in het licht van de omschreven doelen.



Hof palazzino: max. 30 x 30 m en 6 bouwlagen hoog, conform masterplan tekening en bouwenveloppen



Grondgebonden palazzino: max. 33 x 33 m en 4 bouwlagen hoog, conform masterplan tekening en bouwenveloppen



Kade palazzino: max. 30 x 30 m en 6 bouwlagen hoog, aan kade +1,0 m hoogte, conform masterplan tekening en bouwenveloppen

Referentie: Student Housing DUWO, Delft, Mecanoo architecten



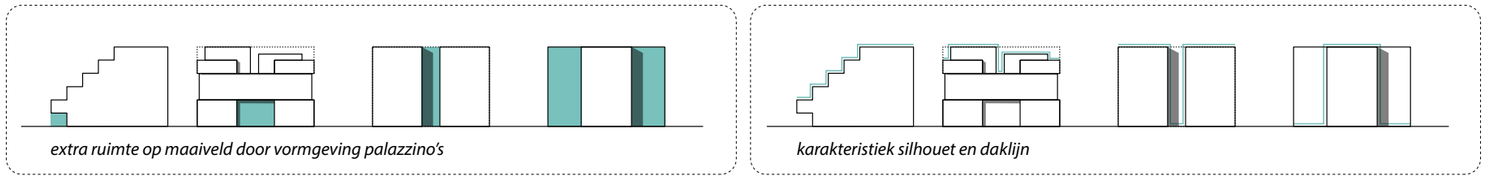
Vrijstaande alzijdige palazzino's in het groen met een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen.

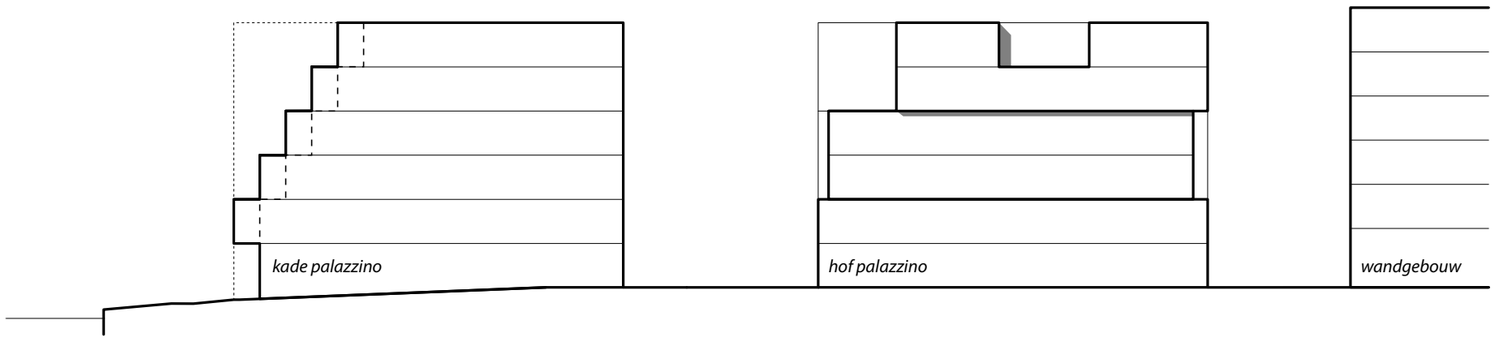
Referentie: Vondelparc Utrecht, Mecanoo architecten



Sculpturaal volume met happen uit de maximaal toegestane gebouw contouren.

palazzino's beeldkwaliteit algemeen





3. Karakteristiek silhouet:

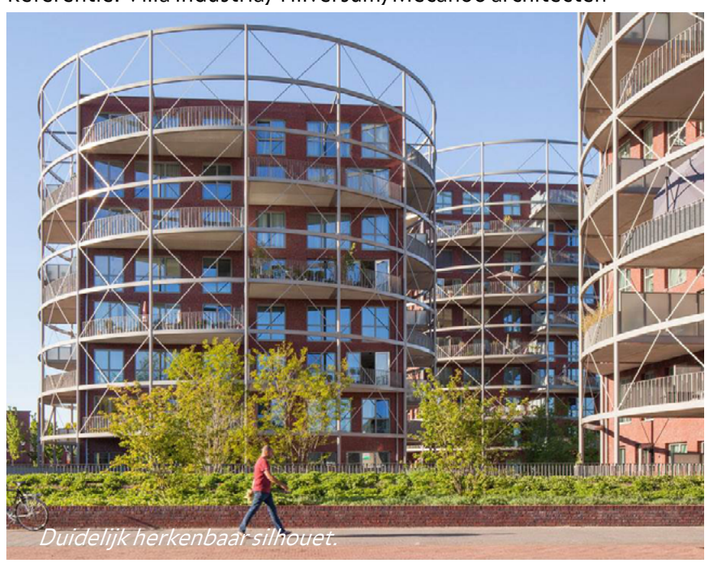
Er is voldoende variatie in vormgeving en architectuur om de palazzino's afzonderlijk leesbaar te maken. De diversiteit kan worden gevonden in het silhouet, plastiek van de gevel, verspringende daklijn, getrapt volume met terrassen (richting de kade) of een plattegrond met insnedes in het basisvolume ten gunste van extra ruimte op het maaiveld. De gevels versterken het karakter van het hof door een diverse plastiek.

Referentie: Urban Villa Myriad, Amsterdam, Dick van Gameren

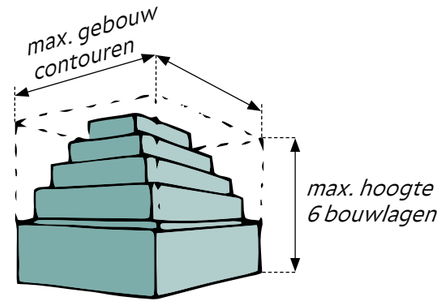


Sculpturaal alzijdig volume met insnedes.

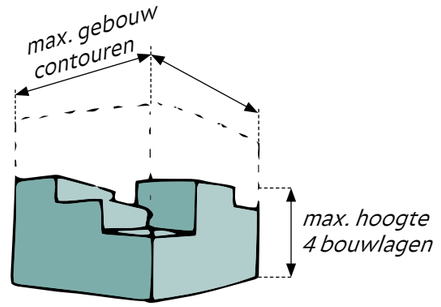
Referentie: Villa Industria, Hilversum, Mecanoo architecten



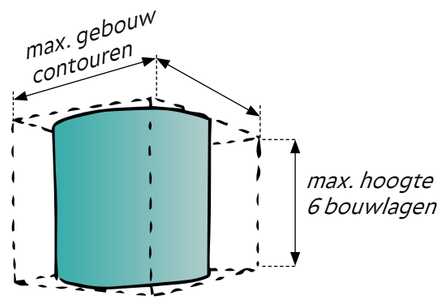
Duidelijk herkenbaar silhouet.



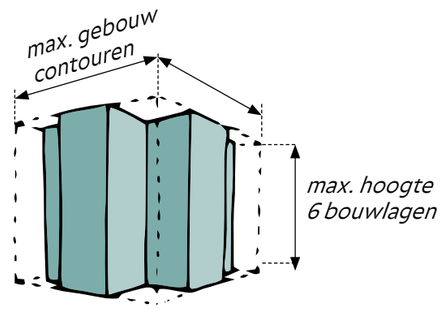
Karakteristiek silhouet en daklijn binnen de maximaal toegestane gebouw contouren



Voorbeeld van verspringende daklijn bij de grondgebonden palazzino's

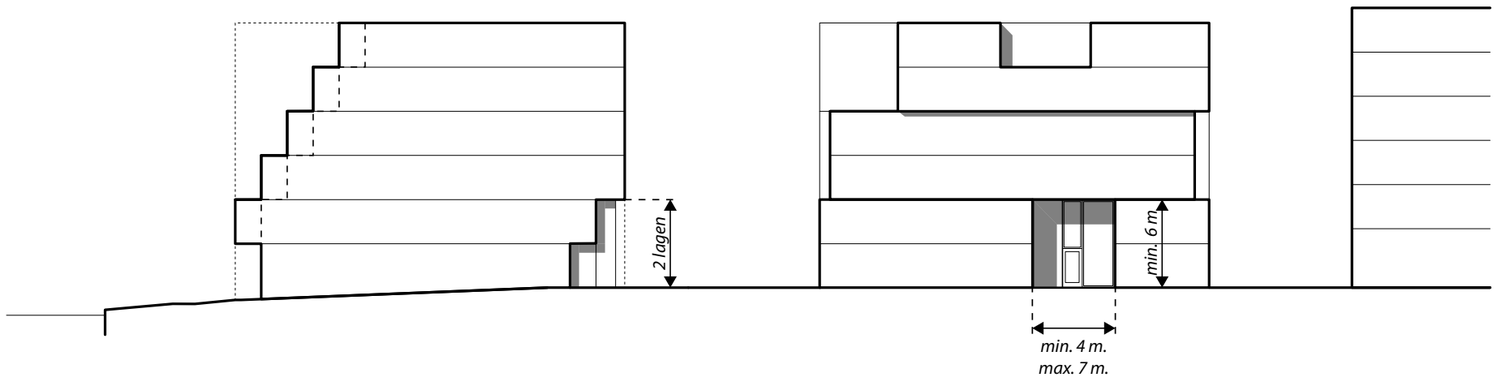


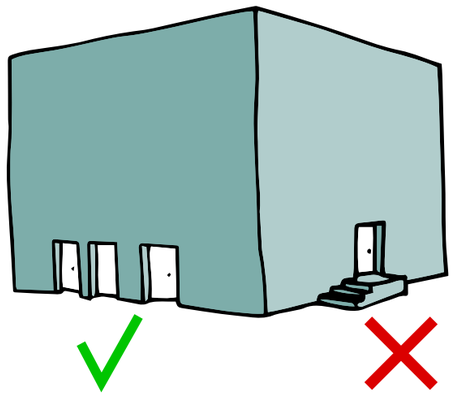
Karakteristiek silhouet en daklijn binnen de maximaal toegestane gebouw contouren



Extra ruimte op het maaiveld door silhouet en vormgeving van de palazzino

beeldkwaliteit algemeen





Buiten de gebouwschil liggende entreetrappen zijn niet toegestaan.

4. Entrees:

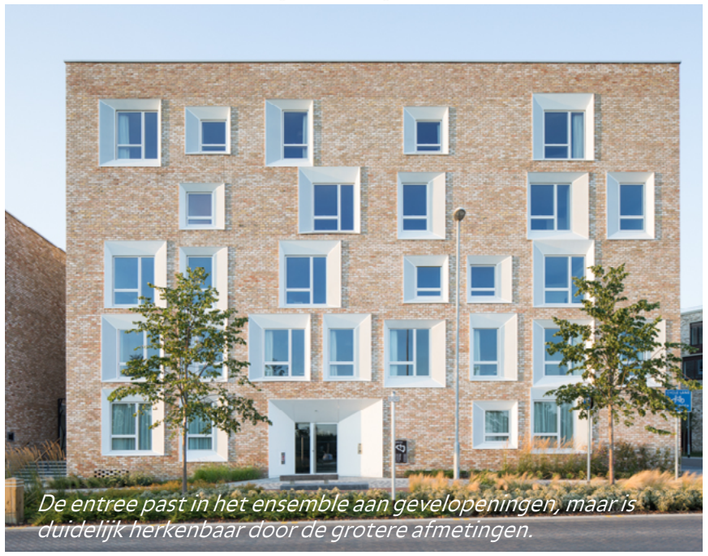
De palazzino's hebben een duidelijk adres/entree aan het woonhof. Voor de hof en kade palazinno is de centrale hoofdentree minimaal twee bouwlagen hoog en 4 m breed. De grondgebonden palazinno bestaat uit grondgebonden woningen met eigen voordeuren aan de openbare ruimte. Deze entrees zijn minimaal een bouwlaag hoog. De centrale hoofdentree is direct toegankelijk vanuit de openbare ruimte en vormt een verbijzondering van de gevel waardoor hij duidelijk zichtbaar is. De gevel waarin de entree geplaatst wordt ligt vast voor elke palazzino en is omschreven in de specificatie van de individuele bouwenveloppen.

Referentie: Langebrug, Leiden, Mecanoo architecten

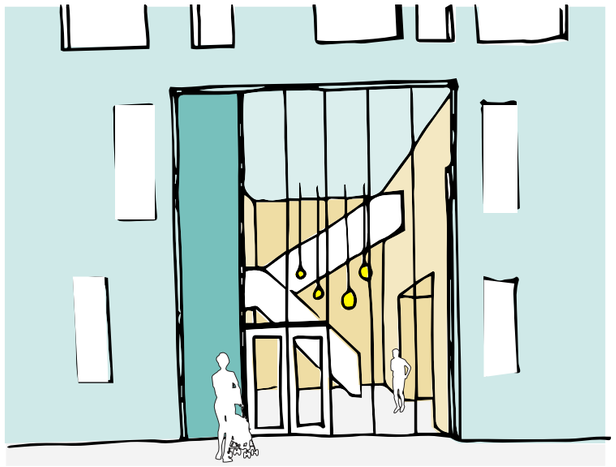


Terugliggend gevelvlak in afwijkend materiaal, samen met een dubbelhoge transparante pui maken de entree duidelijk zichtbaar.

Referentie: Student housing Cambridge, Mecanoo architecten

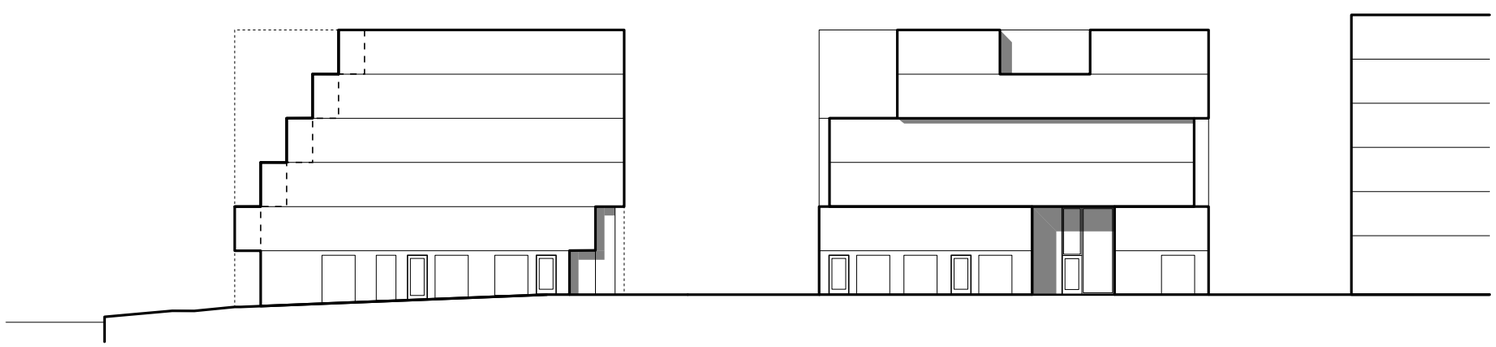


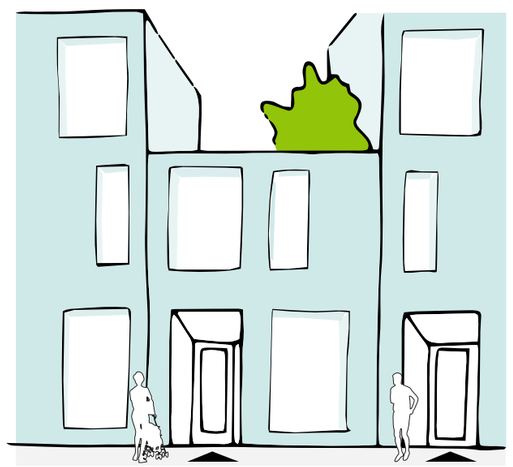
De entree past in het ensemble aan gevelopeningen, maar is duidelijk herkenbaar door de grotere afmetingen.



De dubbelhoge uitnodigende entree is transparant en biedt zicht op de binnenwereld. Het vormt een verbijzondering in het gevelontwerp.

palazzino's beeldkwaliteit algemeen





5. Levendige plint:

De palazzino's hebben zoveel mogelijk woonruimten op de begane grond zodat een levendige situatie op maaiveld niveau ontstaat. Vanuit deze woonruimten is zoveel mogelijk transparantie en zijn zoveel mogelijk voor- en tuindeuren gewenst die toegang bieden tot het groene woonhof. De grondgebonden palazzino's hebben allen de entree aan de openbare ruimte en veel transparantie naar de op de begane grond aanwezige woonruimten.

Individuele entrees voor iedere woning vanuit de openbare ruimte voor de grondgebonden palazzino's.

Referentie: Leidsche Rijn Utrecht, Mecanoo i.s.m. MVSA en Space and Matter



Directe toegang vanuit woonruimten naar de groene woon-hoven zorgen voor een levendige situatie op maaiveld niveau.

Referentie: De Halve Maen Amsterdam, Mecanoo architecten



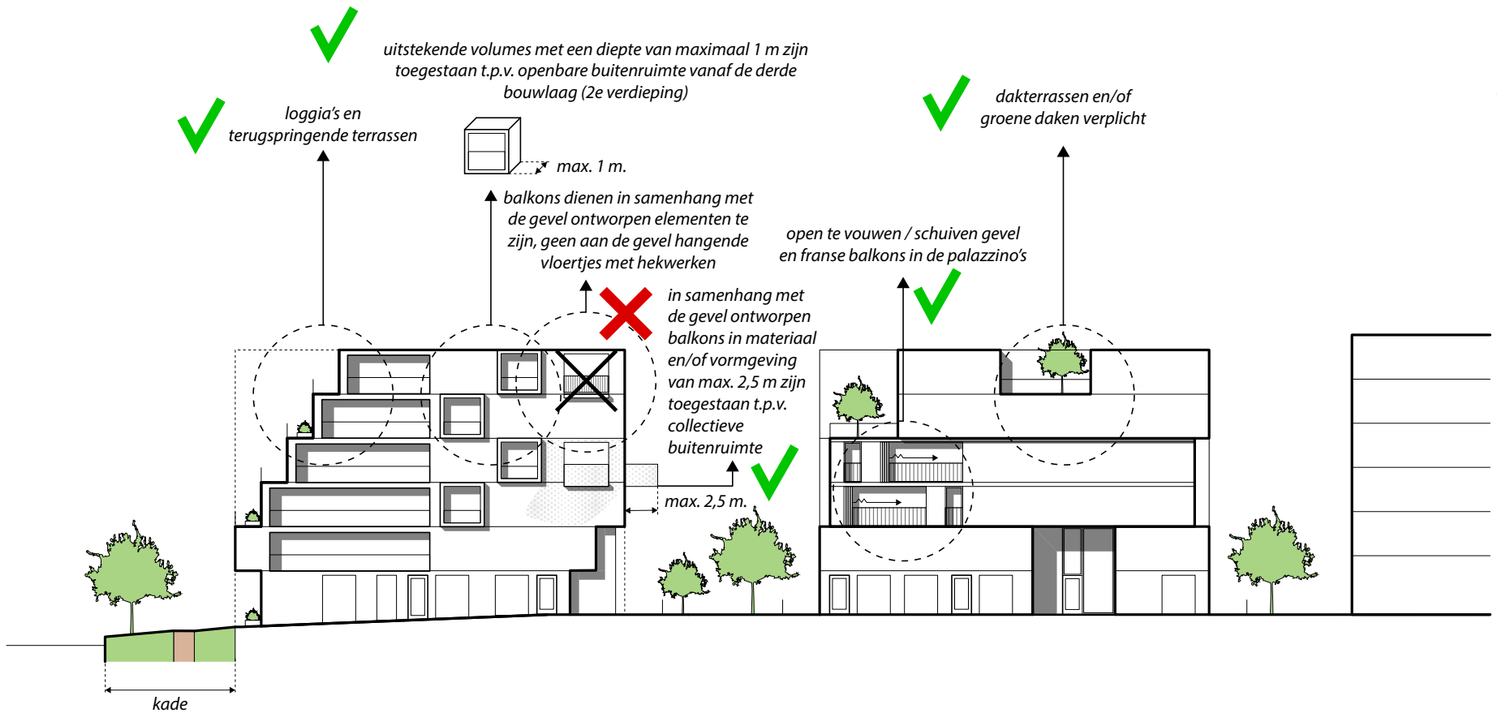
Ook naar collectieve buitenruimten is veel transparantie gewenst.

Referentie: Harmoniepark Tilburg, Mecanoo architecten

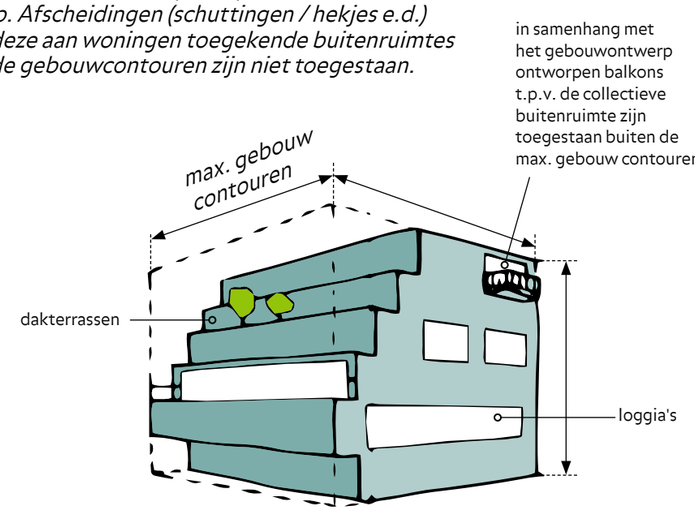


Loggia's of terrassen naar de openbare buitenruimte dragen bij aan een levendige situatie op maaiveldniveau.

palazzino's beeldkwaliteit algemeen



** Buitenruimtes toegekend aan een woning op de begane grond zijn toegestaan buiten de maximale gebouwcontouren en in de collectieve buitenruimte met een maximale diepte van 2,5 m en een maximale breedte van 4 m. Mits de scheiding tussen openbare en private (particuliere / collectieve) buitenruimte eenduidig is ontworpen en meegenomen is in de architectonische uitwerking en in de uitwerking van het masterplan openbare ruimte. De buitenruimten toegekend aan een woning vormen integraal onderdeel van het masterplan openbare ruimte ontwerp. Afscheidingen (schuttingen / hekjes e.d.) tussen deze aan woningen toegekende buitenruimtes buiten de gebouwcontouren zijn niet toegestaan.*

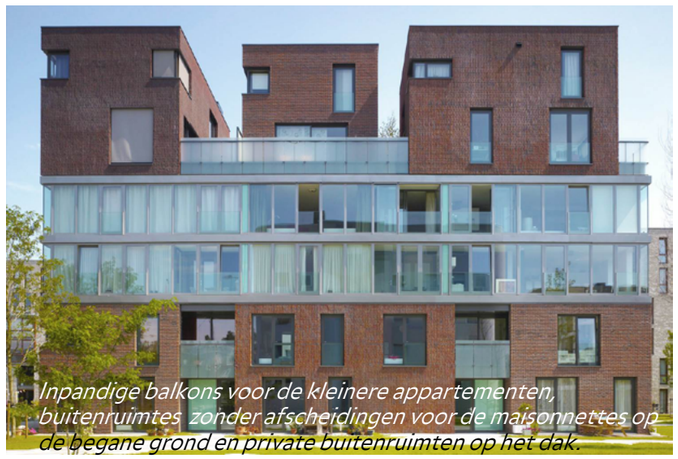


6. Buitenruimten:

De palazzino's zijn omringd door groen. De buitenruimten op de begane grond behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop. De hoger gelegen buitenruimten zijn ontworpen in samenhang met het gebouwontwerp. Loggia's, terugspringende terrassen en uitstekende volumes zijn onder voorwaarden toegestaan. Balkons dienen in samenhang met de gevel ontworpen elementen te zijn. Aan de gevel hangende vloertjes met hekwerken zijn niet toegestaan. Aan de openbare ruimte zijn uitstekende volumes toegestaan met een diepte van maximaal 1 m. Aan de collectieve buitenruimte zijn uitstekende volumes en balkons toegestaan met een diepte van maximaal 2,5 m. Uitstekende elementen grenzend aan de openbare ruimte zijn alleen toegestaan vanaf de derde bouwlaag (2e verdieping). Balkons grenzend aan (particuliere / collectieve) private buitenruimte zijn ook vanaf de derde bouwlaag (2e verdieping) toegestaan. Bij uitzondering, wanneer het geen problemen/ verrommeling veroorzaakt in de private buitenruimte en zij integraal met het gebouwontwerp en de groene inrichting van de private buitenruimte zijn mee ontworpen, zijn zij ook op de tweede bouwlaag (1e verdieping) toegestaan. Gebruik van daken in de vorm van dakterrassen en terugspringende terassen worden toegejuicht. Het dak fungeert als vijfde gevel waar vanaf omliggende gebouwen op gekeken wordt. Daar waar geen terassen zijn, worden groene daken toegepast.

Een grote diversiteit aan buitenruimten in de vorm van terrassen en in samenhang met het gebouwvolume en de gevel ontworpen uitstekende volumes, loggia's of balkons wordt nagestreefd.

Referentie: Urban Villa Myriad, Amsterdam, Dick van Gameren



Inpandige balkons voor de kleinere appartementen, buitenruimtes zonder afscheidingen voor de maisonnettes op de begane grond en private buitenruimten op het dak.

Referentie: Social Housing, Kaohsiung, Mecanoo architecten



Tektoniek in de gevel zorgt voor terugliggende balkons en terrassen.

Referentie: Berkenstede Diemen, Dick van Gameren en Villa Industria, Hilversum, Mecanoo

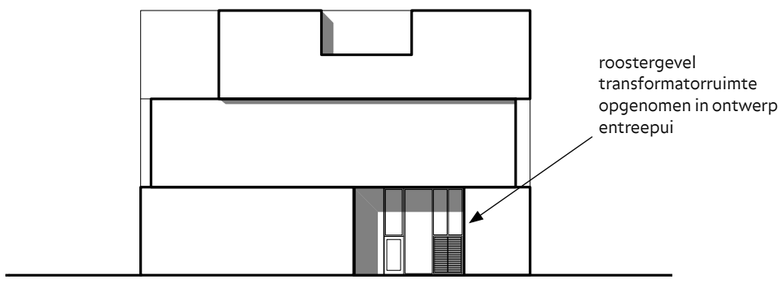


Loggia's in schuin dakvlak.

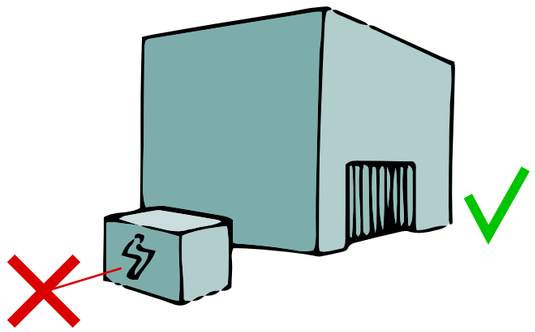


In samenhang met de gevel ontworpen balkons.

beeldkwaliteit algemeen



7. Traforuimten
Traforuimten maken integraal onderdeel uit van het gevelontwerp.
Transformatorkasten worden inpandig opgelost.



Wel: inpandige in het gevelontwerp opgenomen transformatorruimten
Niet: vrij in de openbare ruimte staande transformatorkasten

Referentie: studentenhuisvesting Woudestein Rotterdam, Mecanoo architecten



Technische ruimten en transformatorruimten vormen integraal onderdeel van het plintgevel ontwerp in maatvoering en kleur.

Referentie: student housing Cambridge UK, Mecanoo



De transformatorruimte maakt integraal onderdeel uit van het gevelontwerp.

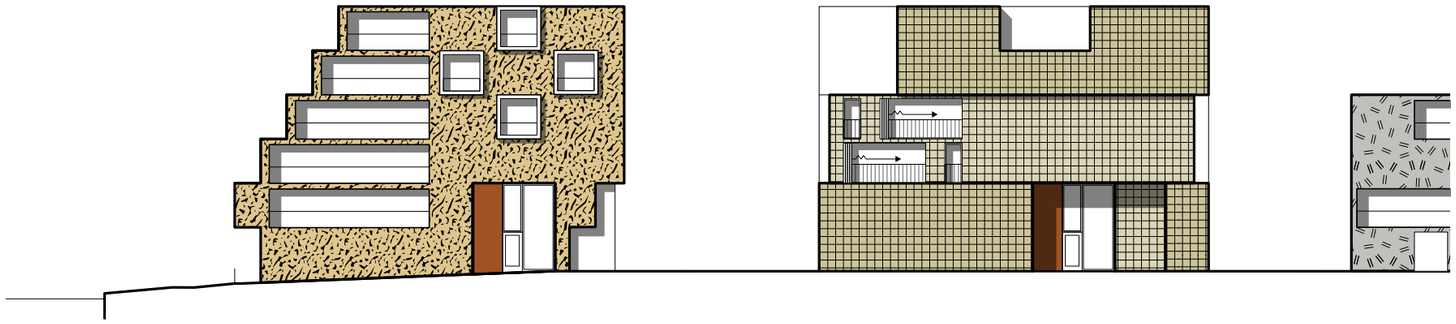
palazzino's beeldkwaliteit algemeen



Kleurenpallet gevelmaterialen: natuurlijke lichte aardetinten



Voorbeelden van accentkleuren mogelijk bij poorten, lobby's en entrees

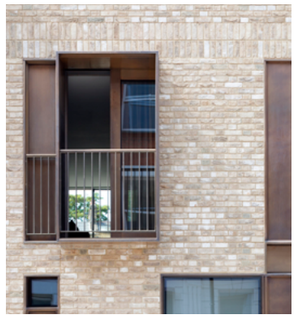


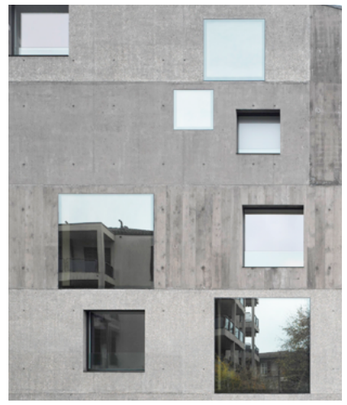
8. Materialisatie en diversiteit:

Karakteristiek voor de gebouwen is het gebruik van hoogwaardige natuurlijke/minerale materialen in overwegend lichte tinten. Het materiaalgebruik van de palazzino's kent een fijnere structuur dan het materiaalgebruik van de wandgebouwen. Mogelijke materialen zijn beton, natuursteen, metaal, hout of metselwerk. Elke palazzino heeft een herkenbaar basismateriaal voor het gevelvlak. Naast elkaar liggende palazzino's verschillen in silhouet, materiaal en kleurgebruik, gevelopeningen (60% van de gevel is open) en typen buitenruimten (loggia's, balkons, terrassen etc).











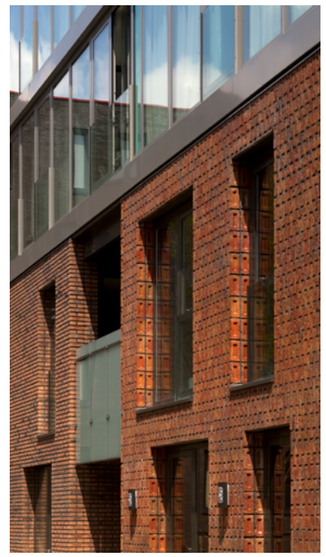
Referentie:Waterrijk Eindhoven, Mecanoo architecten



Verschillende kleuren en materialen tussen aangrenzende gebouwen binnen een op elkaar afgestemd kleuren pallet, fellere accentkleuren bij lobby's en entrees.





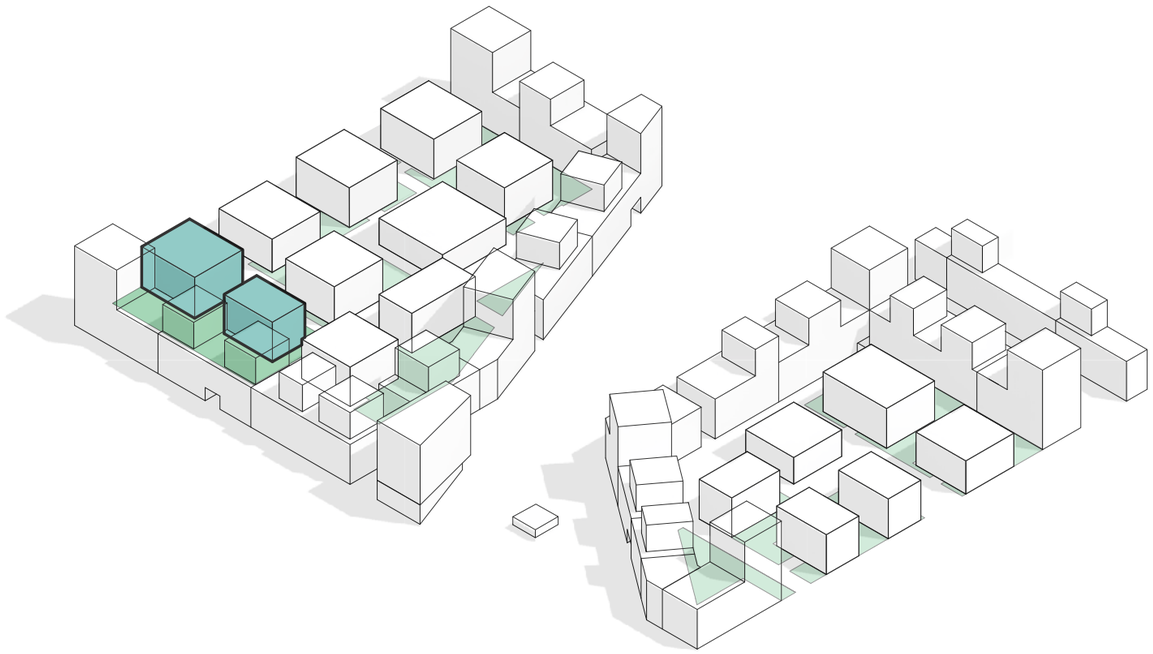




Impressie woonhof west



palazzinos bouwregels bouwenvelop P1

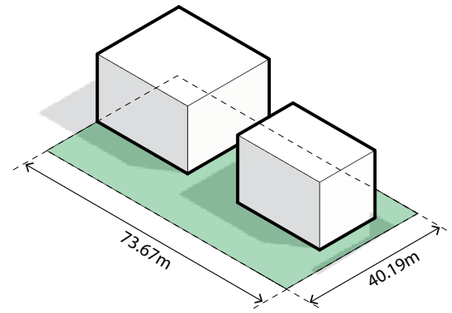


Bouwenvelop P1

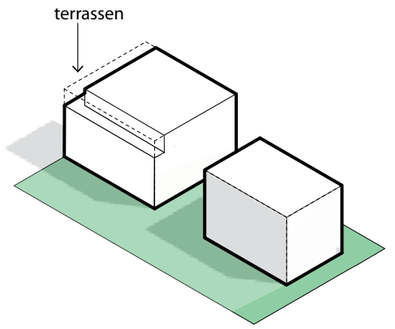
Bouwenvelop P1 bestaat uit twee architectonische eenheden, te weten een 'kade palazzino' en een 'hof palazzino'.
Beide palazzino's bevinden zich in een collectieve buitenruimte, een collectieve (afsluitbare) tuin en kunnen bereikt worden vanuit openbaar gebied waar zich de entrees tot de palazzino's bevinden.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

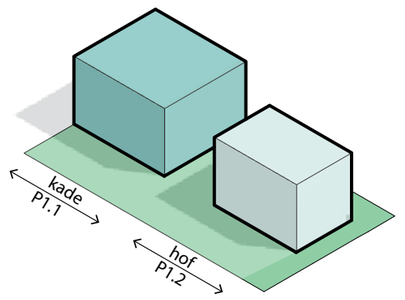
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof en lager gelegen kade. Deze palazzino is gericht op de waterkant.
De hof palazzino is meer alzijdig met een verbijzondering van de gevel ter plaatse van de hoofdentree en richt zich op het omringende groen van het woonhof.



Bouwenvelop P1



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

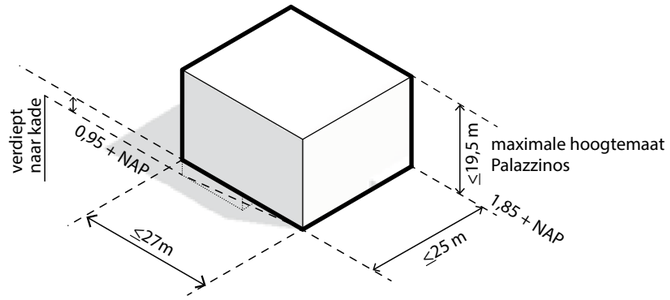
palazzinos bouwregels bouwenvelop P1.1

Bouwregels bouwenvelop P1.1

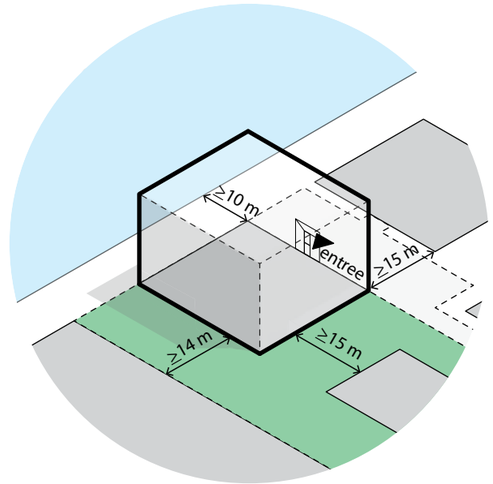
Architectonische eenheid: kade palazzino
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof (1,85 m + NAP) en de lager gelegen kade (0,90 m + NAP). In architecuur richt de kade palazzino zich op de waterkant met woonruimten en buitenruimten met zicht op het water. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek.
De entree naar de kade palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

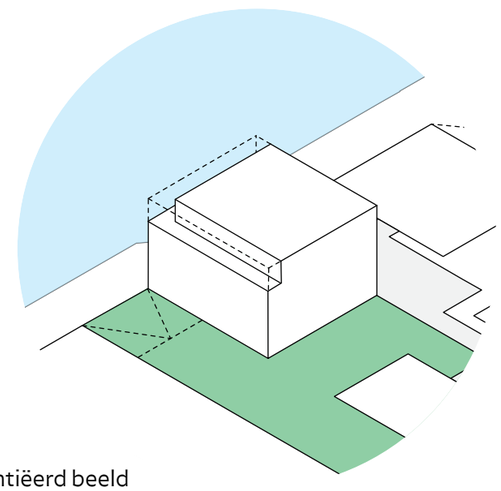
Architectonische eenheid:	kade palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 27 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. kaderand = 10 m minimale breedte collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- de kade palazzino staat vanaf de kade gezien op het verhoogde binnengebied van 1,85 m + NAP. De begane grondvloer reageert op de kade door aan te sluiten op het kadeniveau (0,90 m + NAP) enerzijds en op het woonhof niveau (1,85 m + NAP) anderzijds - loggia's of terrassen op de begane grond bevinden zich binnen de bouwenvelop - bouwenvelop P1.1 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving



Maximale contouren bouwenvelop P1.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

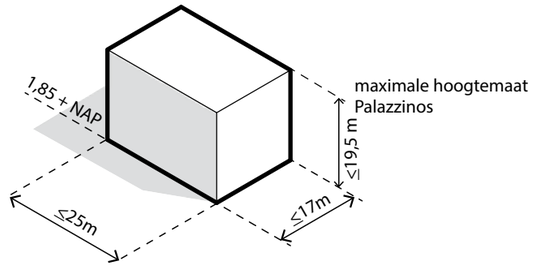
palazzinos bouwregels bouwenvelop P1.2

Bouwregels bouwenvelop P1.2

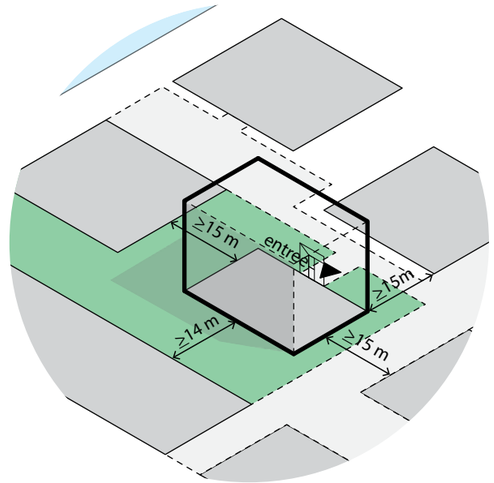
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

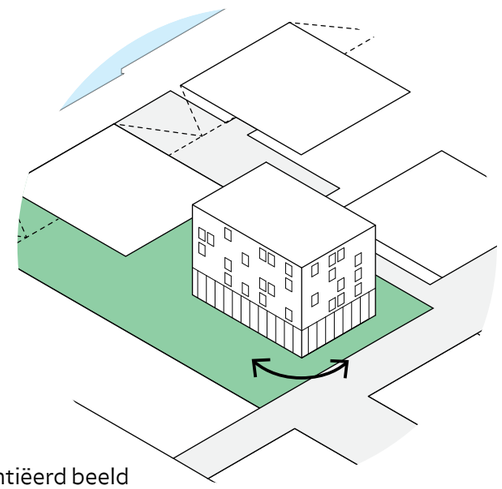
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 25 * 17 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale breedte collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P1.2 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



Maximale contouren bouwenvelop P1.2

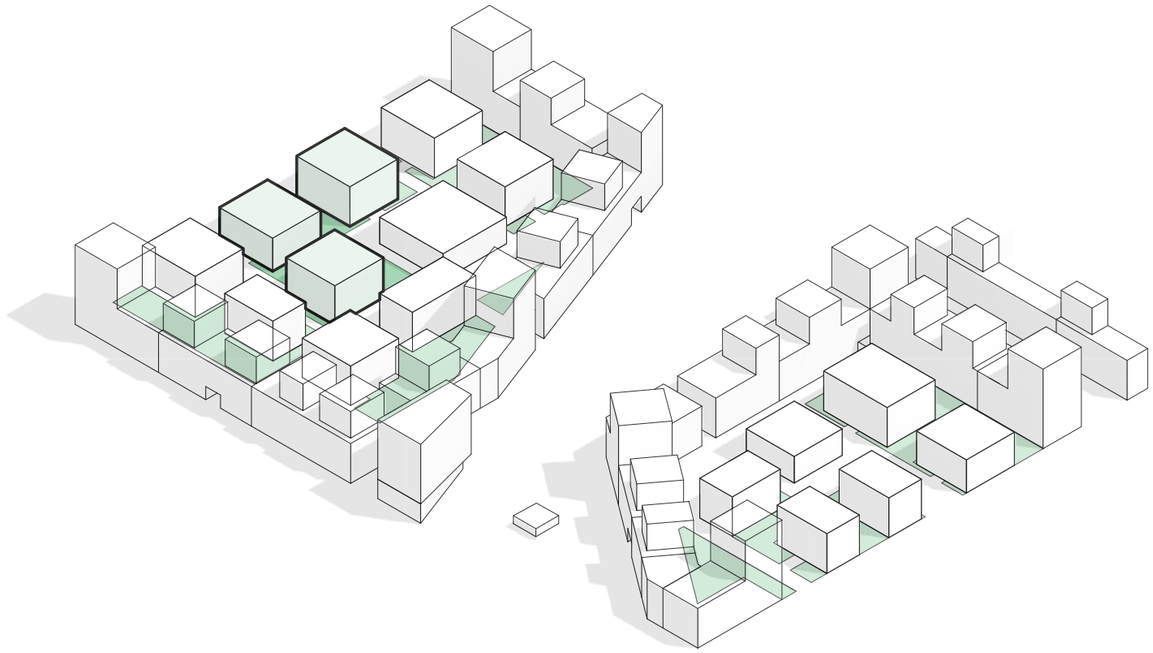


Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

palazzinos bouwregels bouwenvelop P2



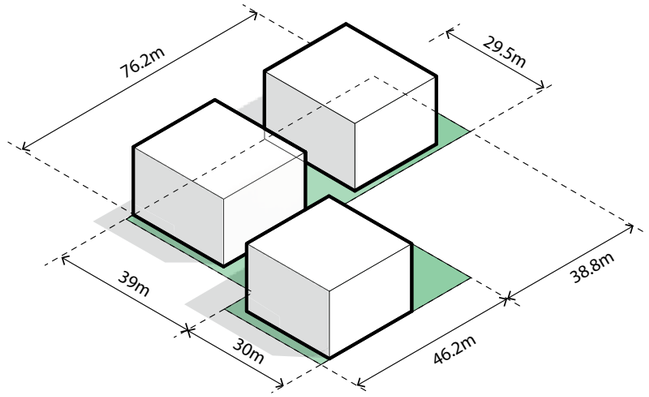
Bouwenvelop P2

Bouwenvelop P2

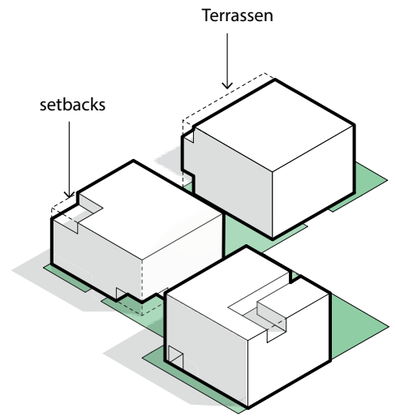
Bouwenvelop P2 bestaat uit drie architectonische eenheden, te weten twee 'kade palazzino's' en een 'hof palazzino'.
Alle drie de palazzino's bevinden zich in een collectieve buitenruimte, een collectieve (afsluitbare) tuin en kunnen bereikt worden vanuit openbaar gebied waar zich de entrees tot de palazzino's bevinden.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

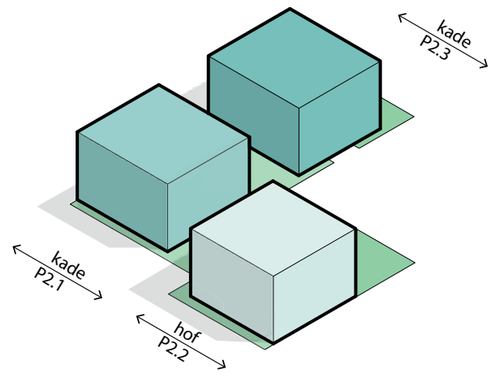
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof en lager gelegen kade. Deze palazzino is gericht op de waterkant.
De hof palazzino is meer alzijdig met een verbijzondering van de gevel ter plaatse van de hoofdentree en richt zich op het omringende groen van het woonhof.



Bouwenvelop P2



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse
architectonische eenheden

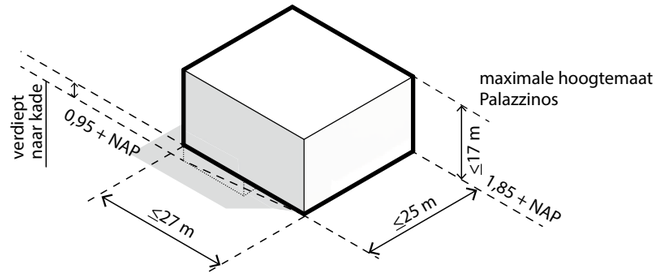
palazzinos bouwregels bouwenvelop P2.1

Bouwregels bouwenvelop P2.1

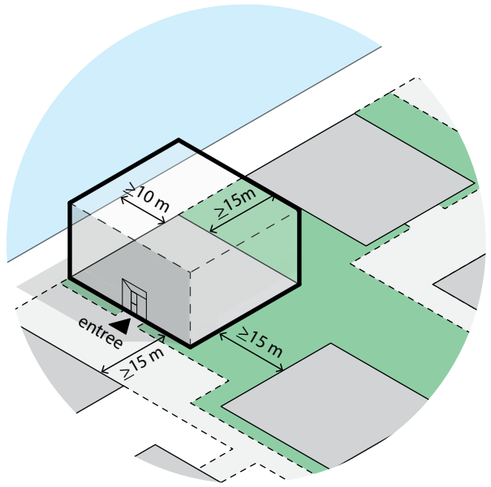
Architectonische eenheid: kade palazzino
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof (1,85 m + NAP) en de lager gelegen kade (0,90 m + NAP). In architecuur richt de kade palazzino zich op de waterkant met woonruimten en buitenruimten met zicht op het water. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek.
De entree naar de kade palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

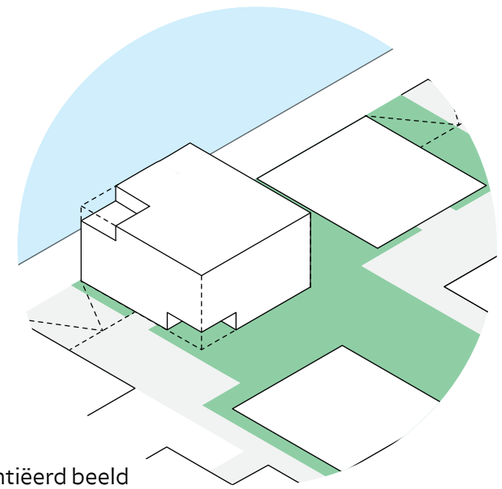
Architectonische eenheid:	kade palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 27 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. kaderand = 10 m minimale breedte collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 17 m (5 bouwlagen) (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- de kade palazzino staat vanaf de kade gezien op het verhoogde binnengebied van 1,85 m + NAP. De begane grondvloer reageert op de kade door aan te sluiten op het kadeniveau (0,90 m + NAP) enerzijds en op het woonhof niveau (1,85 m + NAP) anderzijds - loggia's of terrassen op de begane grond bevinden zich binnen de bouwenvelop - bouwenvelop P2.1 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - deze palazzino heeft een lagere maximale bouwhoogte t.g.v. een gedifferentiëerd beeld in hoogte van de individuele palazzino's



Maximale contouren bouwenvelop P2.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

Bouwenvelop P2 (collectief)
Openbare buitenruimte
Omringende bebouwing

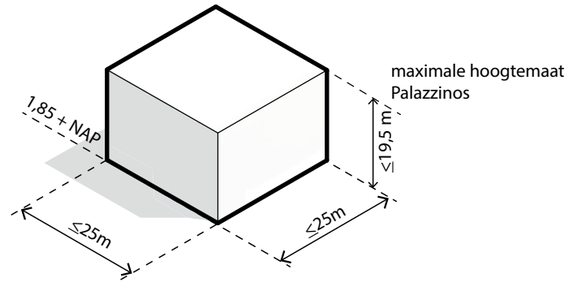
palazzinos bouwregels bouwenenvelop P2.2

Bouwregels bouwenvelop P2.2

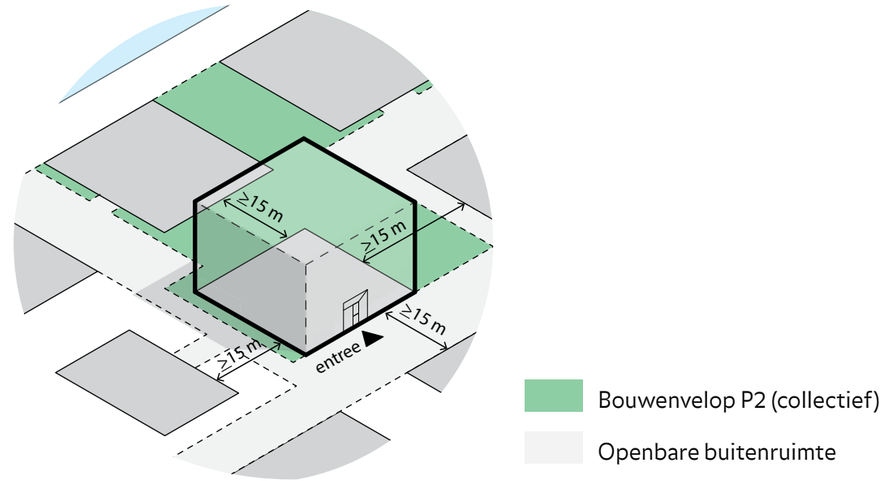
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

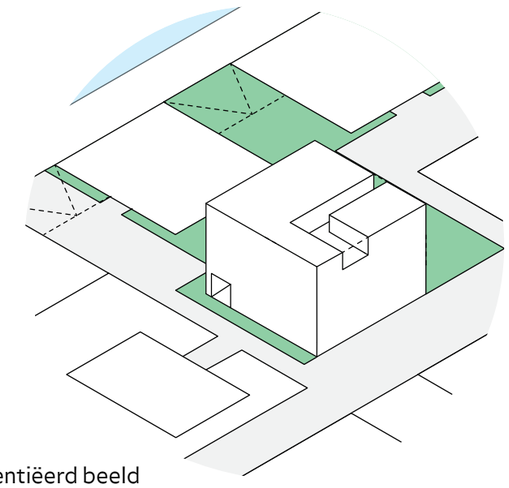
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 25 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P2.2 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



Maximale contouren bouwenvelop P2.2



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

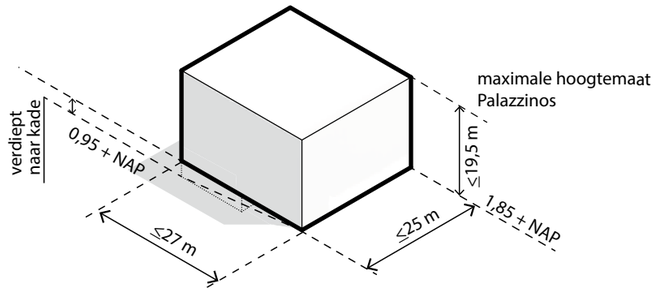
palazzinos bouwregels bouwenvelop P2.3

Bouwregels bouwenvelop P2.3

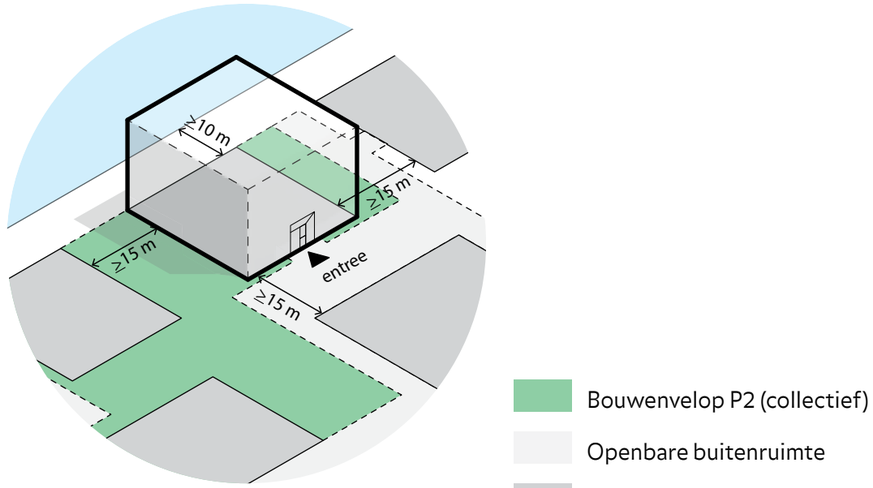
Architectonische eenheid: kade palazzino
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof (1,85 m + NAP) en de lager gelegen kade (0,90 m + NAP). In architecuur richt de kade palazzino zich op de waterkant met woonruimten en buitenruimten met zicht op het water. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek.
De entree naar de kade palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

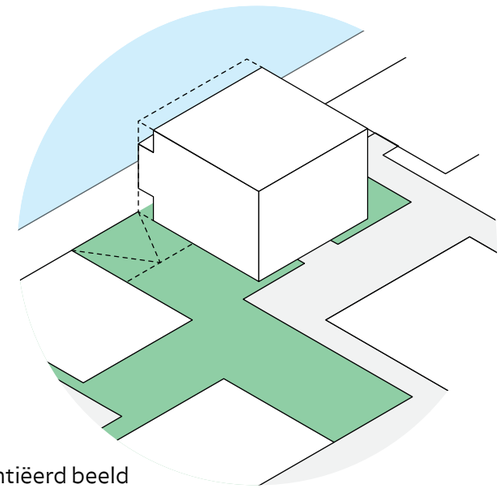
Architectonische eenheid:	kade palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 27 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. kaderand = 10 m minimale breedte collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- de kade palazzino staat vanaf de kade gezien op het verhoogde binnengebied van 1,85 m + NAP. De begane grondvloer reageert op de kade door aan te sluiten op het kadeniveau (0,90 m + NAP) enerzijds en op het woonhof niveau (1,85 m + NAP) anderzijds - loggia's of terrassen op de begane grond bevinden zich binnen de bouwenvelop - bouwenvelop P2.3 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving



Maximale contouren bouwenvelop P3.2

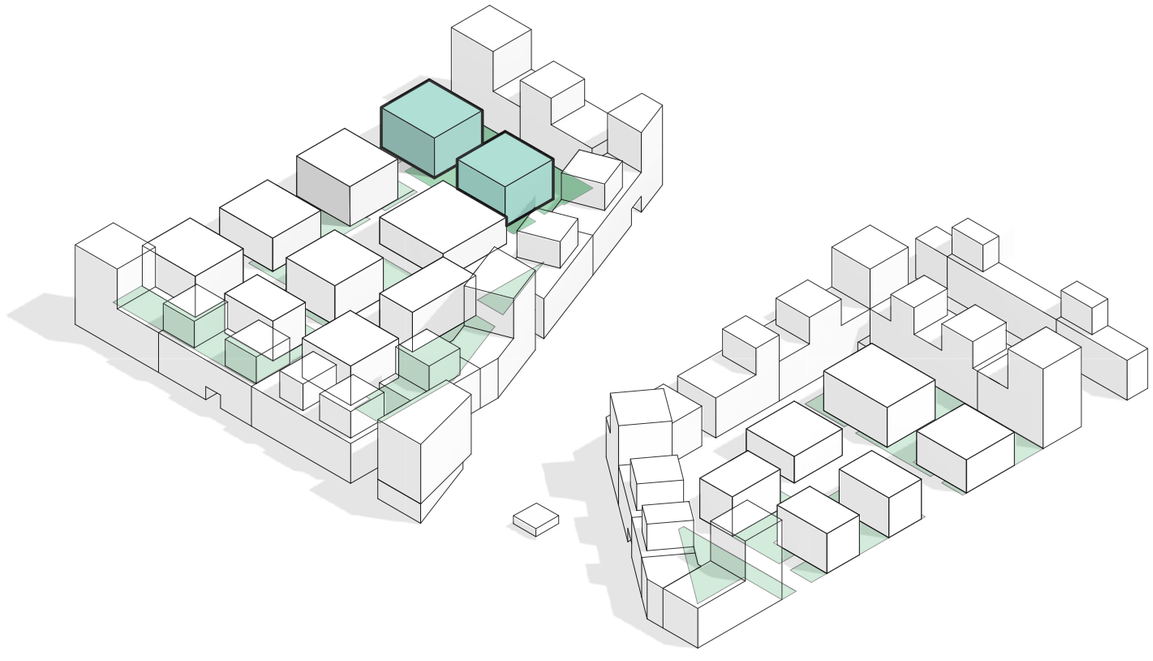


Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

palazzinos bouwregels bouwenvelop P3

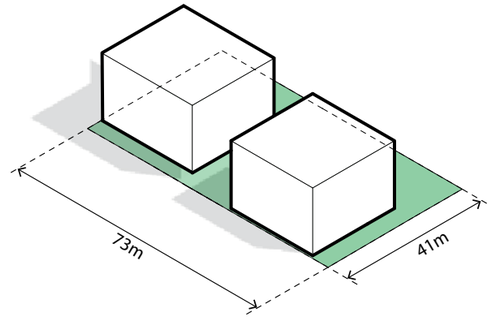


Bouwenvelop P3

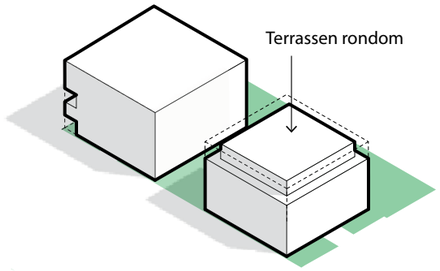
Bouwenvelop P3 bestaat uit twee architectonische eenheden, te weten een 'kade palazzino' en een 'hof palazzino'.
Beide palazzino's bevinden zich in een collectieve buitenruimte, een collectieve (afsluitbare) tuin en kunnen bereikt worden vanuit openbaar gebied waar zich de entrees tot de palazzino's bevinden.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

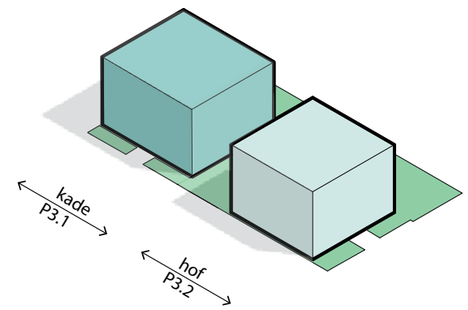
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof en lager gelegen kade. Deze palazzino is gericht op de waterkant.
De hof palazzino is meer alzijdig met een verbijzondering van de gevel ter plaatse van de hoofdentree en richt zich op het omringende groen van het woonhof.



Bouwenvelop P3



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse
architectonische eenheden

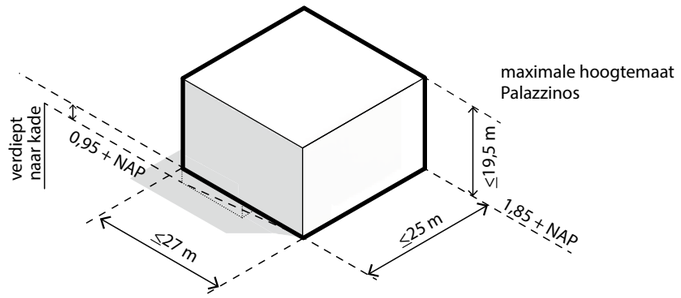
palazzinos bouwregels bouwenvelop P3.1

Bouwregels bouwenvelop P3.1

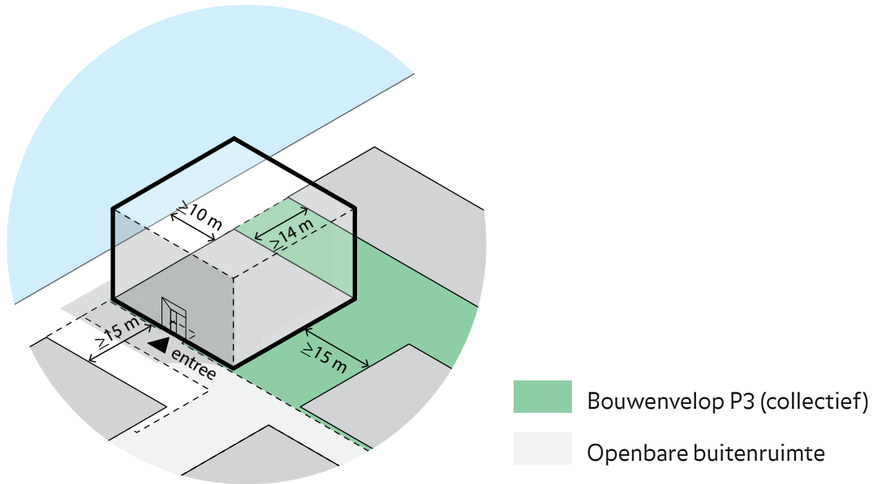
Architectonische eenheid: kade palazzino
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof (1,85 m + NAP) en de lager gelegen kade (0,90 m + NAP). In architecuur richt de kade palazzino zich op de waterkant met woonruimten en buitenruimten met zicht op het water. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek.
De entree naar de kade palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

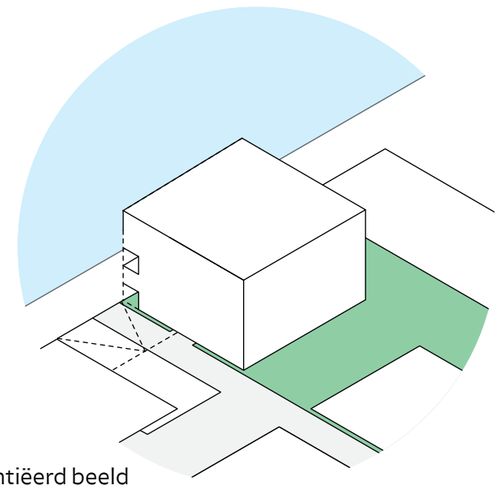
Architectonische eenheid:	kade palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 27 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. kaderand = 10 m minimale breedte collectief woonhof = +1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- de kade palazzino staat vanaf de kade gezien op het verhoogde binnengebied van 1,85 m + NAP. De begane grondvloer reageert op de kade door aan te sluiten op het kadeniveau (0,90 m + NAP) enerzijds en op het woonhof niveau (1,85 m + NAP) anderzijds - loggia's of terrassen op de begane grond bevinden zich binnen de bouwenvelop - bouwenvelop P3.1 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving



Maximale contouren bouwenvelop P3.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

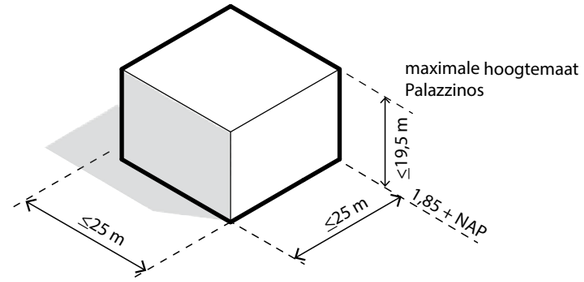
palazzinos bouwregels bouwenvelop P3.2

Bouwregels bouwenvelop P3.2

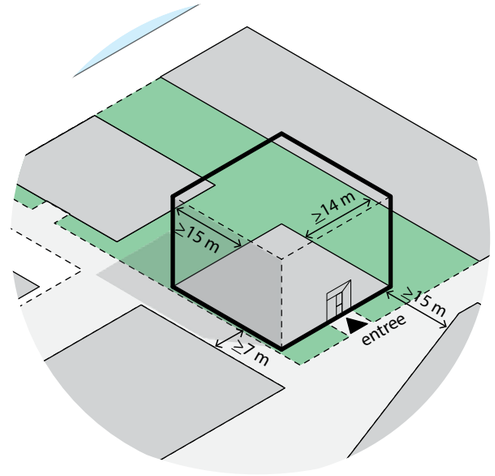
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

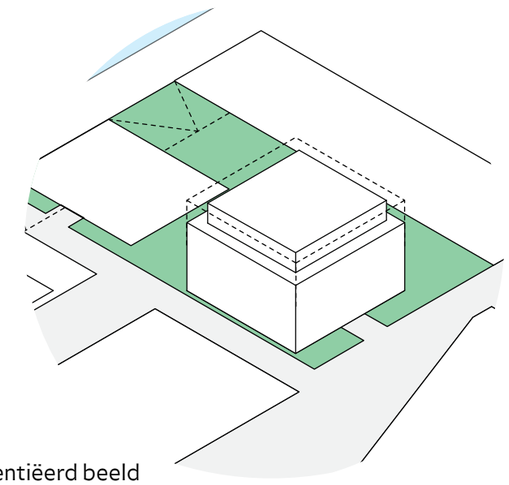
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 25 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. wandgebouwen = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P3.2 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



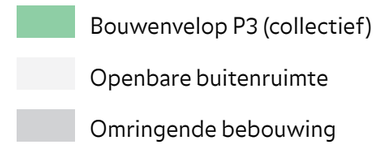
Maximale contouren bouwenvelop P3.2



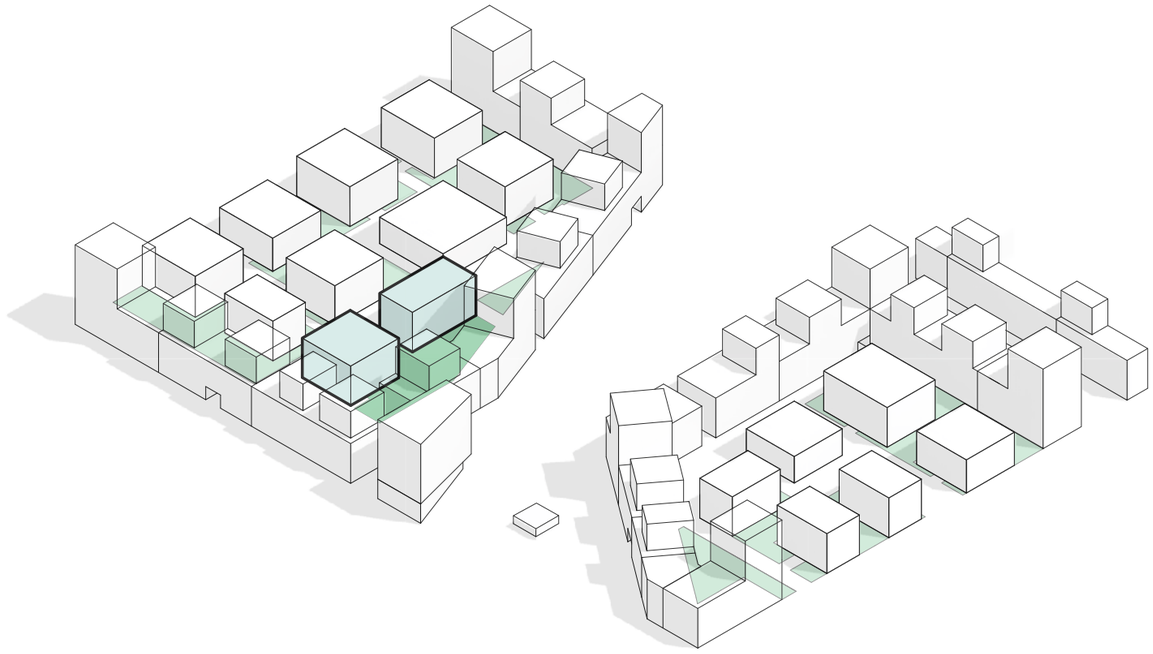
Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)



palazzinos bouwregels bouwenvelop P4



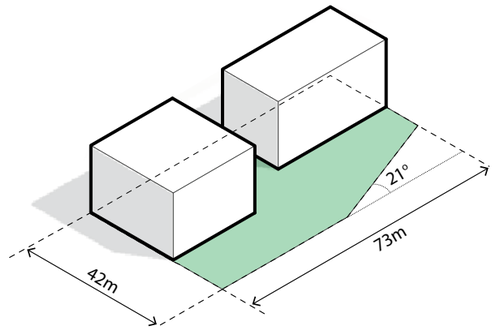
Bouwenvelop P4

Bouwenvelop P4

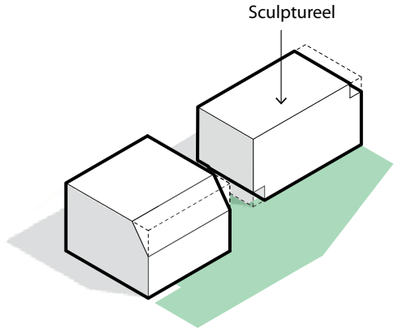
Bouwenvelop P4 bestaat uit twee architectonische eenheden, beiden 'hof palazzino's'.
Beide palazzino's bevinden zich in een collectieve buitenruimte, een collectieve (afsluitbare) tuin en kunnen bereikt worden vanuit openbaar gebied waar zich de entrees tot de palazzino's bevinden.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

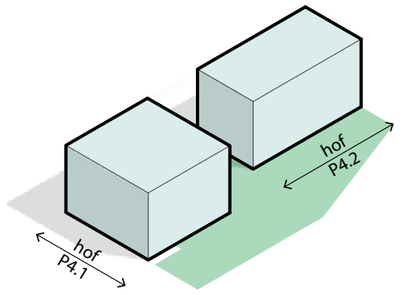
De hof palazzino is meer alzijdig met een verbijzondering van de gevel ter plaatse van de hoofdentree en richt zich op het omringende groen van het woonhof.



Bouwenvelop P4



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

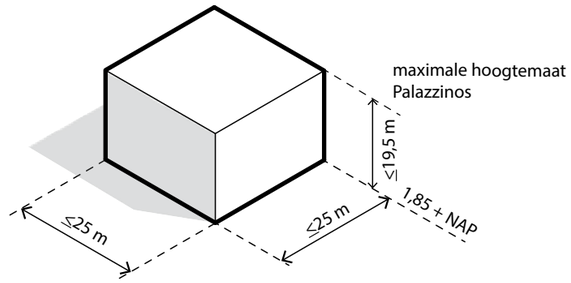
palazzinos bouwregels bouwenvelop P4.1

Bouwregels bouwenvelop P4.1

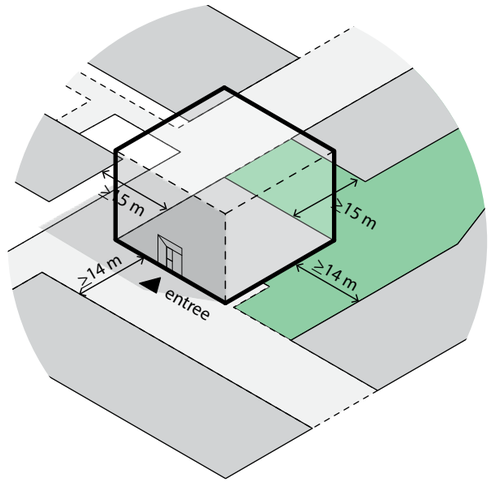
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

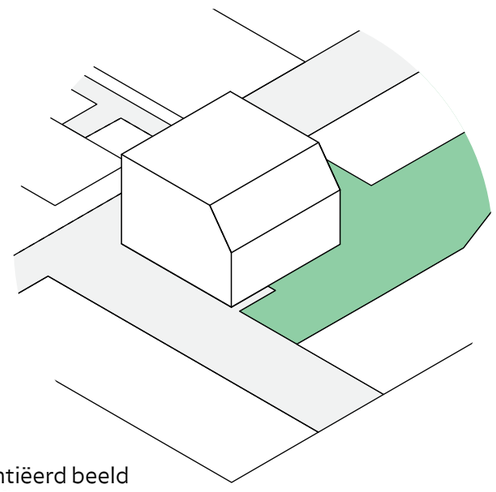
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 25 * 25 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P4.1 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



Maximale contouren bouwenvelop P4.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

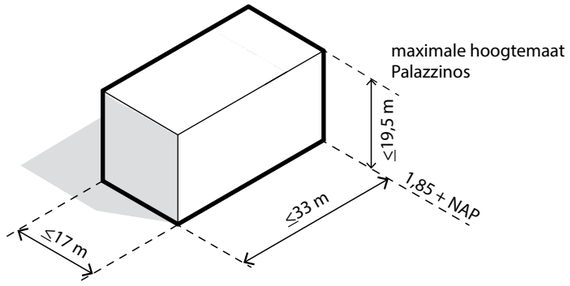
palazzinos bouwregels bouwenvelop P4.2

Bouwregels bouwenvelop P4.2

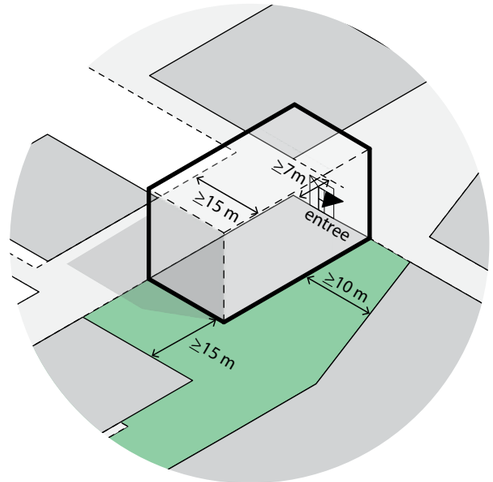
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

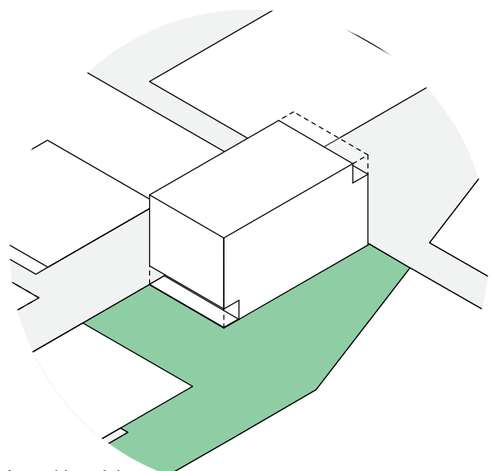
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 17 * 33 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. wandgebouwen = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P4.2 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



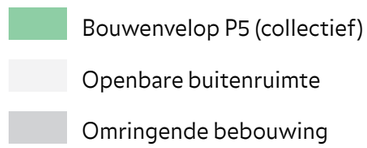
Maximale contouren bouwenvelop P4.2



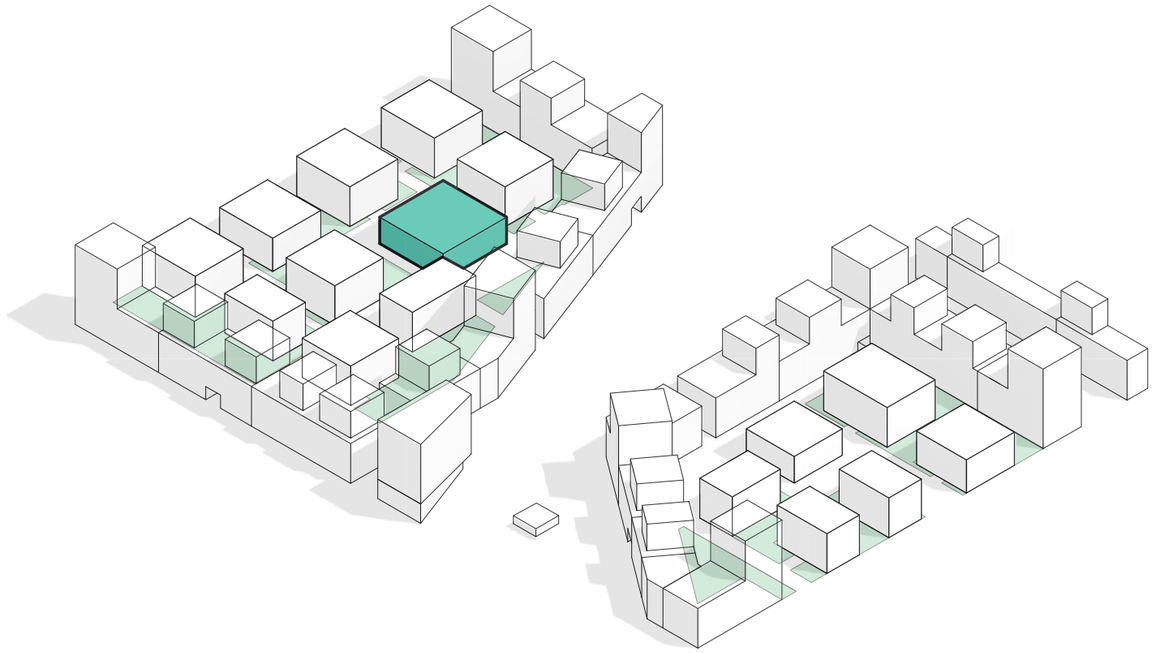
Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)



palazzinos bouwregels bouwenvelop P5

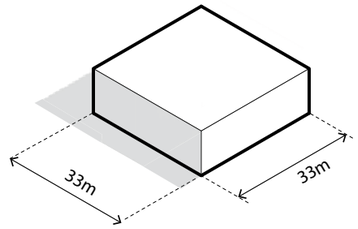


Bouwenvelop P5

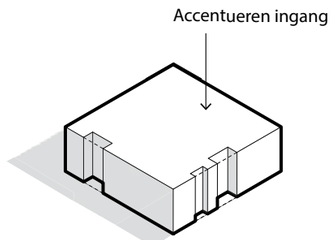
Bouwenvelop P5 bestaat uit één architectonische eenheid, te weten de 'grondgebonden palazzino'.
De grondgebonden palazzino bevindt zich in de openbare buitenruimte. Deze palazzino heeft geen centrale entree, maar eigen voordeuren per woning aan openbaar gebied binnen het woonhof.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

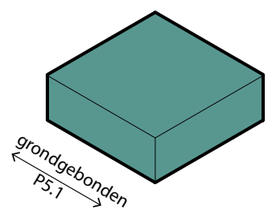
De 'grondgebonden' palazzino is alzijdig met eigen voordeuren voor de woningen op de begane grond. Deze palazzino heeft slechts maximaal 4 bouwlagen.



Bouwenvelop P5



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse grondgebonden wooneenheden

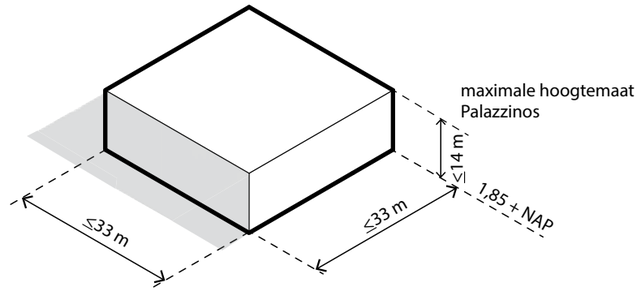
palazzinos bouwregels bouwenvelop P5.1

Bouwregels bouwenvelop P5.1

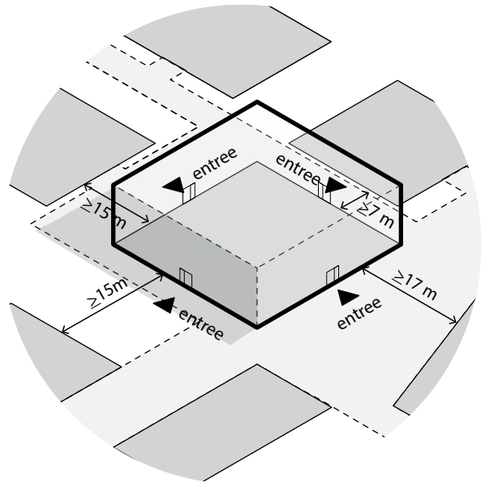
Architectonische eenheid: grondgebonden palazzino
De grondgebonden palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De grondgebonden palazzino heeft voor iedere woonheid een eigen individuele entree die zich bevinden aan de openbaar toegankelijke buitenruimte. De grondgebonden palazzino heeft maximaal 4 bouwlagen.

Informatie bouwenvelop

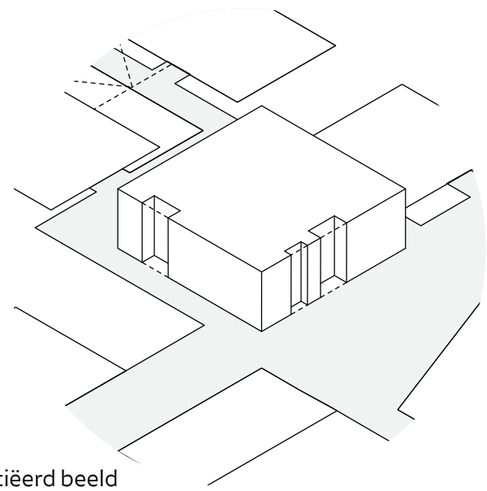
Architectonische eenheid:	grondgebonden palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 33 * 33 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. wandgebouw = 17 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 14 m (4 bouwlagen) (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P5.1 heeft individuele entrees per wooneenheid grenzend aan de openbare buitenruimte - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - deze palazzino heeft een lagere maximale bouwhoogte t.g.v. een gedifferentiëerd beeld in hoogte van de individuele palazzino's en vanwege het feit dat alle woningen grondgebonden zijn - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop



Maximale contouren bouwenvelop P5.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



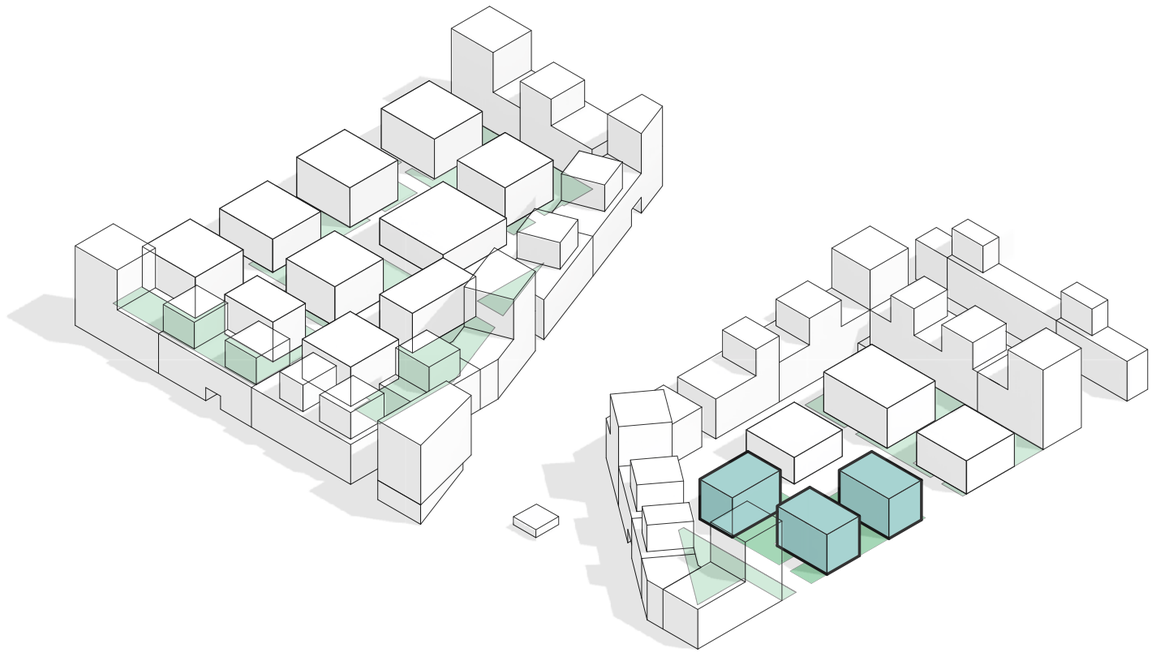
Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

Bouwenvelop P5 (collectief)

Openbare buitenruimte

Omringende bebouwing

palazzinos bouwregels bouwenvelop P6

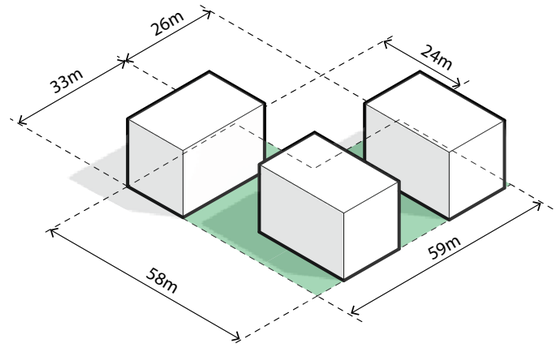


Bouwenvelop P6

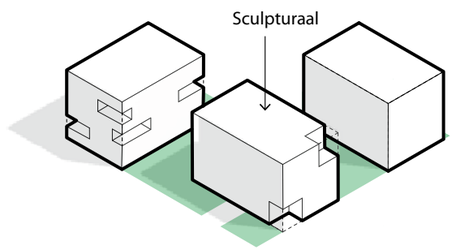
Bouwenvelop P6 bestaat uit drie architectonische eenheden, te weten twee 'kade palazzino's' en een 'hof palazzino'.
Alle drie de palazzino's bevinden zich in een collectieve buitenruimte, een collectieve (afsluitbare) tuin en kunnen bereikt worden vanuit openbaar gebied waar zich de entrees tot de palazzino's bevinden.

Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd. De palazzino's hebben een eigen daklijn en de gevels een diverse plastiek. Een grote onderlinge diversiteit versterkt het idee van individuele gebouwen.

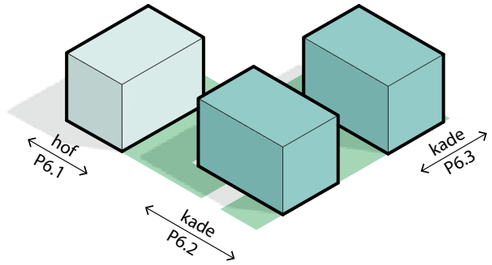
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof en lager gelegen kade. Deze palazzino is gericht op de waterkant.
De hof palazzino is meer alzijdig met een verbijzondering van de gevel ter plaatse van de hoofdentree en richt zich op het omringende groen van het woonhof.



Bouwenvelop P6



Gedifferentiëerd beeld (suggestief)



Opgebouwd uit diverse architectonische eenheden

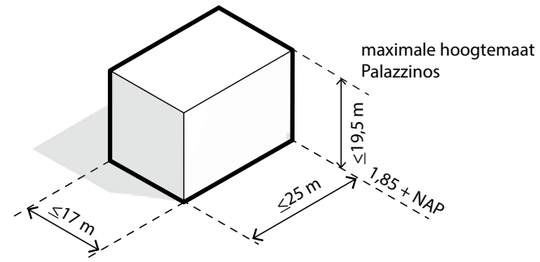
palazzinos bouwregels bouwenvelop P6.1

Bouwregels bouwenvelop P6.1

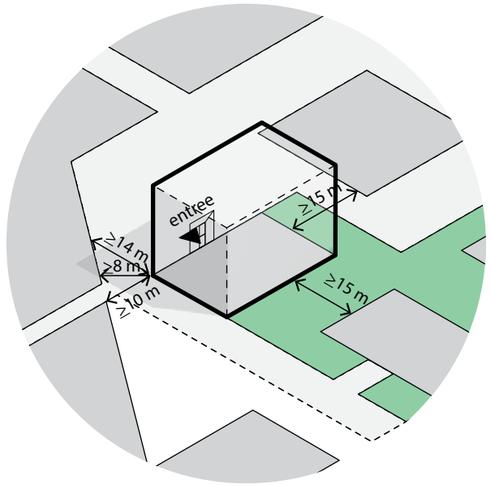
Architectonische eenheid: hof palazzino
De hof palazzino is alzijdig en richt zich op het omringende groen van het woonhof. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek. De entree naar de hof palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

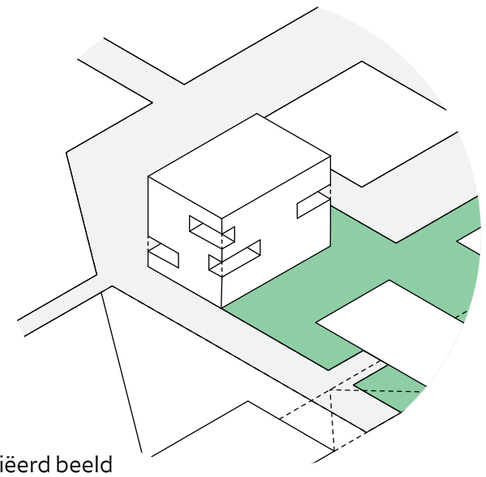
Architectonische eenheid:	hof palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 25 * 17 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 14 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 12 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- bouwenvelop P6.1 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



Maximale contouren bouwenvelop P6.1



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)

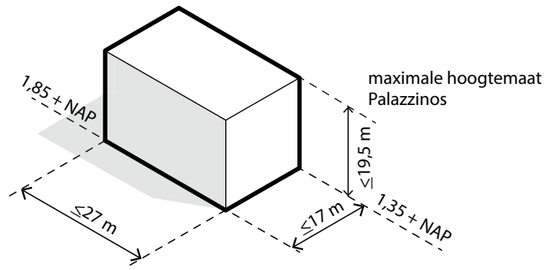
palazzinos bouwregels bouwenvelop P6.2

Bouwregels bouwenvelop P6.2

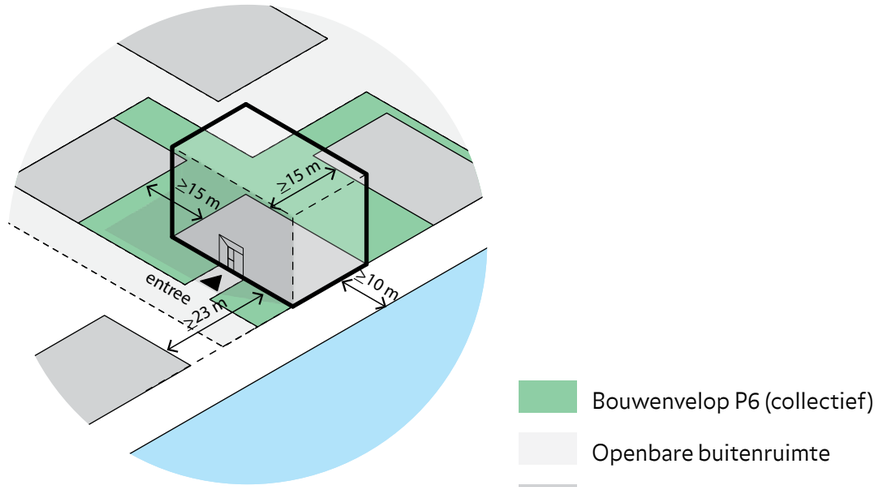
Architectonische eenheid: kade palazzino
De kade palazzino reageert op de hoogte verschillen in het maaiveld tussen woonhof (1,85 m + NAP) en de lager gelegen kade (1,35 m + NAP). In architecuur richt de kade palazzino zich op de waterkant met woonruimten en buitenruimten met zicht op het water. Een vrijstaand en individueel karakter van de palazzino's wordt nagestreefd in de vorm van een eigen daklijn en een diverse plastiek.
De entree naar de kade palazzino bevindt zich aan de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Informatie bouwenvelop

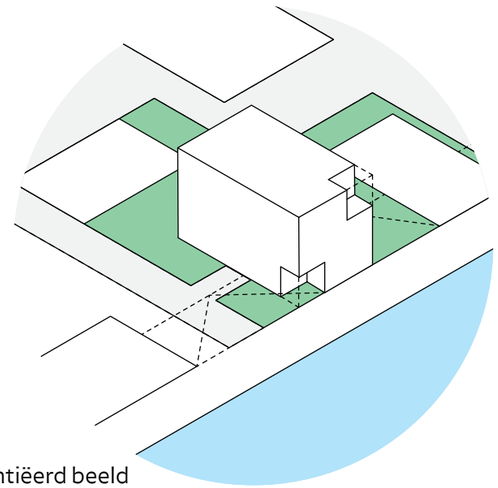
Architectonische eenheid:	kade palazzino
Afmetingen:	maximale afmetingen 27 * 17 m (afstemming op grid) minimale afstand t.o.v. het wandgebouw = 23 m minimale afstand t.o.v. balkons wandgebouw = 17 m minimale afstand t.o.v. palazzino's = 15 m minimale afstand t.o.v. balkons palazzino's = 13 m minimale afstand t.o.v. kaderand = 10 m minimale afstand t.o.v. grens collectief woonhof = 1,5 m (indien kleiner dan staat de gevel op de grens)
Bouwhoogte:	maximale hoogte = 19,5 m (gemeten t.o.v. maaiveldaansluiting woonhof peil = 1,85 + NAP)
Programma plint:	woonprogramma en centrale dubbelhoge entreehal
Bouwenvelop specifiek:	- de kade palazzino staat vanaf de kade gezien op het verhoogde binnengebied van 1,85 m + NAP. De begane grondvloer reageert op de kade door aan te sluiten op het kadeniveau (1,35 m + NAP) enerzijds en op het woonhof niveau (1,85 m + NAP) anderzijds - loggia's of terrassen op de begane grond bevinden zich binnen de bouwenvelop - bouwenvelop P6.2 heeft één centrale dubbelhoge hoofdentree grenzend aan de openbare buitenruimte waaruit alle woningen worden ontsloten - daken worden ingezet als architectonisch element, d.w.z. als dak met verblijfskwaliteit zoals terras of groen dak, en als dak met zichtkwaliteit voor de gebouwen in de omgeving - de buitenruimten op de begane grond (terras of loggia) behorende bij de palazzino bevinden zich alleen binnen de maximale contouren van de bouwenvelop (de overige in groen aangegeven buitenruimte is collectief)



Maximale contouren bouwenvelop P6.2



Afstand t.o.v. context en verplichte gevel voor entree



Gedifferentiëerd beeld
(suggestief)