BLOKKEN B&C
AMSTELSTATION

thuis in de stad!



MRP DEVELOPMENT

VenhoevenCS architecture+urbanism

ONTWERPNOTA
L-503

Omgevingsvergunning
28.11.2019

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Voor u ligt de ontwerpnota behorend bij de Omgevingsvergunning van Blokken B&C. Deze ontwerpnota is een tekstuele toelichting op het ontwerp dat hiermee ter beoordeling wordt aangeboden. Bij de toelichtingen zijn verwijzingen gemaakt naar de ontwerpdocumenten.

Het doel van dit document is om toelichting te verschaffen over de gehanteerde uitgangspunten en de ontwerpkeuzen die zijn gemaakt tijdens de uitwerking.

DEFINITIEF ONTWERP - OMGEVINGSVERGUNNING

- Belangrijkste wijzigingen t.o.v. het VO
- Mercado
- Basement
- Colonnade
- Bewegwijzering en reclame uitingen
- Impressies
- Waterberging
- Fietsparkeren / Bergingen
- Geluid verhoogde grenswaarde
- Demarcatie
- Bestemmingsplan

MRP DEVELOPMENT

VenhoevenCS architecture+urbanism

VAN ROSSUM RAADGEVENDE INGENIEURS

ADVISEURS

Aveco de Bondt ingenieursbedrijf

SkaaL

LBP|SIGHT

Fakton Capital

DEFINITIEF ONTWERP

Inleiding

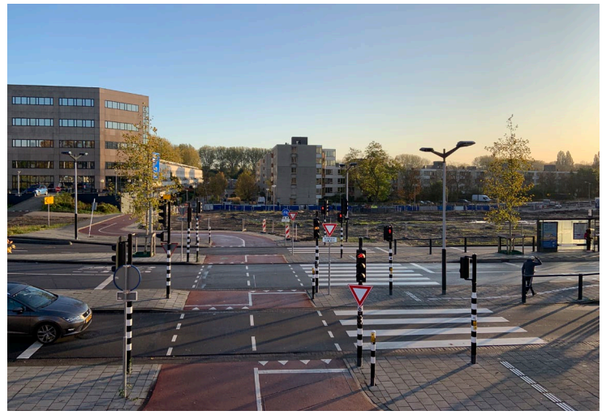
Het definitief ontwerp van Blokken B&C is een verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp (revisie B d.d. 03.04.2019). Het concept is ongewijzigd en bestaat uit een ensemble van gebouwen op een gezamenlijk basement. Het zijn woongebouwen met middeldure huurwoningen op een plint met commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
De buitenzijdes van de blokken hebben een eenduidig, elegant, stads en 'trots' uiterlijk. De binnenhoven daarentegen zijn een oase van rust met veel groen en houten gevels.

stads, warm en elegant met alzijdig hoogwaardige utstraling

Om te zorgen dat beide blokken elkaar versterken en toch een duidelijk eigen karakter hebben, laten we de verdeling van de kaders per blok en verdieping variëren. Binnenin beide blokken staan de bewoners centraal. De met hout omgeven galerijen laten de zachtere kant van onze maatschappij zien. Hier voelen mensen zich geborgen, veilig en thuis.

Om het gebouw ook van dichtbij tactiliteit mee te geven zijn de betonnen kaders aan de binnenzijde behandeld als béton bouchardé met een verticaal patroon en op de kopse zijde gepolijst. De houten invulling en schuifpanelen bestaan ook uit verticale lamellen zoals bij een Japans kamerscherm en het lichte hout versterkt de warme uitstraling van het gekleurde beton.

De glazen pui in de plint is in blok B voorzien van een begroeide houten pergolaluifel. Deze verbetert bij felle zon het zicht op de Mercado en regelt de privacy van de woningen net boven de plint. De pui heeft een onderverdeling die refereert aan de elegante glasverdeling van de stationshal en de Amstel Tower.


Julianalaan en de Maliebaan


Zicht op het Amstelstation met links de Maliebaan


Zicht vanaf het busstation op de Julianalaan

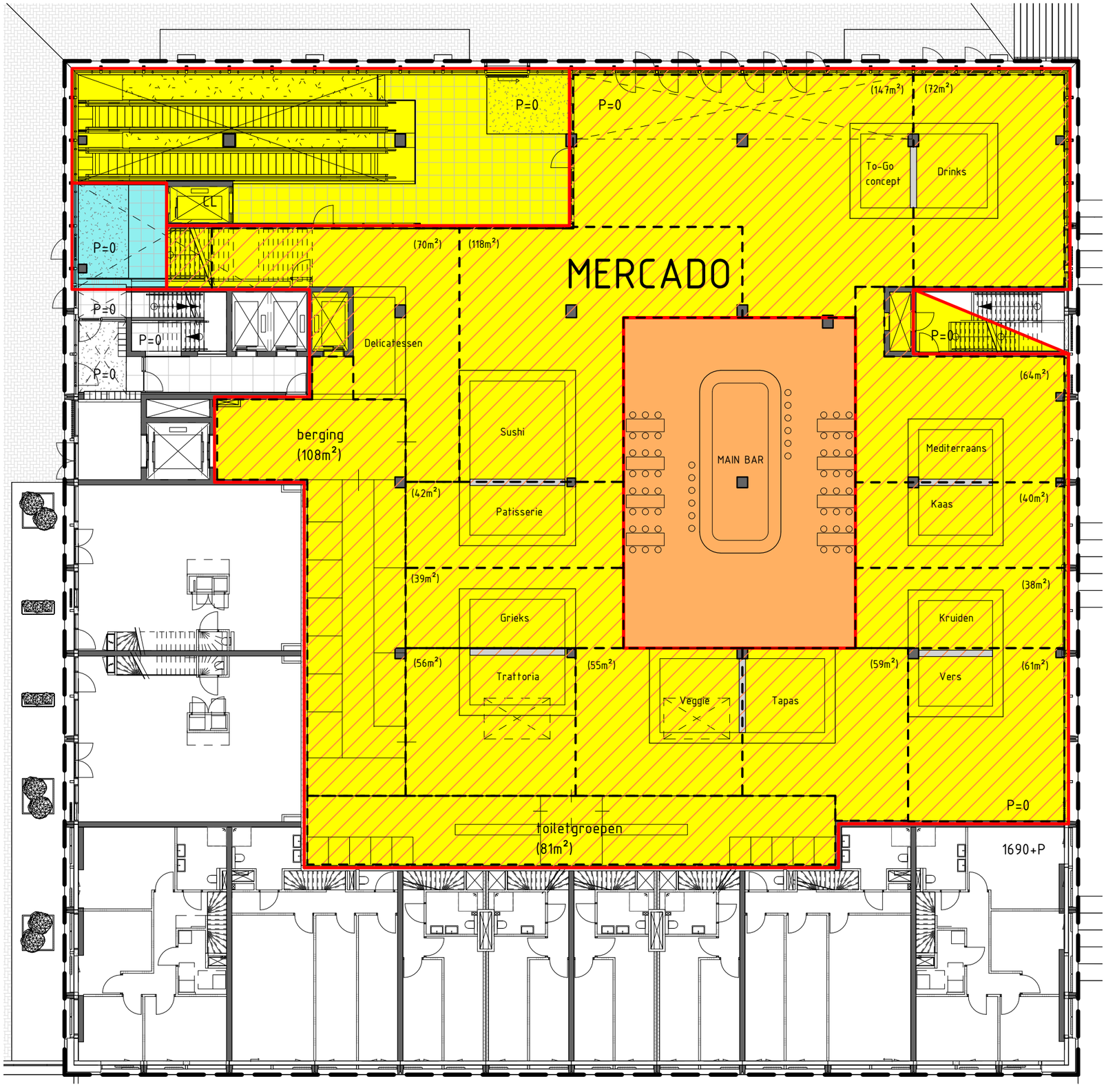

Zicht op de Bertrand Russellstraat vanaf de Hugo de Vrieslaan


Zicht op de kavel vanaf de hoek Julianalaan - Hugo de Vrieslaan


Zicht op de kavel en het Amstelstation vanaf de Bertrand Russellstraat

Mercado

De invulling van de begane grond van blok B bestaat uit de Mercado. In dit concept worden vrijstaande units waar voedselgerelateerde producten verkocht worden aangevuld met een centrale bar.



Bestemmingsplan Amstelstation e.o 1e herziening

Gemengd - 1

a.	wonen al dan niet inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;	
b.	detailhandel;	> 3.500 m2 (supermarkt < 2500 m2)
	detailhandel 60% (subfunctie horeca 40%)	
c.	maatschappelijke dienstverlening;	
d.	horeca 1;	
e.	horeca 3;	
f.	horeca 4;	< 1000 m2
g.	culturele voorzieningen;	
h.	gebouwde parkeervoorzieningen	

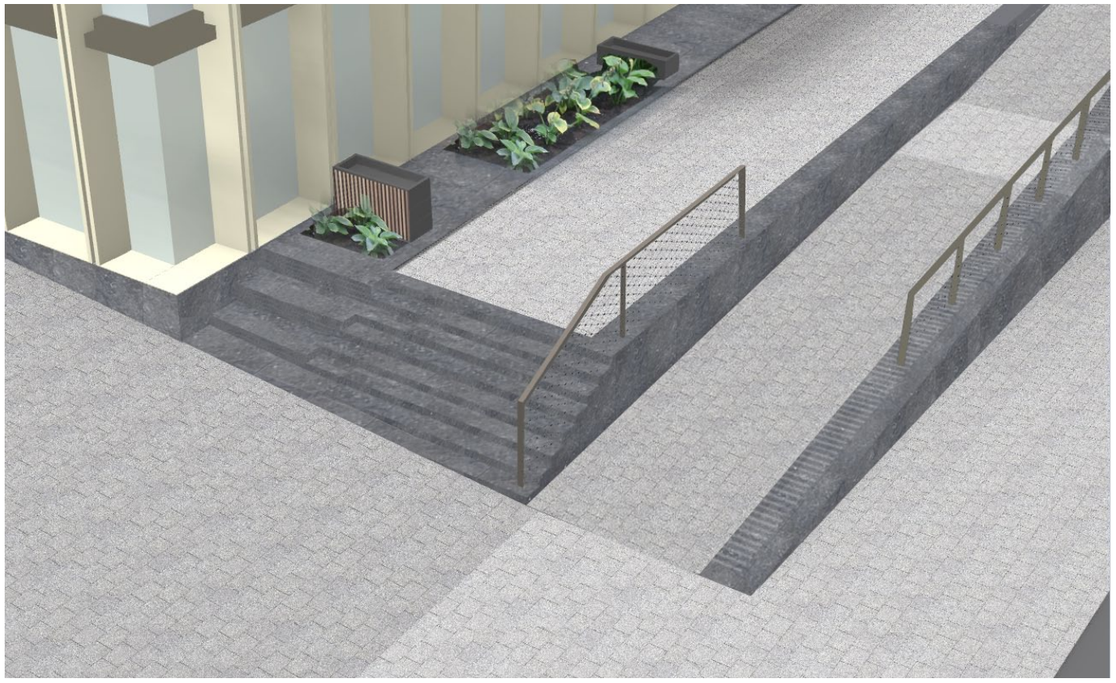
totaal tussen 3.500 m2 - 4.500 m2

Basement

Het basement van de twee blokken bestaat uit een plint van gezoet graniet. De ramen naar de ruimtes in het souterrain zijn als gaten in het volume van het basement vormgegeven. Het glas is hier in het vlak gedetailleerd.

De hekwerken op de rand van het basement worden ingevuld met een fijn gaas op een manier dat er geen aanbindmogelijkheden voor fietsen ontstaan.

De treden van de trappen in het basement en de margestrook worden voorzien van gefrijnd graniet. De hellingen en rest van het dek wordt voorzien van Puccini+ tegelwerk.

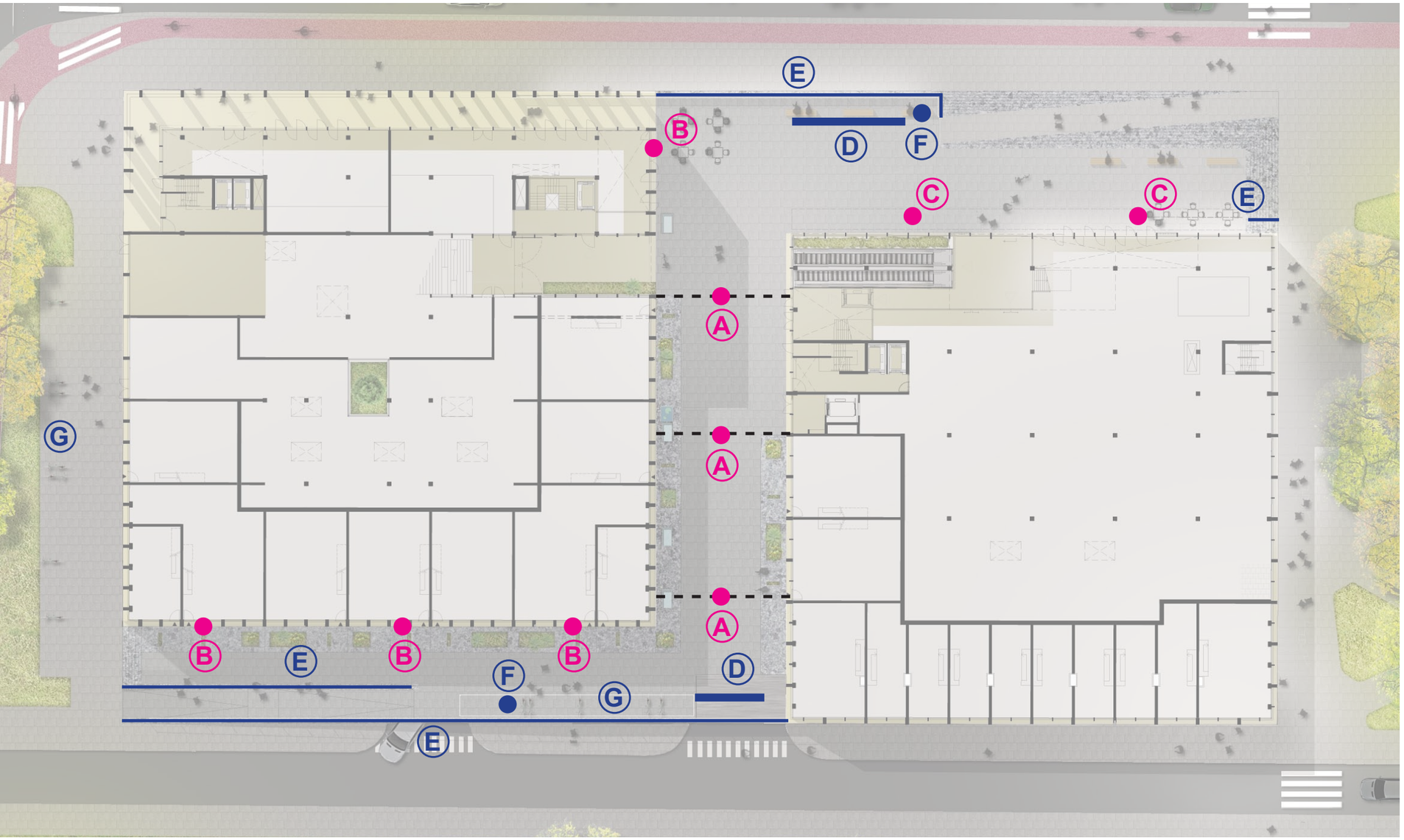


de hoek van het basement aan de Hugo de Vrieslaan / Betrand Russellstraat



het basement aan de Julianalaan met ramen naar de supermarkt

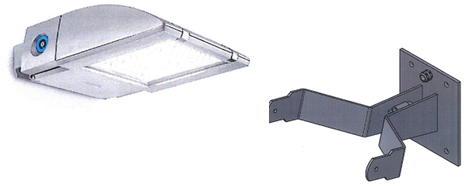
Basement
vaste inrichting en verlichting



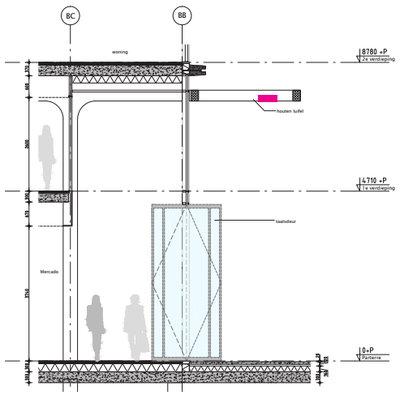
A Hangarmatuur Bola



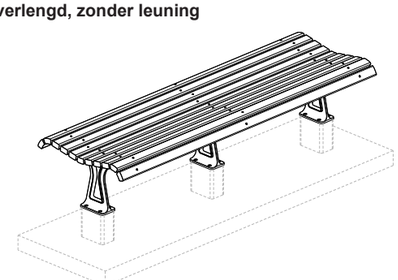
B Gevelarmatuur
Philips OptiFlood LED BVP506



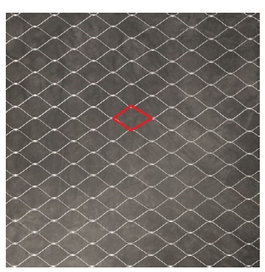
C Gevelarmatuur in luifel
Philips OptiFlood LED BVP506



D Puccini bank
verlengd, zonder leuning



E Hekwerk: geborsteld RVS
liggende maas, maaswijdte = 30mm



F Puccini afvalbakken

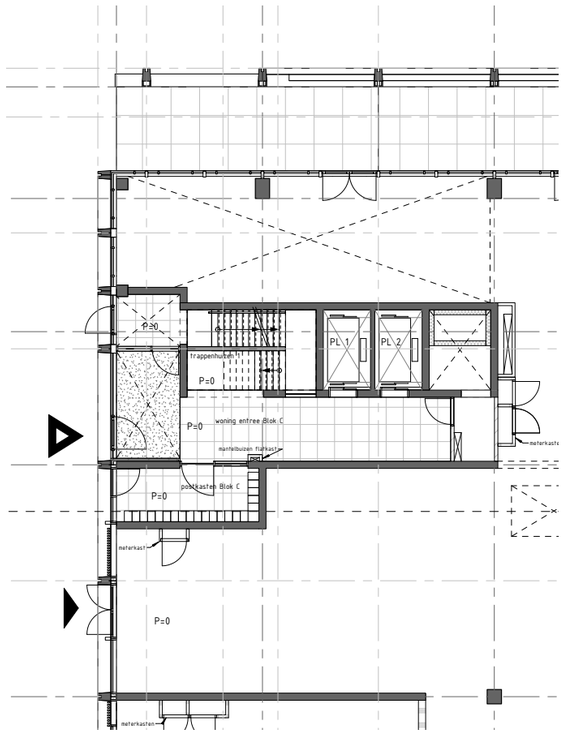


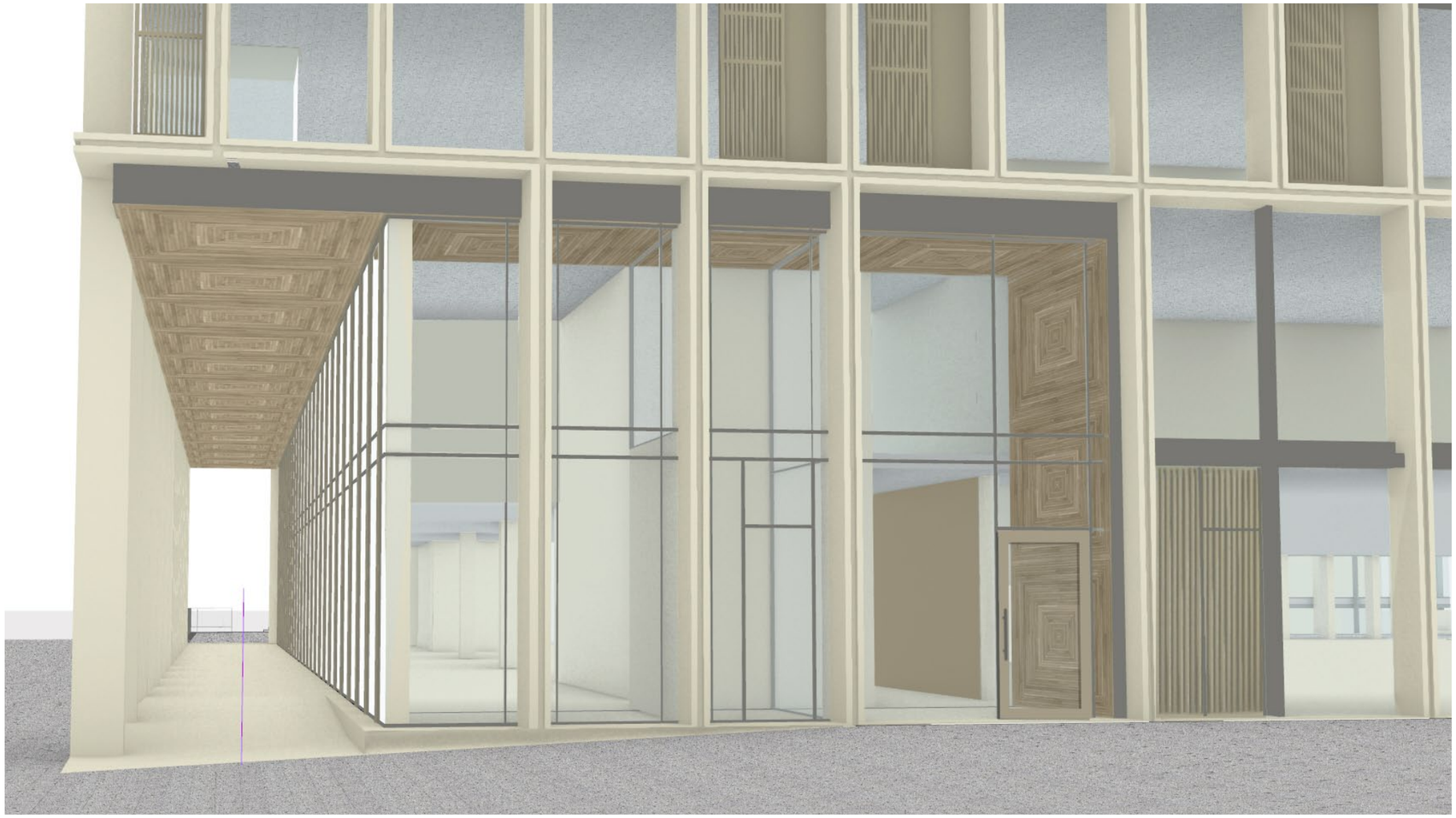
G Fietsparkeerplaats
Voor bezoekers van de woningen wordt een gebied gemarkeerd middels witte belijning op de Puccini tegels.
Voorzien van fietsbeugels h.o.h. 3m.

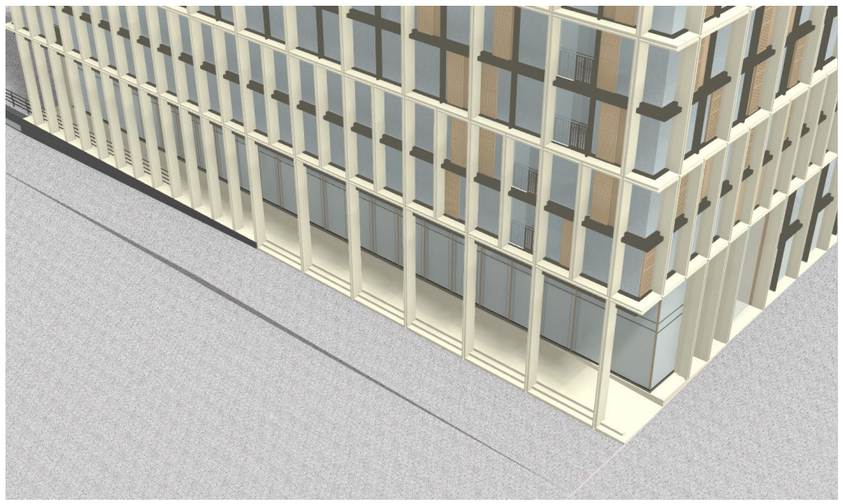
Colonnade

De drie meter brede colonnade aan de zijde van de Julianalaan in blok C heeft een vloerafwerking die aansluit bij de beige kleur van de betonnen kaders. Het plafond is uitgevoerd in hetzelfde hout als de dichte delen in de gevel van de hoger gelegen verdiepingen. Het plafond wordt uitgevoerd in een patroon van concentrische vierkanten zoals hiernaast weergegeven.





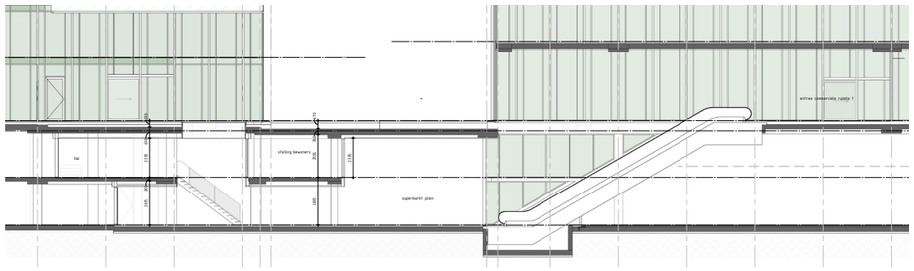






Souterrain

Het souterrain bestaat uit een parkeergarage in twee lagen onder blok C. De auto's komen op het hoogst niveau binnen vanaf de Bertrand Rusellstraat. Het laagste niveau is ook het niveau van de supermarkt. Voor de supermarkt bevindt zich een dubbelhoge ondergrondse verkeerruimte. Dit "supermarktplein" verbindt de openbare fietsenstalling, de parkeergarage en de supermarkt en is een uitnodigende lichte ruimte die al zichtbaar is vanaf de Betrand Russellstraat. De fietsenstalling heeft een open en lichte uitstraling.





de ingang van de fietsenstalling aan de Bertrand Russellstraat.



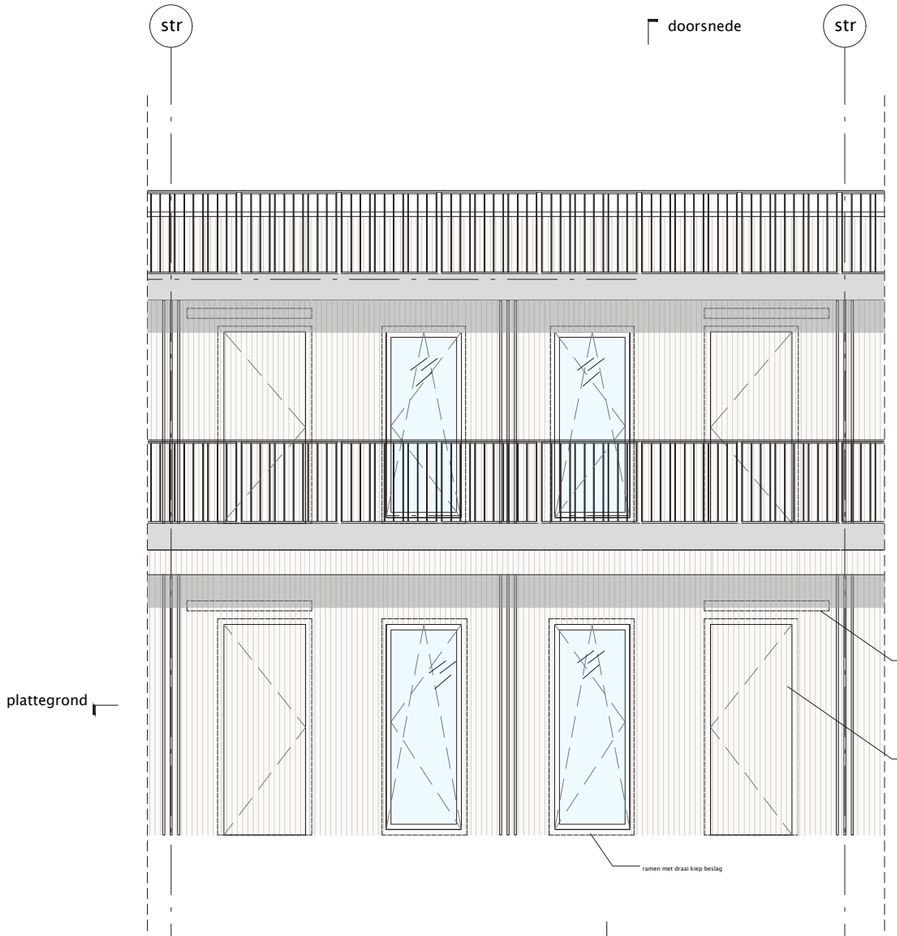
de roltrappen verbinden de Mercado en het openbare dek met het ondergrondse "supermarktplein".



de toegang naar de fietsenstalling aan het ondergrondse "supermarktplein".

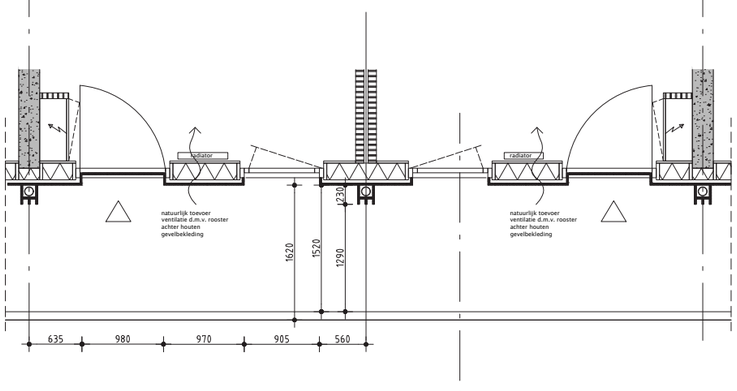
Galerijen

Om de privacy van de bewoners te waarborgen is de gevel aan de galerijzijde uitgevoerd met diepe verticale houten delen bij de woningscheidingen.

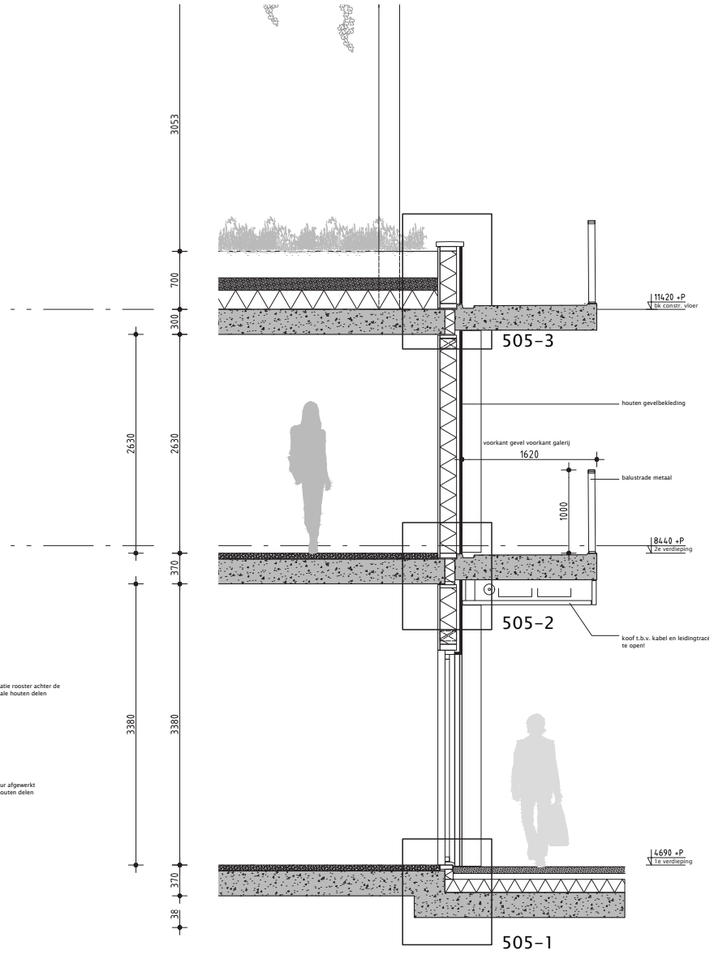


plattegrond

aanzicht
1:50



plattegrond
1:50



doorsnede
1:50



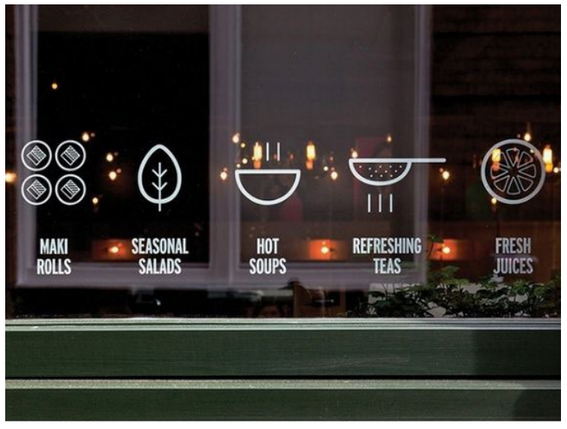
Bewegwijzering / reclame uitingen

Alle bewegwijzering en naamsaanduidingen in de blokken worden afgestemd op het geheel.

De grote naamsaanduidingen worden in verlichte letters en logo's achter het glas geplaatst. Overige bewegwijzering wordt met translucente tekst en pictogrammen op het glas aangebracht.









Impressies



Impressies



Impressies



Impressies



Impressies



Impressies



Impressies



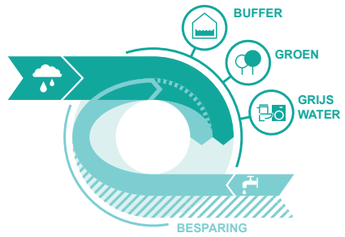
Waterberging

In de tender werd een regenwater buffer capaciteit gevraagd voor een regenbui 60 mm. Voor de kavel van Blokken B&C betekent dit 416 m3.

De verwachting is een dat de neerslag zal gaan stijgen. Daarom voldoen alle daken aan 90 mm. Daarnaast bieden de hogere daken (donkerblauw in diagram) een grotere buffer waarmee ze neerslag van 107 mm kunnen bufferen.

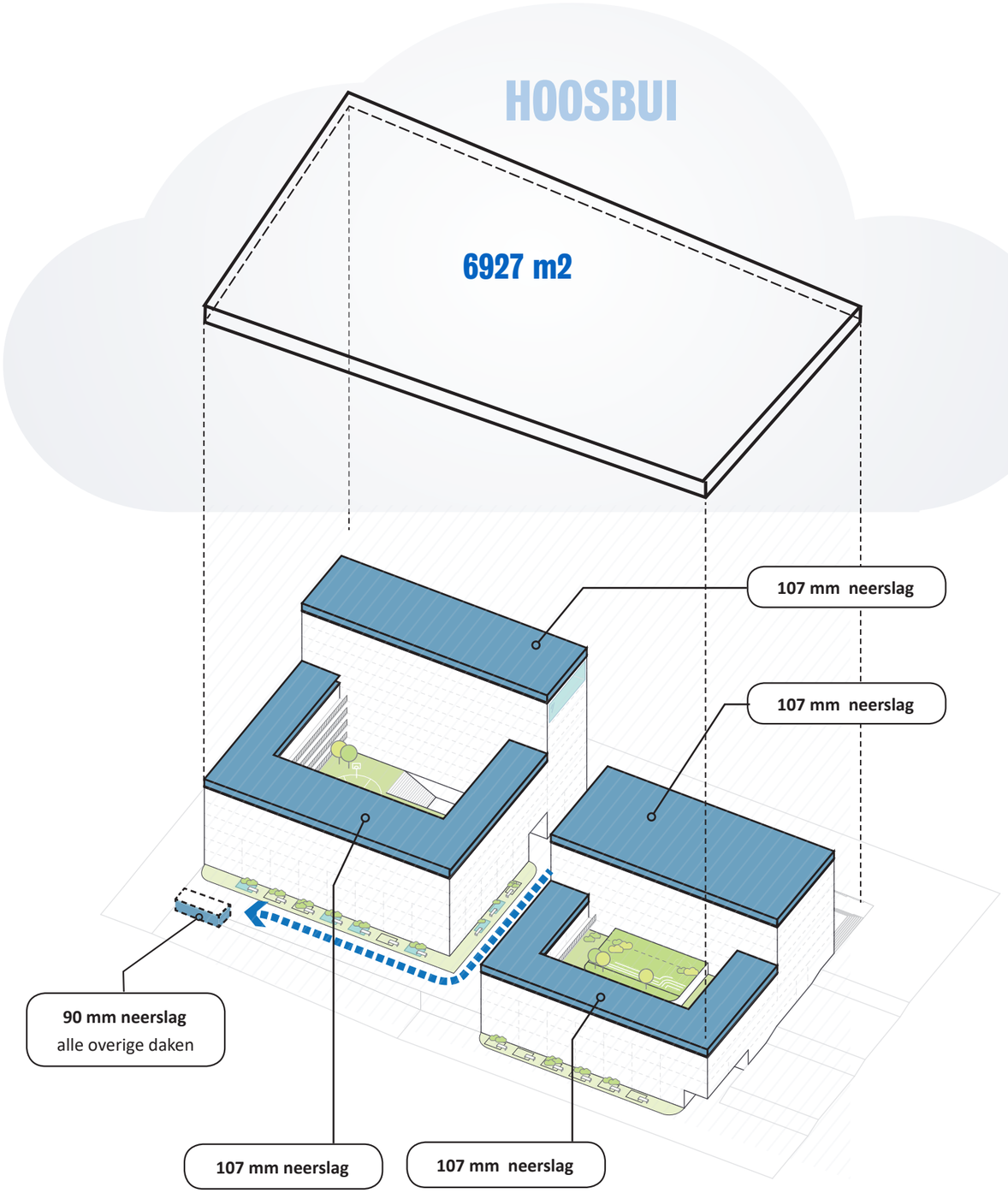
Regenwater als grondstof

Het plan voorziet in een aanvullende buffer voor regenwater dat ingezet kan worden voor het gebouw. Dit water wordt gebruikt voor irrigatie van het groen, spoelwater van de toiletten, koeling ter voorkoming van hittestress en rendementverhoging van PV panelen. Deze buffer bevindt zich op de daken die in de diagram donkerblauw zijn weergegeven.



	OVERZICHT NEERSLAG CAPACITEIT			BERGING		BERGING		TOTAAL
	bruto dakoppervlak (m2)	neerslag (mm)	neerslag (m3)	netto berging dakoppervlak (m2)	beschikbare berging (mm)	berging (m3)	berging (mm)	berging (m3)
Kelder								
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-	-	**264 m3**
Beganegrond								
BG	2000	90	**180**	0	0	-	-	(zie kelder)
Gebouw B								
1e	259	90	**23**	0	0	-	-	(zie kelder)
2e	137	90	**12**	0	0	-	-	(zie kelder)
3e	1108	107	**119**	874	136	-	-	**119 m3**
7e	800	107	**86**	640	134	**29**	45	**115 m3**
Gebouw C								
1e	542	90	**49**	0	0	-	-	(zie kelder)
6e	1321	107	**141**	1036	136	-	-	**141 m3**
11e	760	107	**81**	615	132	**30**	49	**111 m3**
TOTAAL	**6927 m2**		**691 m3**			**59 m3**		**750 m3**

voldoet



Parkeren en bergingen

Een aantal woningen dat een berging behoeft, maakt gebruik van de gelijkwaardigheid die de gemeente Amsterdam biedt. Dit wordt geregeld middels de “Bouwbrief” (2015-130 dd. maart 2015). Dit beleidsdocument maakt het mogelijk om de berging die geëist wordt in het bouwbesluit te laten vervallen. Er dienen dan fietsparkeerplaatsen gemaakt te worden in een algemene stalling en een berging van 2.7 m² in de woning.

In het beoordelingsoverzicht uit de Bouwbrief is aangetoond dat we voldoen aan de gestelde eisen.

Gezien de beperkte hoogte in het souterrain dat mogelijk is binnen bestemmingsplan worden voor het grootste gedeelte fietsen enkellaags geparkeerd. Door de extra ruimte die hiervoor nodig is vervallen de scooterparkeerplaatsen. Deze zijn in de parkeernota Amsterdam niet geist.

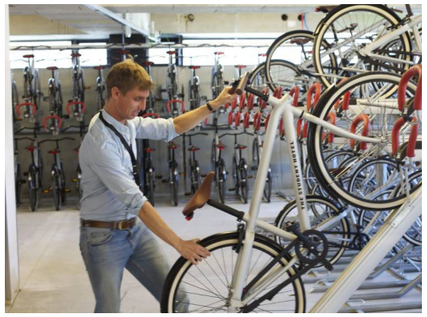
Het plan voorziet voor autoparkeren in 114 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeernorm worden er in het plan 126 parkeerplaatsen gevraagd.

Geluid verhoogde grenswaarde

Binnen het bestemmingsplan is een verhoogde grenswaarde van kracht. Dit betekent dat indien er bij een woning sprake is van een overschrijding van de grenswaarde ten gevolge van geluidbelasting vanwege wegverkeer of spoorwegverkeer deze uitsluitend gebouwd mag worden met inachtneming van het vastgestelde besluit hogere waarde (dd. 04.09.2012).

De geluidluwe zijde wordt in het voorliggende plan voorzien aan de binnenhof zijde en indien de woning hier niet aan grenst middels een geluidluwe zijde in de loggia.

Daarnaast is er in het bestemmingsplan vastgelegd dat er maximaal 80 woningen in blok B en 135 woningen in blok C gebruik mogen maken van deze verhoogde grenswaarde. In het plan worden meer woningen belast dan is toegestaan. Dit betekent dat die woningen worden uitgevoerd met een dove gevel.



ASPECTEN ONDERBOUWING		
Bereikbaarheidsaspect	**Score**	**DO**
• Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+	
• Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-	-
• Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+	+
• Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+	+
• Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-	
• Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan.	+	
• Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen.	+	+ +
• Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets.	+	
• Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-	
• Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter.	+	+
• Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-	
• Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+	+
• Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-	

OVERZICHT COLLECTIEVE FIETSENBERGING EN CENTRALE BERGINGEN					
woninggrootte	**aantal woningen**	**toepassen Bouwbrief**	**norm fpp/w**	**aantal fietsen**	**aantal bergingen**
> 125 m2	26	nee	6	-	26
100 - 125 m2	18	nee	5	-	18
100 - 125 m2	1	**ja**	5	5	-
75 - 100 m2	10	**ja**	4	40	-
50 - 75 m2	15	**ja**	3	45	-
< 50 m2	182	n.v.t.	2	364	-
totaal	252			454	44

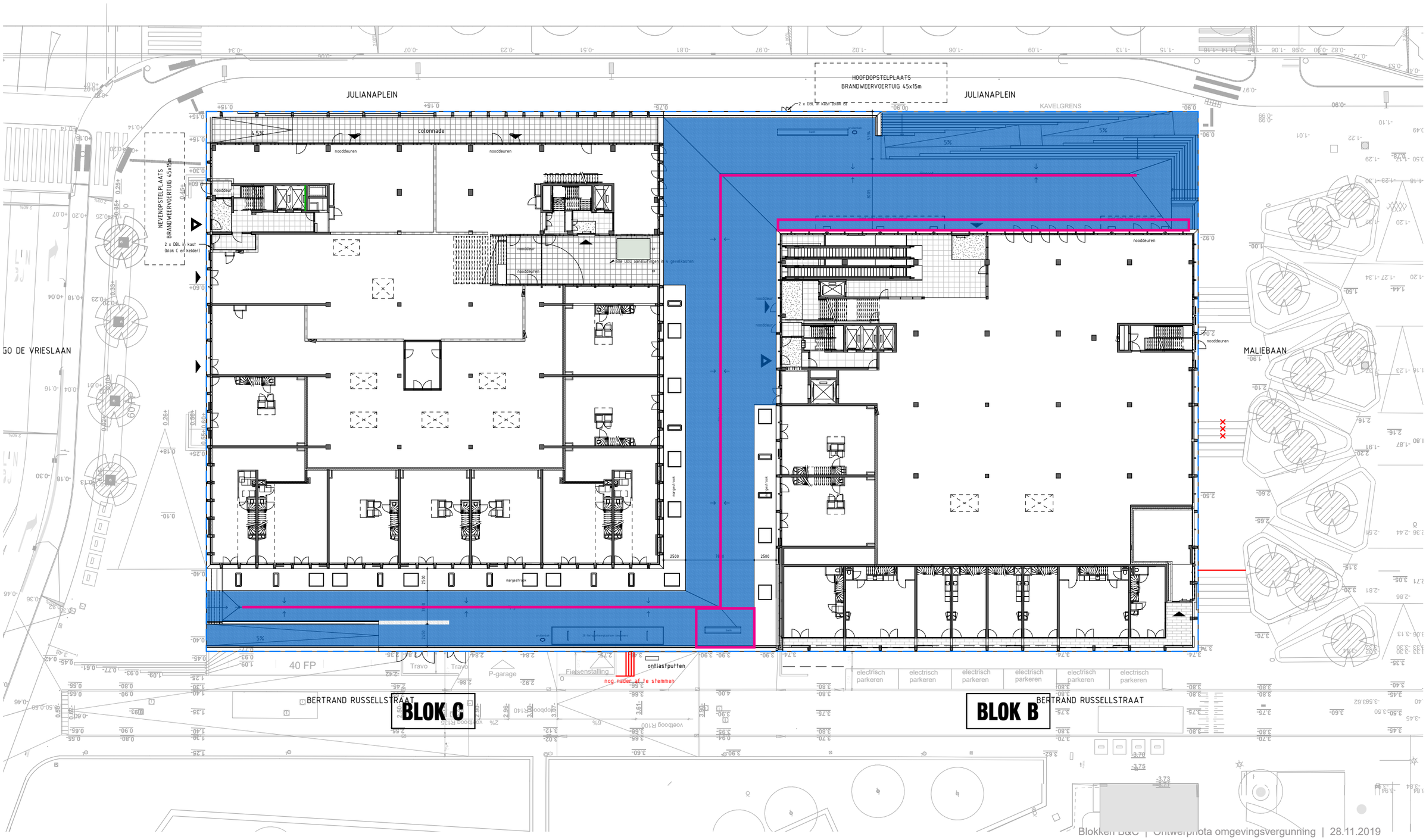
	bestemmingsplan	**Definitief Ontwerp**			
	max. aantal woningen geluidbelast	**totaal aantal geluidbelaste woningen**	**luwe gevel** hofzijde / onbelaste gevel	**luwe gevel** loggia	**dove gevel**
Blok B	80	78	58	20	0
Blok C	135	174	101	34	39
totaal	215	252	159	54	39

Demarcatie

Het dek op de beganegrond zal worden aangelegd en onderhouden door de Gemeente Amsterdam. Dit gebied is in de plattegrond aangegeven.

Ontwerp: MRP
Aanleg: Gemeente Amsterdam
Onderhoud: Gemeente Amsterdam
Demarcatie bepalen in TO

Voor verticale demarcatie zie fragment tekeningen



Bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan worden voor het programma minimale en maximale oppervlakten geëist. In de matrix (document L-401) is te zien dat het programma hier aan voldoet.

Om het programma mogelijk te maken hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid binnen het bestemmingsplan om de maximale bouwhoogte te overschijden met 1 meter. (artikel 9.1.b)

Op het dak geplaatste elementen t.b.v. duurzame energie opwekking overstijgen de maximale bouwhoogte. In het vooroverleg met stadsdeel Oost is aangegeven dat deze afwijkingen passen binnen de kruimelgevallenregeling.

We maken ook gebruik van de mogelijkheid om de bouwdiepte te verlagen van 5,50m naar 6,00m. Ter plaatse van de verwarmde ruimten in het souterrain (supermarkt, centrale plein) komt er een isolatielaag dieper dan 6,00m.

De pergola van blok C en de luifel bji blok B vallen ook buiten de bouwenvelop.

Een Conceptaanvraag omgevingsvergunning voor bovenstaande afwijkingen is aangevraagd.

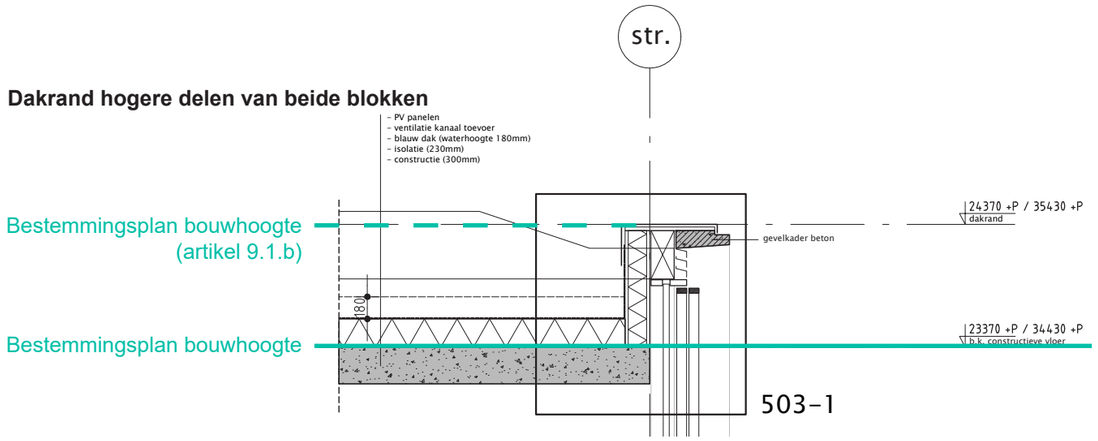
Pergola t.b.v. PV panelen blok C



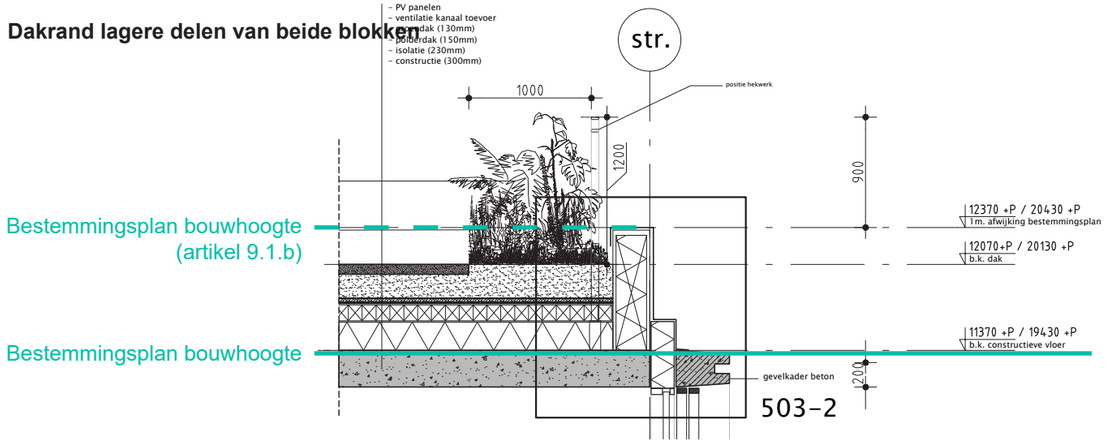
Luifel blok B

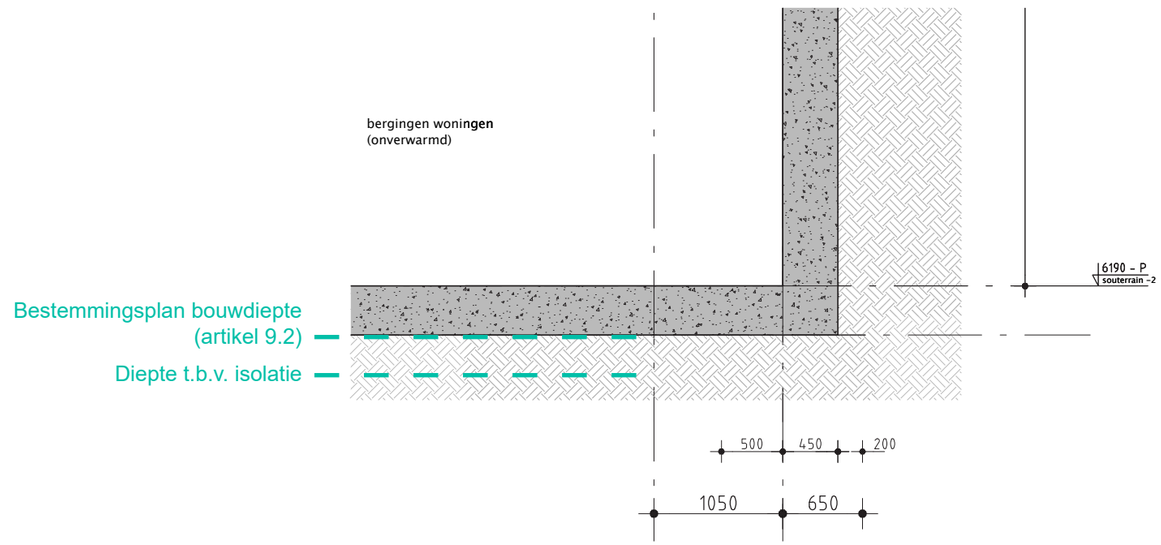


Dakrand hogere delen van beide blokken



Dakrand lagere delen van beide blokken







www.VenhoevenCS.nl

© VenhoevenCS architecture+urbanism | 2018

Hoogte Kadijk 143 F15
NL1018 BH Amsterdam
+31 (0)20 6228210
info@venhoevencs.nl