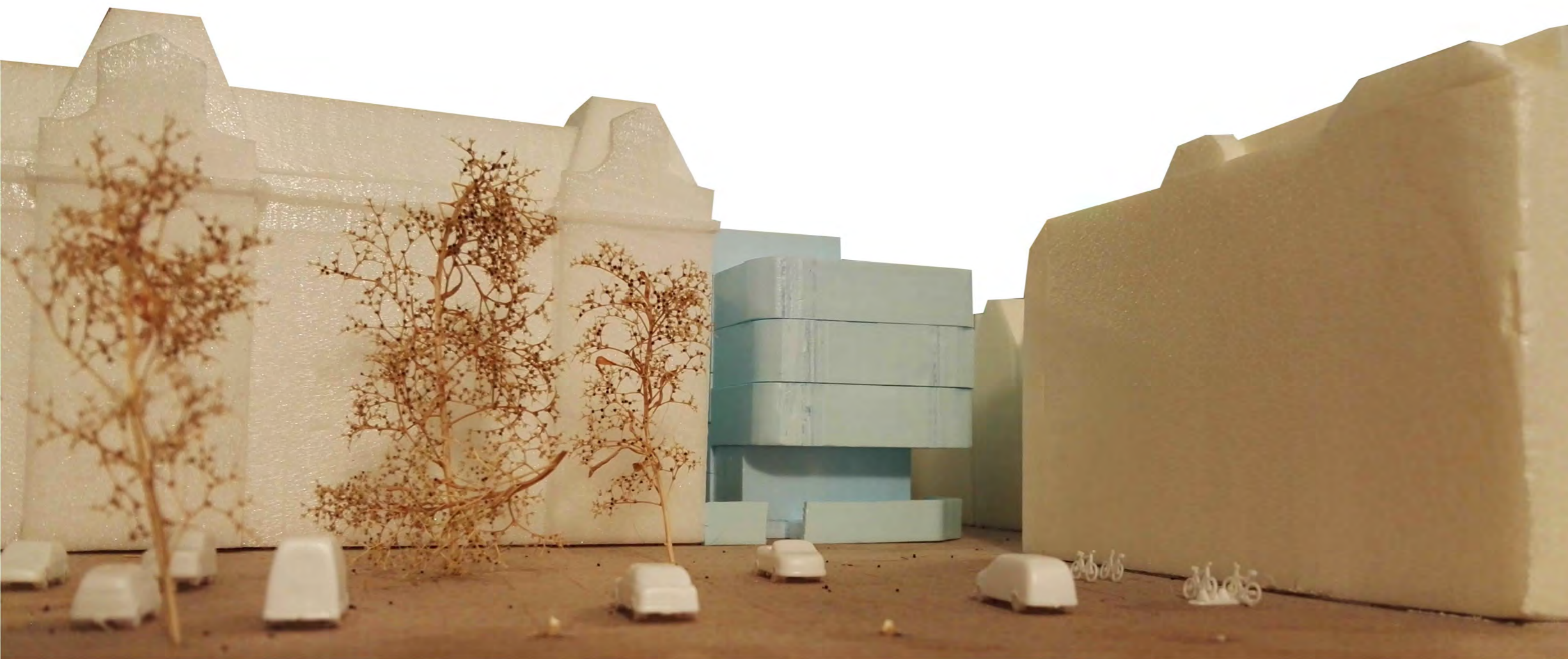


# Raamplein

Amsterdam

juni 2021

Aangepaste conceptaanvraag n.a.v.  
bespreking stadsdeel (26-03-2021) en  
presentatie welstand (24-02-2021)  
5682561



## Index

Opmerkingen stadsdeel 26-03-2021	4
Reactie opmerkingens stadsdeel	6
Opmerkingen CRK 24-02-2021	8
Reactie opmerkingen CRK	10
Buurtparticipatie	12
Situatie	14
Omgeving	16
Bouwwolume	23
Monumentale wand	24
De plint	26
Plattegronden	30
Doorsneden	32
Gevel	36
Uitwerking dichte delen (concept)	38
Aanzichten	42

# Opmerkingen stadsdeel 26-03-2021

Raamplein/hoek Raamstraat (bespreking 26 maart 2021)

## Aanwezig

5.1, 2, e 5.1, 2, e (medewerker vergunningen)

5.1, 2, e (stedenbouwkundige)

5.1, 2, e 5.1, 2, e (gebiedsmakelaar)

5.1, 2, e 5.1, 2, e (M SA architecten)

5.1, 2, e (Fred Developers)

5.1, 2, e (Fred Developers)

Naar aanleiding van de conceptaanvraag zijn er een aantal punten waar het stadsdeel aandacht voor vraagt. Het betreffen ruimtelijke aspecten en het woningprogramma.

## Ruimtelijke aspecten

In algemene zin willen we nogmaals benadrukken dat we voor een bouwplan op deze locatie moeten afwijken van het bestemmingsplan omdat de huidige bestemming Tuin-2 is. Het bebouwen van gronden met deze bestemming staan we in de binnenstad, waar groen schaars is, niet zomaar toe. In dit kader stellen we dan ook bijzondere kwaliteitseisen aan het plan. In dit plan zien we een achteruitgaan in kwaliteit ten opzichte van het vorige plan. Dit zit 'm in de volgende punten

- Wijziging entreegebied

In de eerdere versie was de ruimte achter de tuinmuur en de bedrijfsruimte vanuit de Raamstraat én vanuit het Raamplein bereikbaar. In het aangepaste ontwerp is de kant aan het Raamplein dichtgezet met een hekwerk en is de bedrijfsruimte op de begane grond alleen toegankelijk via de Raamstraat. T.o.v. het eerdere ontwerp verslechtert hierdoor de ruimtelijke relatie tussen gebouw en Raamplein. Insteek was juist dat het gebouw bijdraagt aan de levendigheid van het plein. Het fysiek afsluiten van de ruimte achter de tuinmuur met als resultaat een doodlopende ruimte achter de muur gaat ten koste van de beoogde ruimtelijke interactie tussen gebouw en plein.

- Buitenruimte begane grond aan Raamplein

De beoogde buitenruimte naast de entree van de woningen heeft geen enkele kwaliteit als verblijfsplek en zal in praktijk waarschijnlijk ook niet zodanig gebruikt worden. en gemeenschappelijke buitenruimte in plaats van buitenruimtes per woning is een verslechtering t.o.v. het eerdere ontwerp.

- Installaties

In het aangepaste ontwerp wordt t.b.v. de installaties een volume op het trappenhuis toegevoegd. Deze vergroting van het gebouw t.o.v. het eerdere ontwerp is ruimtelijk niet akkoord.

- Gemeenschappelijke berging

Dit heeft geen kwaliteit.

- Algehele indruk

Het programma is te vol met te veel woningen en dat gaat ten koste van de kwaliteit van de woningen en de kwaliteit van het

## Eerdere aandachtspunten

- Na dat het definitie programma bekend is moet nog onderzocht worden of het plan voldoet aan het geluidsbeleid en het beleid voor auto- en fietsparkeren. In de onderbouwing bij het plan moet een paragraaf over participatie worden opgenomen. Hoe is het overleg over het (eerdere) plan verlopen en hoe is rekening gehouden met opmerkingen uit de buurt.
- Parkeren met het bebouwen van de locatie vervalt aanduiding parkeren toegestaan. Dit betekent dat er niet meer geparkeerd mag worden, ook niet in de binnentuin achter het pand Raamplein 1.
- Planschaderisicoanalyse (niet besproken in het overleg, maar wel goed om hier vast te benoemen) bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een planschaderisicoanalyse worden toegevoegd t.b.v. de planschade- dan wel anterieure overeenkomst.

## Reactie op de opmerkingen stadsdeel 26-03-2021 pg 4/5

### Wijziging entreegebied

Het hekwerk is weggehaald, waardoor de ruimte achter de tuinmuur weer vanaf de Raamstraat én vanuit het Raamplein bereikbaar is.

### Buitenruimte

Alle appartementen beschikken in dit ontwerp over hun eigen buitenruimte middels een loggia of terras. De ruimte beneden naast het monumentale gebouw (Raamplein 1) zal hiermee weer worden ingericht als een hoogwaardige entree met veel groen voor het appartementengebouw. Dit zal in het vervoltraject verder worden uitgewerkt

### Installaties

Het volume op het trappenhuis is uit het ontwerp gehaald en zal intern worden opgelost (zie plattegrond begane grond).

### Gemeenschappelijke berging

Het plan beschikt over een gemeenschappelijke fietsenberging, e.e.a. conform de nota parkeernormen Fiets en Scooter.

“ Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. Wij hebben als gelijkwaardig alternatief een voorkeur voor een gezamenlijke fietsenstalling. Bewoners zullen die beter benutten voor het parkeren van hun fiets dan een individuele berging. Zo voorkomen we dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.”

Naast de gezamenlijke fietsenstalling wordt er per woning een berging gerealiseerd worden van tenminste 2.7m2 (excl. opstelruimte ruimteverwarmingstoestellen), e.e.a. conform de Bouwbrief - Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw (nummer 2015-130).

### Algehele indruk

In het de reactie is aangegeven dat er de indruk is dat het programma te vol is met te veel woningen, waardoor dit ten koste van de kwaliteit gaat. Zie vorige punten. Met de voorgestelde aanpassingen (ruimere entreehal, meer woningen, individuele buitenruimtes, aangepast entreegebied, aangepaste gevel) wordt hieraan tegemoetgekomen.

### Woningbouwprogramma

De woningen zijn aangepast en passen daarmee binnen het gevraagde van het stadsdeel. Hierbij geldt een eigen buitenruimte, minimaal 60m2, een eigen berging en ook geschikt voor ouderen.

### Geluidsbeleid

Het gehele plan zal voldoen aan het door de gemeente Amsterdam opgestelde geluidsbeleid. Dit betekent dat er per woning ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder en het raam beschikt over een zodanige spuiventilatie dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bouwbesluit.

### Participatie

Het plan is reeds in het verleden gepresenteerd aan de buurt. Hier is middels een raadbrief een reactie op gekomen vanuit de buurt. Op pagina 8 van dit document wordt een korte reactie gegeven op de belangrijkste bezwaren.

### Parkeren / parkeerbeleid

In deze conceptaanvraag is geen pakeervoorziening voor auto's meegenomen. In een separate conceptaanvraag (OLO 6148131) wordt in de binnentuin achter de voormalige handelsschool een ondergrondse parkeervoorziening voorgesteld. Die aanvraag heeft samenhang met de aanvraag van de nieuwe Raamplein appartementen omdat de benodigde parkeerbehoefte daarin ondergebracht wordt.

De oplossing van de ondergrondse parkeervoorziening in het binnengebied zal een positieve impuls geven aan de Raamstraat. De parkeervoorziening op de binnenplaats zal worden ontsloten langs het pleintje aan de Noordzijden van de voormalige gymzaal. Daar is voldoende ruimte om de in- en uitgaande verkeersbewegingen organiseren zonder dat de doorstroming op de Raamstraat onder druk komt te staan. De zone die als inrit dient, zal daarmee geactiveerd worden. Op dit moment is dat een onbestemd gebied, afgesloten met een hekwerk. Dit plan is ook verder toegelicht in het aangehechte ontwerp voor de buitenruimte (210615 Toelichting totaalplan Raamplein 1a.pdf).

Wanneer zal blijken dat het plan voor deze ondergrondse parkeergarage niet akkoord is voor de gemeente Amsterdam, zal het plan voor de Raamplein appartementen alsnog uitgebreid moeten worden met een ondergrondse parkeergarage zoals die in de eerdere plannen was voorgesteld, met een parkeerlift tussen de nieuwbouw en de voormalige gymzaal.

### Verdere plannen voor het terrein

Het stadsdeel heeft eerder aangegeven zicht te willen hebben op de overige planvorming op het Raamplein om zo ook het plan op de hoek locatie te kunnen beoordelen. Onderdeel van de aanvraag is de toelichting op het totaalplan voor het Raamplein (210615 Toelichting totaalplan Raamplein 1a.pdf), waarbij de drie individuele deelplannen worden toegelicht.

# Opmerkingen CRK 24-02-2021

## Aanleiding

Er is een aangepaste conceptaanvraag ingediend voor het appartementencomplex op het schoolplein naast het voormalige HES gebouw. Het programma is geïntensiveerd van 5 naar 18 woningen.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past op deze locatie, grenzend aan het monumentale HES gebouw.

## Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau : Beschermd

Monument: de muur ter afscheiding van het voormalige schoolplein: Rijksmonument

## Conclusie

Met vergroten van het aantal woningen gaat de kwaliteit van het plan als geheel achteruit. De hoofdentree, fietstoegang, gemeenschappelijke buitenruimte, en installatie-opbouw zijn in de huidige vorm niet overtuigend. Het is positief dat de loggia's naar de gevel aan de Raamstraat zijn verplaatst. Voor de uitwerking van de nieuwbouw op deze locatie is een hoogwaardige detaillering van groot belang.

Het plan zoals nu gepresenteerd is voldoet op een aantal onderdelen niet aan het ruimtelijk kader.

## Onderbouwing

Doordat het programma is gemaximaliseerd is er teveel druk op de gemeenschappelijke voorzieningen ontstaan. De toegangen zitten nog niet vanzelfsprekend in het plan. De woningentree is zeer krap en de fietsentoeegang is niet bereikbaar wanneer de autolift in gebruik is. De commissie heeft twijfels over de kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte voor de kleinere woningen. De afmeting, locatie en bezonning lijken onvoldoende voor een hoogwaardig gebruik. Dit heeft als risico dat er voornamelijk fietsen komen te staan. Door de installaties op het trappenhuis te plaatsen naast de liftopbouw, is de aansluiting op het naastgelegen pand minder vanzelfsprekend. Juist het toepassen van een lager volume, waarbij het nieuwe bouwblok los wordt gehouden van de monumentale bebouwing, sluit aan op het eigen concept.

De commissie heeft twijfels over de aanpassing van de gevelschermen. Met de semi-transparante delen had de gevel elegantie. Dichte delen in hetzelfde ontwerp zorgen voor een totaal ander gebouw met andere uitstraling. Geadviseerd wordt opnieuw te kijken naar de gevel, de verhouding van open en gesloten delen en de dieptewerking van de detaillering.

Er wordt bij de uitwerking aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om in de kleinere woningen een raam te kunnen openen. Hierbij wordt meegegeven dat een roosterafwerking als materiaal zwart kan ogen door de schaduwwerking. Het mee-ontwerpen van de benodigde privacy (bv gordijnen) wordt nogmaals geadviseerd, zeker nu het veel verschillende woningen zijn.

In de vorige conceptaanvraag (OLO 2263233) zijn de volgende aandachtspunten meegegeven die bij de verdere uitwerking nog altijd van belang zijn:

- voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering verduidelijkt moeten worden;
- het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en zal bemonsterd moeten worden;
- de buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen;
- De stalen borstweringen die ter plaatse van de serres zijn toegevoegd doorbreken het gevelbeeld, door de horizontaliteit van deze onderdelen en de afwijkende positie ten opzichte van de verticale stalen schermen.

## Reactie op de opmerkingen CRK 24-02-2021 (pg 8/9)

### Woningentree en fietsentoeegang

De entreehal van de woningen is verruimd om meer kwaliteit aan de entree te geven. Door de lift naar achter te schuiven kan het eerder gepresenteerde volume intact blijven. De parkeergarage is verplaatst naar de binnentuin, waar een parkeervoorziening die voorziet in de (gedeeltelijke) parkeerbehoefte van meerdere gebouwen. Zie ook toelichting op pg. 7 (kopje parkeren/ parkeerbeleid) en de separate conceptaanvraag (OLO 6148131) voor het deelplan parkeergarage.

### Gemeenschappelijke buitenruimte

In het nieuwe plan beschikken alle appartementen over hun eigen buitenruimte met een loggia of terras. De ruimte naast het monumentale gebouw (Raamplein 1) zal hiermee weer worden ingericht als een hoogwaardig entree met veel groen voor het appartementengebouw. Dit zal in het vervolgtraject verder worden uitgewerkt

### Installaties

Het volume op het trappenhuis is uit het ontwerp gehaald en zal intern worden opgelost (zie plattegrond begane grond).

### Gevelschermen

De reden dat is gekozen voor dichte delen komt voort uit de strengere duurzaamheidseisen die niet te realiseren zijn met een volledige glazen gevel. Daarnaast dragen de dichte delen bij aan de privacy en het beperken van de uitstraling van het kunstlicht (beide onderdeel van de bezwaren uit de buurt, zie pg. 12). Het huidige voorstel is om de dichte delen terug te leggen in de gevel, waarbij gebruik gemaakt van een keramisch materiaal (zie pg. 36-41).

### Te openen raam kleinere woningen

Doordat de woningen vergroot zijn is er per woning een eigen loggia. Deze loggia is verbonden met zowel de woonkamer als de slaapkamer(s), waardoor de mogelijkheid ontstaat om een raam te kunnen openen (ook tijdens de nachturen).

### Benodigde privacy

Een deel hiervan wordt ondervangen door het toevoegen van de dichte delen en ook zijn er nu minder woningen. In het vervolgtraject zal gekeken worden of er nog een extra (eenduidige) integrale oplossing kan komen voor de privacy van de appartementen.

Voor de herbouw van de muur met de bestaande materialen zal bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering verduidelijkt moeten worden; Wordt meegenomen in het vervolgtraject

### Het type glas (helder en ontspiegeld) is van belang en zal bemonsterd moeten worden;

Dit zal vooraf worden voorgelegd aan de commissie

### De buitenruimte tussen het voormalige HES gebouw en het appartementengebouw zal een hoogwaardige uitwerking moeten krijgen;

Zie het vorige punt m.b.t. gemeenschappelijke buitenruimte. Deze is vervallen en wordt nu ingericht als een kwalitatief hoogwaardig entreegebied. Dit zal in het vervolgtraject verder uitgewerkt worden.

### De stalen borstweringen die ter plaatse van de serres zijn toegevoegd doorbreken het gevelbeeld, door de horizontaliteit van deze onderdelen en de afwijkende positie ten opzichte van de verticale stalen schermen.

De roosters zijn komen te vervallen en vervangen door glas wat terugligt in de gevel

# Buurtparticipatie

Op 21 maart 2018 heeft MVSA een buurtpresentatie georganiseerd om de buurt kennis te laten maken met het ontwerp. Dit was in de vorm van een tentoonstelling in de voormalige gymzaal waar buurtbewoners de plannen konden bekijken en vragen konden stellen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is door de omwonende op 30 april 2018 een raadsadres ingediend bij de gemeente met een aantal bezwaren. Hieronder een korte reactie op deze bezwaren.

Het moderne karakter van het gebouw wordt niet als passend ervaren.

- MVSA maakt eigentijdse ontwerpen die door vormgeving, detaillering en materialisering aansluiting vinden op de context.

Gebouwhoogte.

- De gebouwhoogte is stedenbouwkundig zorgvuldig afgewogen in de stedenbouwkundig structuur van zijn omgeving.

Inkijk en privacy.

- In het huidige plan zijn gesloten delen opgenomen waardoor het aandeel glas en daarmee inkijk beperkt is geworden.

Beperking uitzicht.

- Het uitzicht van een aantal omwonende zal ontegenzeggelijk beperkter zijn, dat is inherent aan het verdichten van de stad.

De bouw van een ondergrondse parkeergarage van 3 lagen, waardoor omliggende gebouwen mogelijk zouden kunnen verzakken.

- In het huidige voorstel wordt de ondergrondse parkeergarage verplaatst naar de binnentuin. Deze zal worden uitgevoerd met enkel 2-laags parkeren

Verdiepingshoge ramen waardoor grote mate van kunstlicht uitgestraald wordt op de overkant.

- Het glas aandeel van de gevel is verkleind, waardoor ook de uitstraling van het kunstlicht minder zal worden.

Slechts 5 woningen (waarvan 1 voor eigen gebruik).

- De woningen zijn kleiner in omvang. De 5 woningen zijn inmiddels 10 woningen en afgestemd op de behoefte van het stadsdeel (groter dan 60m<sup>2</sup>, eigen berging, levensloopbestendig).

## Situatie

### Appartementencomplex Raamplein

MVSA heeft een ontwerp gemaakt voor een appartementencomplex aan het Raamplein, op het terrein naast de voormalige Handelsschool aan de kant van de Raamstraat.

#### Het plangebied

Het Raamplein bevindt zich aan de Marnixstraat ter hoogte van de Passeerdersgracht aan de rand van het uitgaansgebied rondom het Leidseplein. Het plein zelf maakt geen onderdeel uit van het uitgaansgebied. Aan het plein bevinden zich geen horecagelegenheden. Het plein is voornamelijk in gebruik als parkeerterrein voor fietsen en auto's.

Tussen 1828 en 1832 is het deel van de Lijnbaansgracht tussen de Passeerdersgracht en de Leidsegracht gedempt waardoor het Raamplein ontstaan is. De naamgeving dankt het plein aan de raamwerken waarop men vroeger geverfde lakens te drogen hing. Aan het einde van de 19e eeuw lag dit gebied in de buitenrand van de stad. Door de snelle uitbreiding van Amsterdam in het begin van de 20e eeuw is het in het centrum van de stad komen te liggen. Het gebied is, zoals de gehele binnenstad, beschermd stadsgezicht.



## Omgeving

Rondom het plein bevinden zich enkele rijksmonumenten. Het belangrijkste monument is de voormalige Handelsschool uit 1901 op Raamstraat 1, ontworpen door architect **5.1, 2, e**. Dit rijksmonument valt onder orde 1. De gevels van de school aan het Raamplein en de Passeerdersgracht zijn rijk gedetailleerd. De achterzijde en de zijkant aan de Raamstraatzijde zijn zeer sober gehouden. De bijbehorende gebouwen, de voormalige gymzaal en de conciërgewoning, zijn ook rijksmonumenten en vallen respectievelijk onder orde 1 en 2.

Rondom de beoogde bouwlocatie, het terrein naast de Handelsschool aan de kant van de Raamstraat, is een afscheiding gemaakt. Deze is opgetrokken uit bakstenen en stalen hekwerken, en is eveneens ontworpen door Springer. Hoewel de afscheiding in een andere stijl gebouwd is en met een andere baksteen dan de Handelsschool, maakt deze onderdeel uit van het monument.

Het plein, ingekaderd door een doorsnee jaren'80 woningbouwblok en de Marnixstraat. De bebouwing van de Marnixstraat dateert uit het begin van de 20ste eeuw en betreft overwegend woningen.



uitzicht vanaf Raamplein



Raamdwardsstraat



monumentaal hekwerk



gevel HES gebouw

### Bestemmingsplan

De Handelsschool is het belangrijkste gebouw aan het Raamplein. Het gebouw is groter dan de overige bebouwing. De goothoogte is 19,5 meter en de gebouwhoogte is 21 meter. Bij de overige bebouwing rondom het plein zijn die hoogtes respectievelijk 16 meter en 18.5 meter. De bebouwing aan de Raamstraat heeft afwisselende bouwhoogtes. De gebouwen zijn lager dan aan het Raamplein en hebben een gemiddelde goot- en gebouwhoogte van 11 en 13,5 meter.

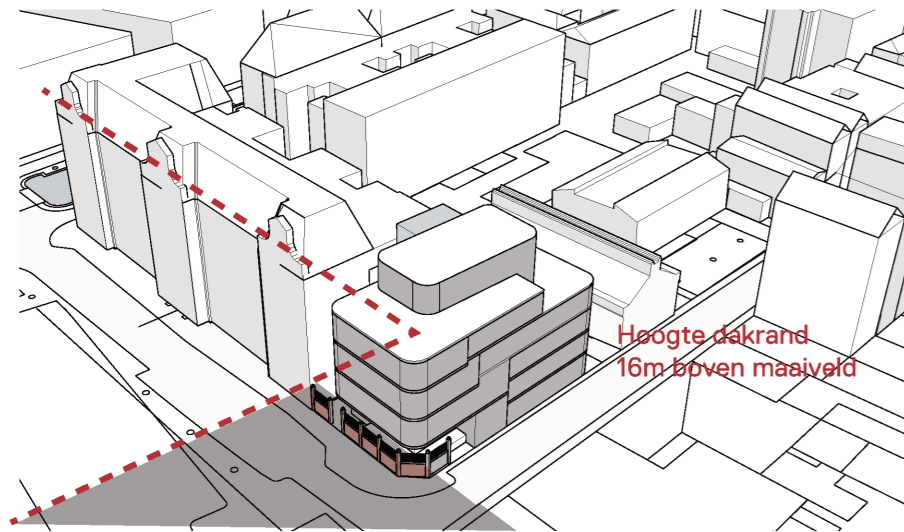
De beoogde bouwlocatie heeft op dit moment de bestemming parkeren. De opdrachtgever wil hier graag een appartementencomplex bouwen met een publieke functie op de begane grond. De gemeente heeft toegezegd hieraan mee te werken.



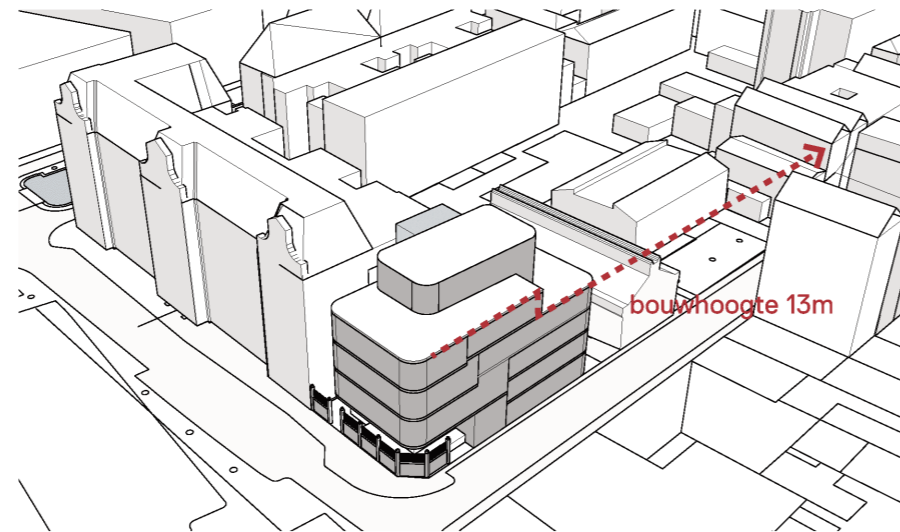
Ontwerp juni 2021

Ontwerp december 2021

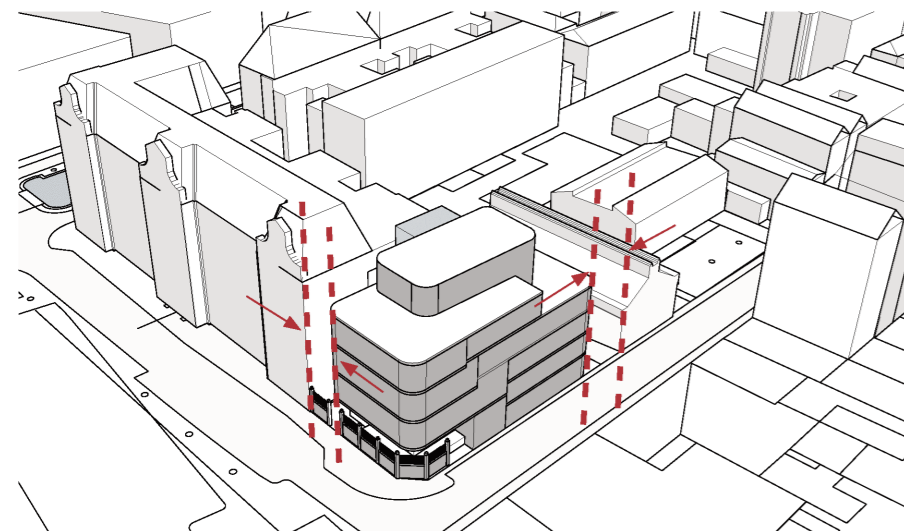




De gebouwen die het Raamplein omsluiten hebben een hoogte van ca. 18.5 meter het bouwvolume van de nieuwbouw is lager. Het HES gebouw is hoger, ca 21.5 meter. Hoogte dakrand is lager dan de dakrand van het HES gebouw.



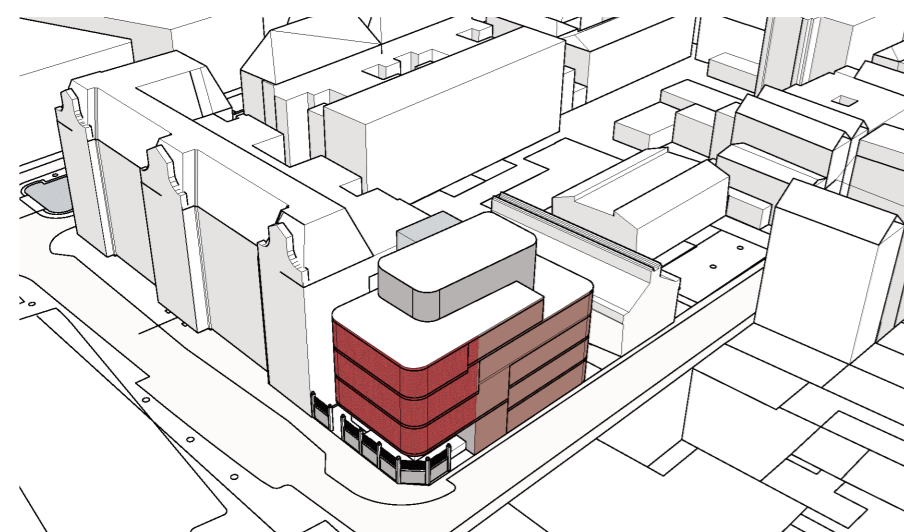
In de richting van de Raamstraat neemt de hoogte van het gebouw af en sluit aan op de gemiddelde gebouwhoogte in de straat.



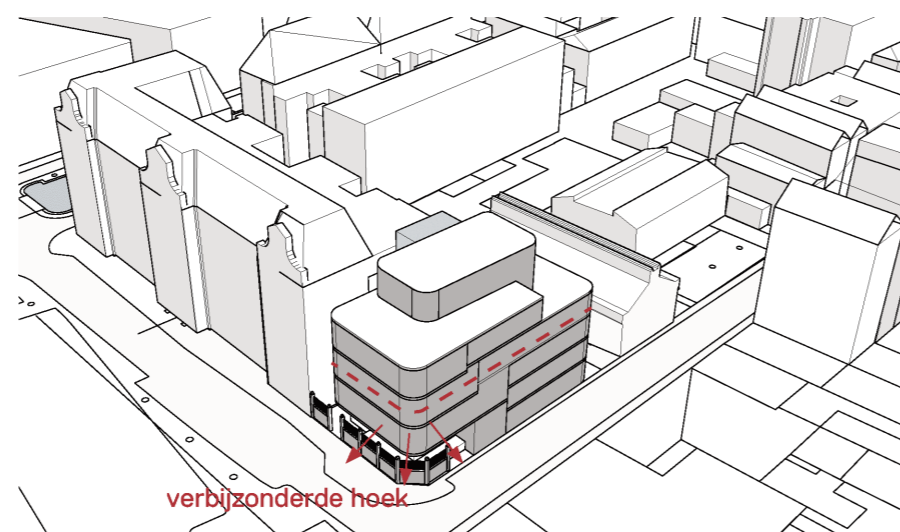
De nieuwbouw wordt los gehouden van de monumentale aangrenzende bebouwing. Daarmee wordt de vrijheid gecreëerd om een modern en autonoom gebouw te maken.



Het monumentale hekwerk blijft als bestaand en gaat een spannende relatie aan met het nieuwe gebouw.



De gevel aan het Raamplein is met zijn grote verdiepingshoogte zwevend boven de monumentale muur een duidelijke voorgevel en meer aanwezig dan de zijgevel aan de Raamstraat.



De hoek van de nieuwbouw is een markant onderdeel van het raamplein en zal een bijzonder onderdeel van het gebouw worden.

## Bouwvolume

Uitvoerig overleg met de dienst stedenbouw van de gemeente en de BMA heeft geresulteerd in het nu voorgestelde bouwvolume. Aanvankelijk waren de aanbevelingen van de stedenbouwkundige en de BMA tegenstrijdig het laatste ontwerp komt tegemoet aan de wensen van beide partijen.

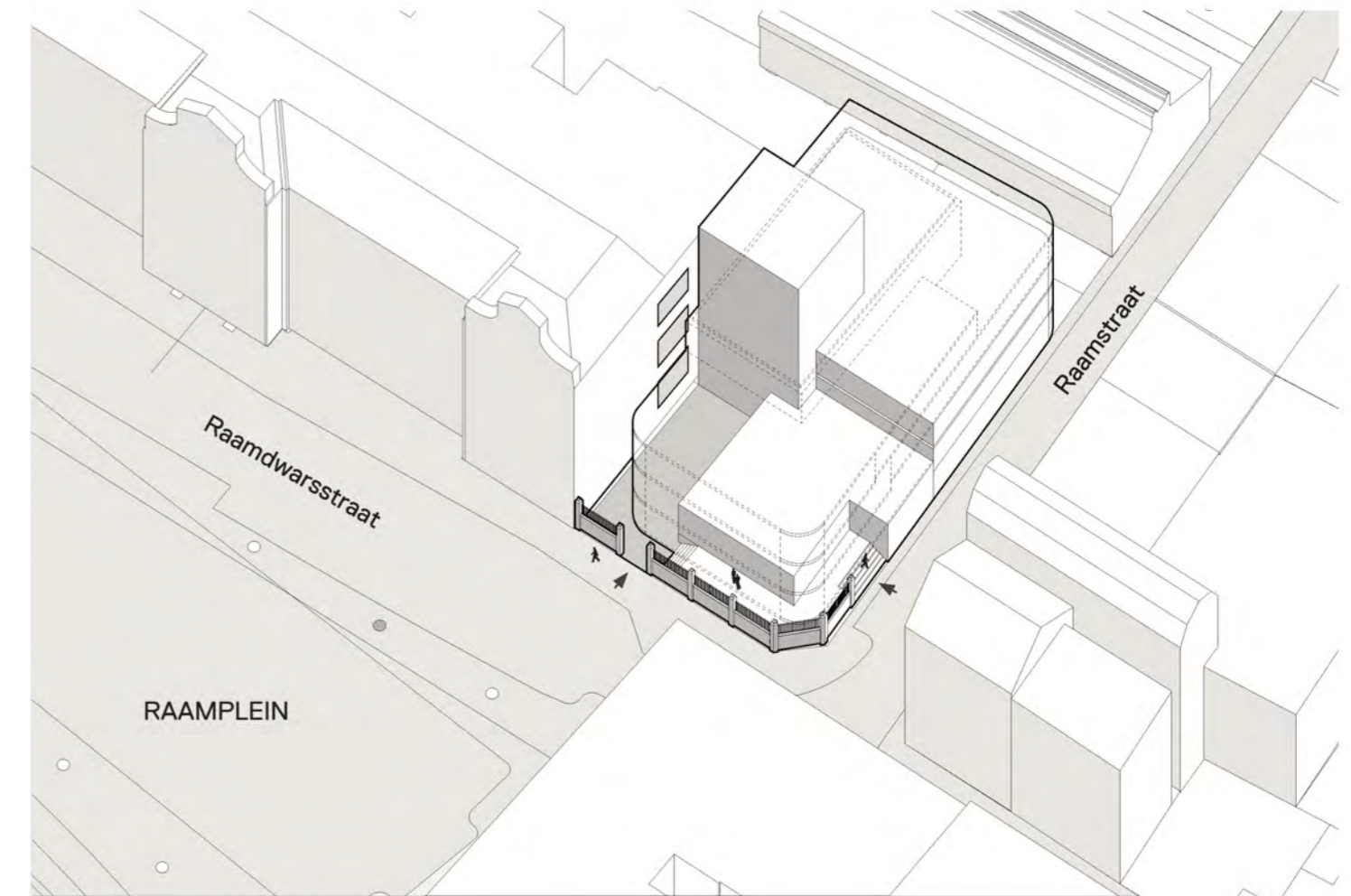
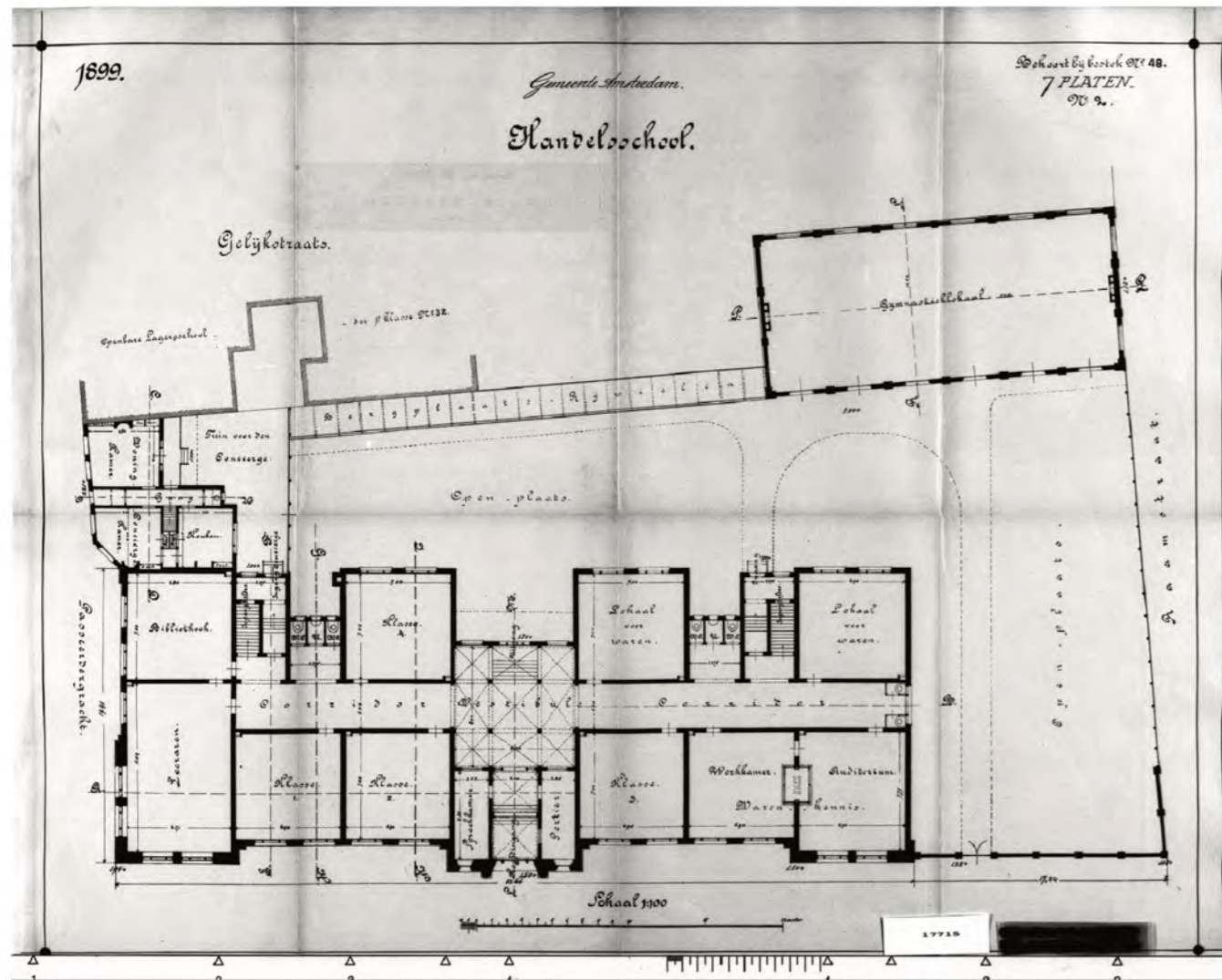
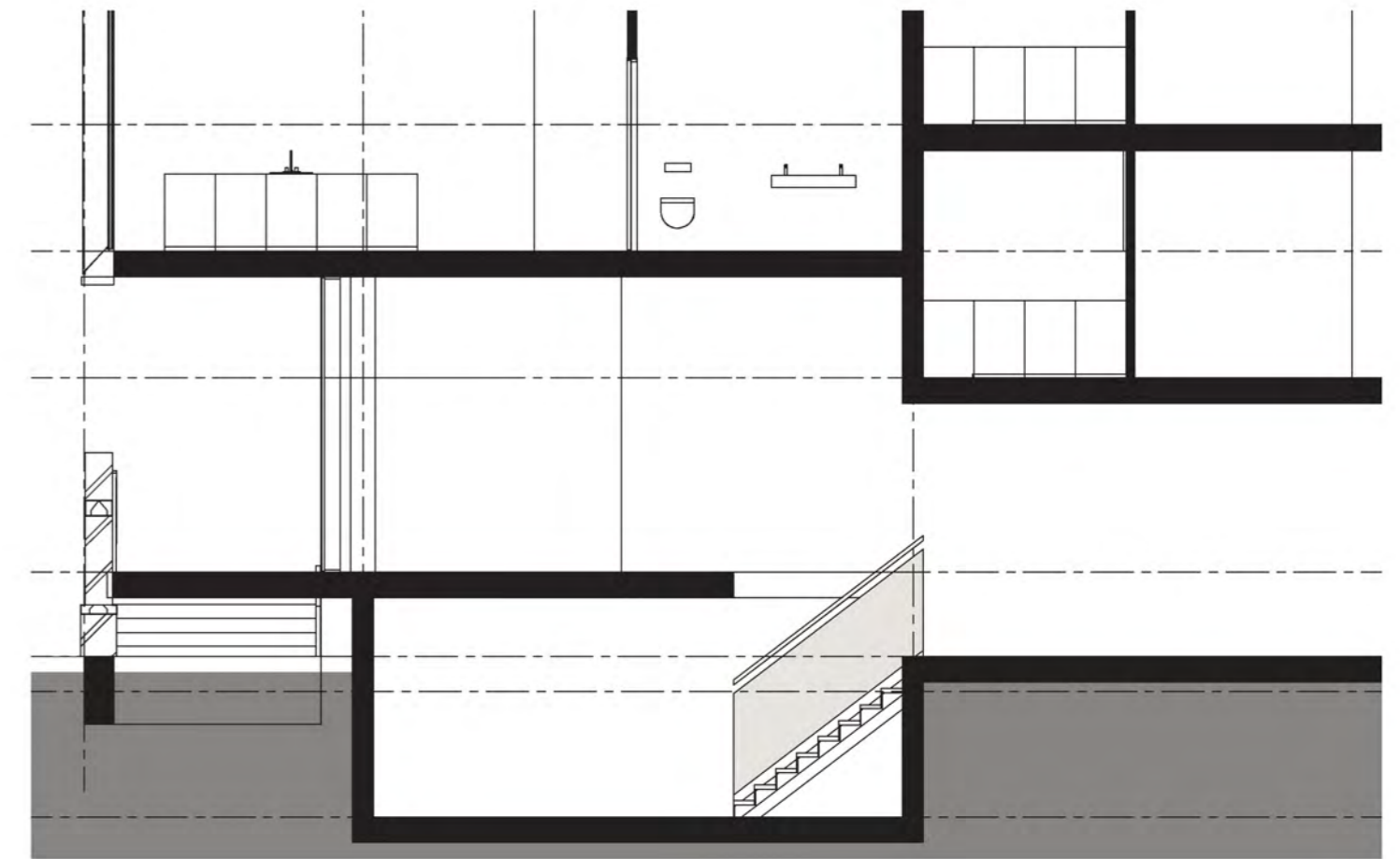
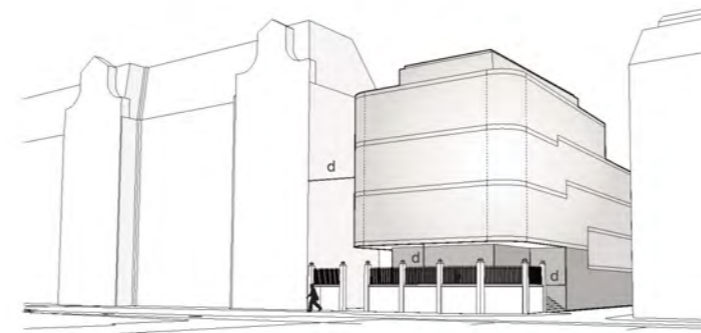
De monumentale wand die de huidige parkeerplaats omkadert heeft in grote mate bepaald hoe het bouwvolume zich heeft ontwikkeld. MVSA heeft ervoor gekozen om het entree niveau op te tillen naar hetzelfde peil als de begane grond van de voormalige Handelsschool. Hierdoor krijgt de entree meer allure. Door het optillen van het entreeniveau vormt de hoge monumentale wand geen barrière maar krijgt de functie van borstwering. Met de beoogde functie op de begane grond zal de nieuwbouw een waardevolle bijdrage leveren aan de levendigheid van het Raamplein.

Tussen de voormalige handelsschool en de nieuwbouw heeft MVSA een open ruimte van circa drie meter gelaten. De raampartij op de centrale as van het schoolgebouw is daarmee volledig vrijgehouden. De vrije zone tussen de school en de nieuwbouw doet dienst als entreezone voor de appartementen en zal een hoogwaardige inrichting krijgen. De aansluiting tussen de gymzaal aan de Raamstraat en de nieuwbouw is ook vrijgehouden en wordt gebruikt als inrit voor de parkeergarage. In de nieuwe situatie zal het binnenterrein van Raamplein 1 ontsloten worden via de ingang aan de andere zijde van de gymzaal.

Het nieuwe bouwvolume heeft aan het Raamplein een grotere verdiepingshoogte dan aan de Raamstraatzijde. De pleinzijde krijgt hierdoor een statige uitstraling die goed aansluit de voormalige handelsschool. De lagere verdiepingshoogte aan de Raamstraat sluit aan op de gangbare verdiepingshoogte van de panden in de straat. De overgangszone van de verschillende verdiepingshoogtes zorgt voor meer levendigheid in de gevel. Door de verschillende verdiepingshoogtes maar zeker ook door het opgetilde volume aan het plein ontstaat een duidelijke hiërarchie tussen de verschillende geveldelen.

De beëindiging van de gebouwen wordt gevormd door een opbouw die terug ligt van de dakrand. Dit bouwvolume is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume en zal vanaf straatniveau niet opvallen. De opbouw geeft een verfijning aan het bouwvolume die past binnen de stedelijke structuur van het gebied.

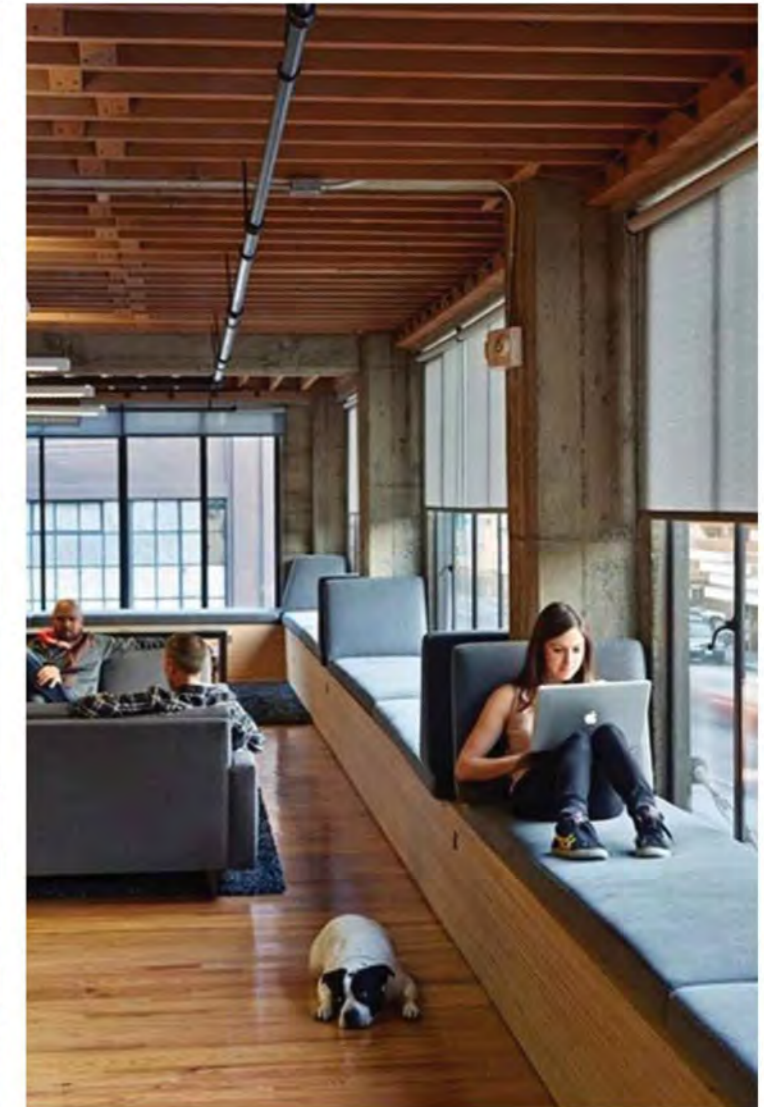
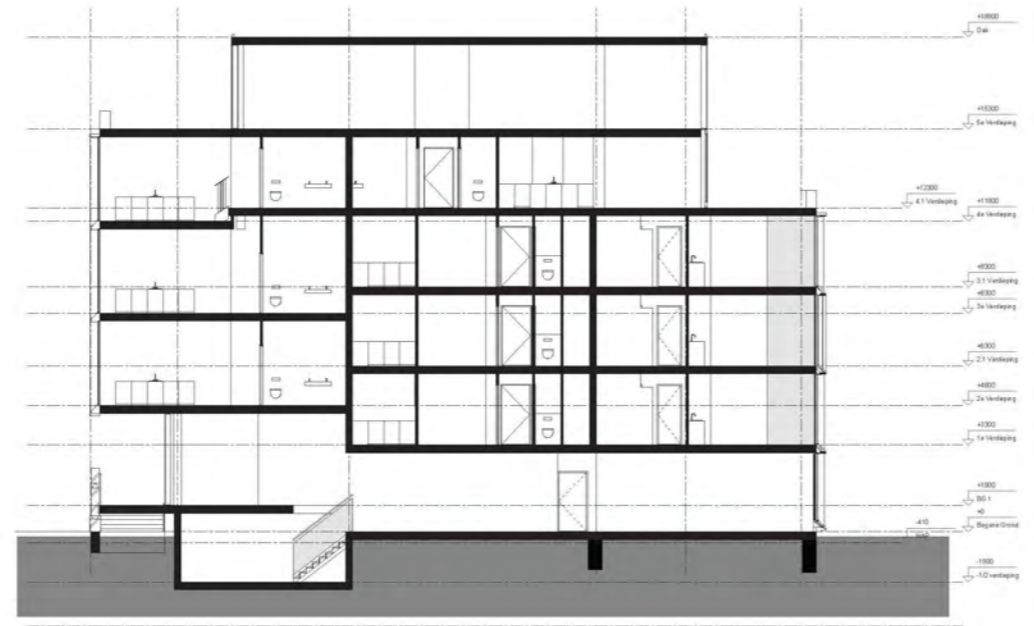
# Monumentale wand



## De plint

De begane grond wordt een creatieve hub, waar waar jonge creatieven samen aan projecten werken waarbij ze gebruik kunnen maken verschillende gemeenschappelijke faciliteiten. Ook zal er ruimte gegeven worden aan kunstenaars en specialisten om workshops en lezingen te organiseren. Daarnaast zal de ruimte gebruikt worden als galerie.

De inrichting van de ruimte zal gericht zijn op samenwerken en inspireren. Het zal zoveel mogelijk een open ruimte zijn met verschillende opstellingen om de te kunnen brainstormen, overleggen of juist rustig te werken.

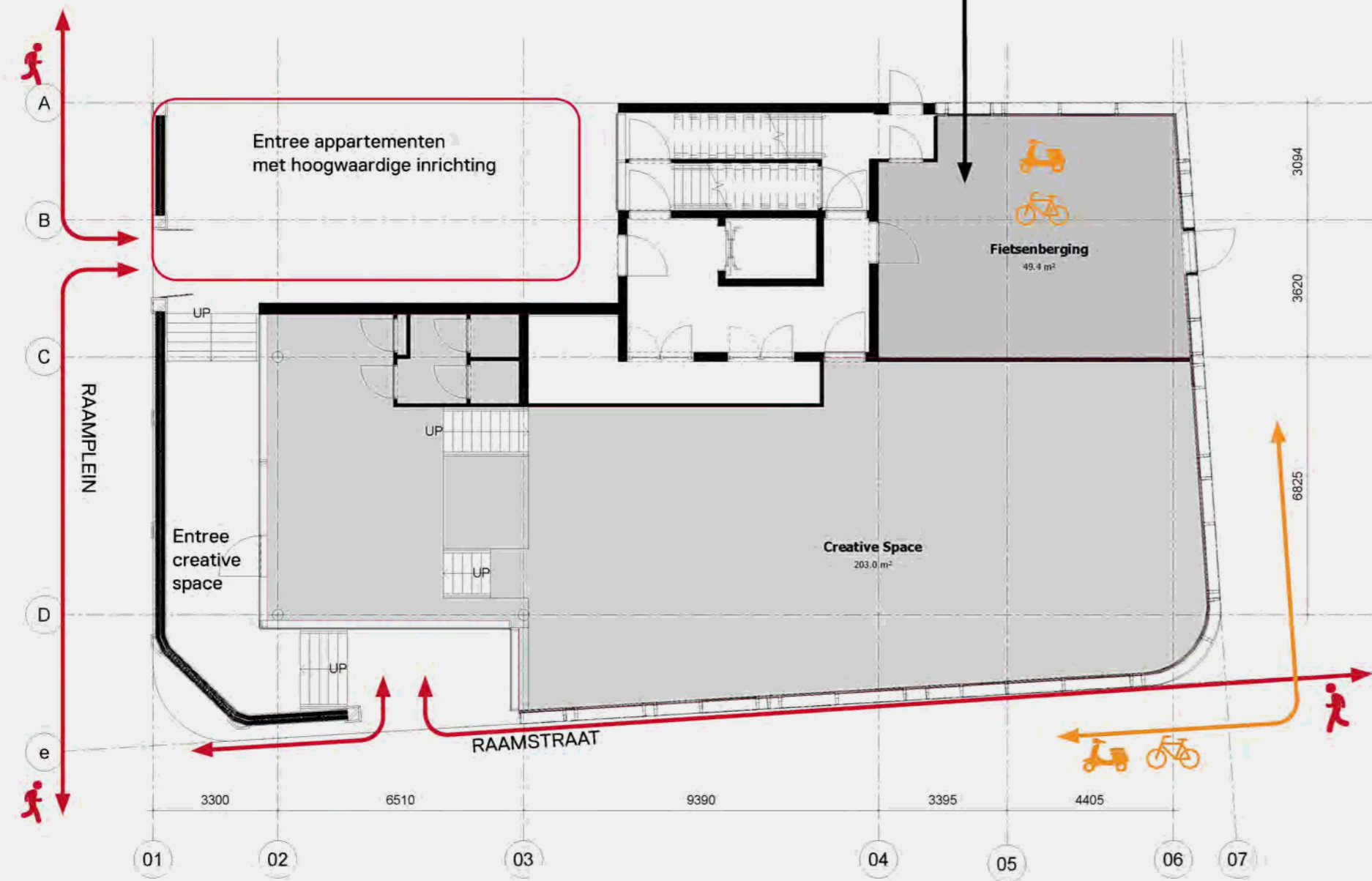


**Parkeernorm iets con orm Bouwbrief Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw (2015-130)**

Fietsparkeren		
commercieel	261m <sup>2</sup>	6 plekken fiets
woningen	10	1 scooter
6 x <100m <sup>2</sup> appartement		24 plekken
3 x <125m <sup>2</sup> appartement		15 plekken
1 x >125m <sup>2</sup> appartement		6 plekken

totaal 51 fietsen en 1 scooter  
20 stuks beneden rek

**De plint**



# Plattegronden

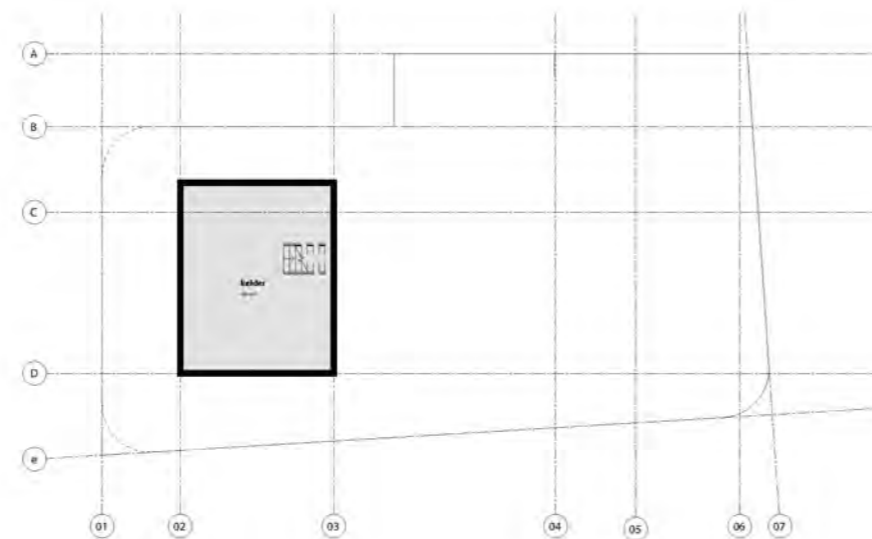
<b>BVO m<sup>2</sup></b>	
Kelder	49 m <sup>2</sup>
Begane grond	322 m <sup>2</sup>
1e verdieping	261 m <sup>2</sup>
2e verdieping	387 m <sup>2</sup>
3e verdieping	387 m <sup>2</sup>
4e verdieping	298 m <sup>2</sup> + 70 m <sup>2</sup> terras
5e verdieping	161 m <sup>2</sup>
<b>totaal BVO</b>	<b>1865 m<sup>2</sup></b>

Creative space 261 m<sup>2</sup>

<b>18 appartementen</b>	
1A	98 m <sup>2</sup>
1B	97 m <sup>2</sup>
2A	98 m <sup>2</sup>
2B	97 m <sup>2</sup>
2C	122 m <sup>2</sup>
3A	98 m <sup>2</sup>
3B	97 m <sup>2</sup>
3C	122 m <sup>2</sup>
4A	122 m <sup>2</sup>
4/5	270 m <sup>2</sup>
<b>totaal</b>	<b>1466m<sup>2</sup></b>



begane grond



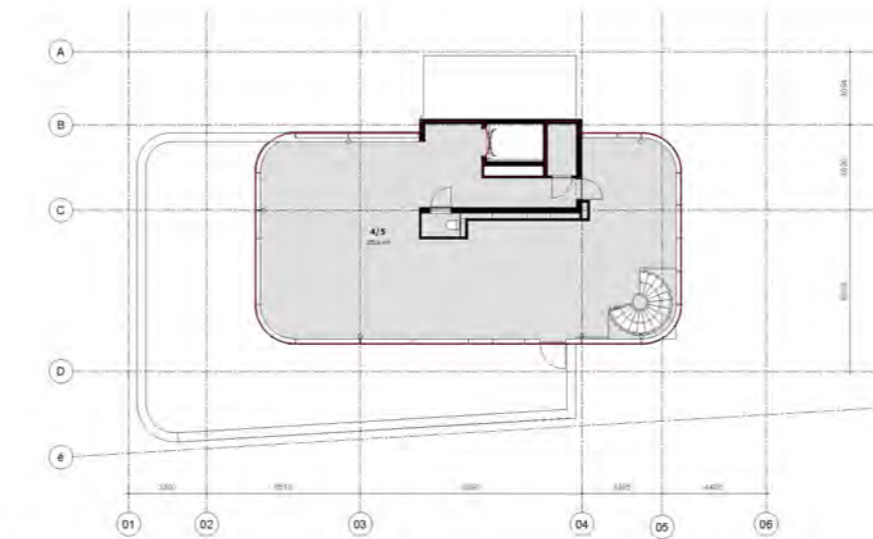
kelder



1e verdieping



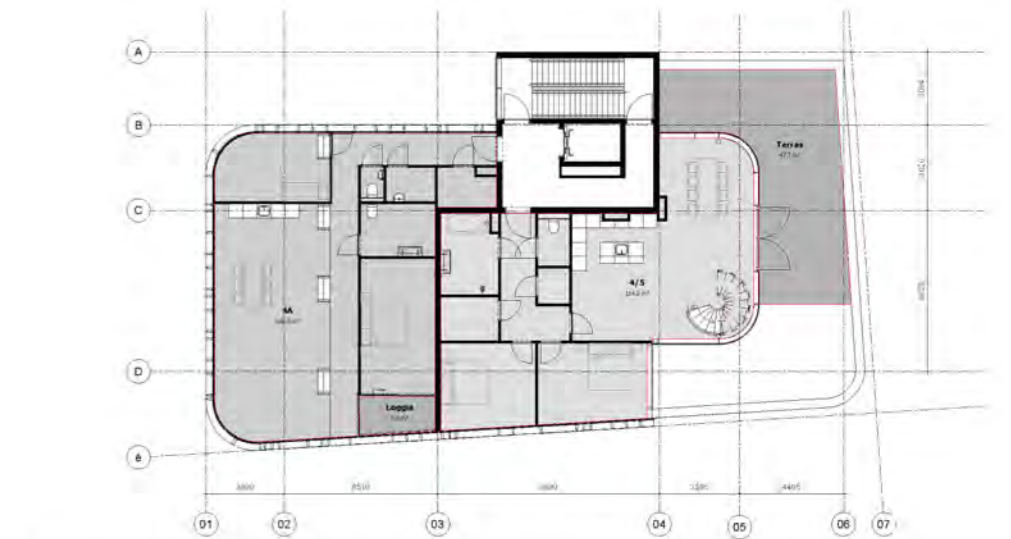
3e verdieping



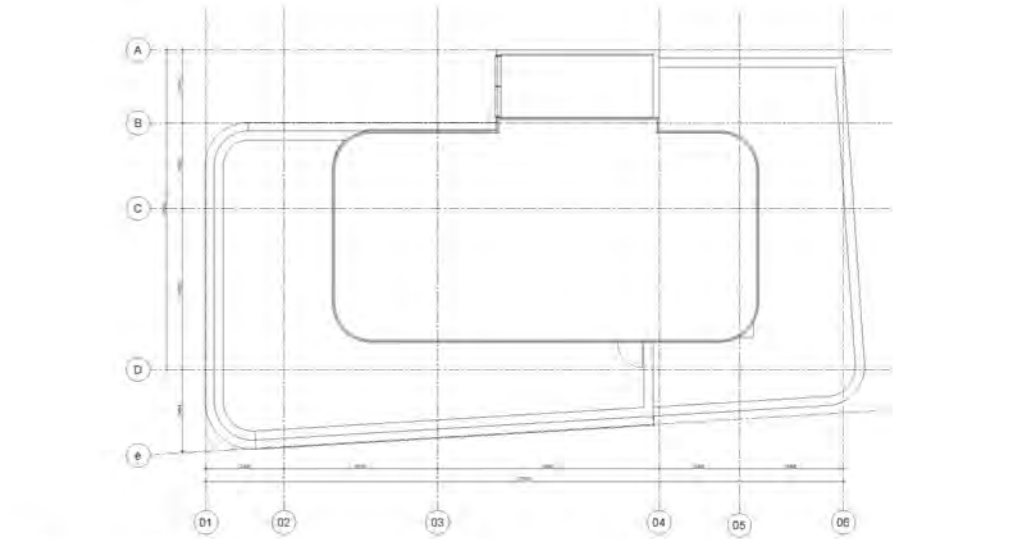
5e verdieping



2e verdieping

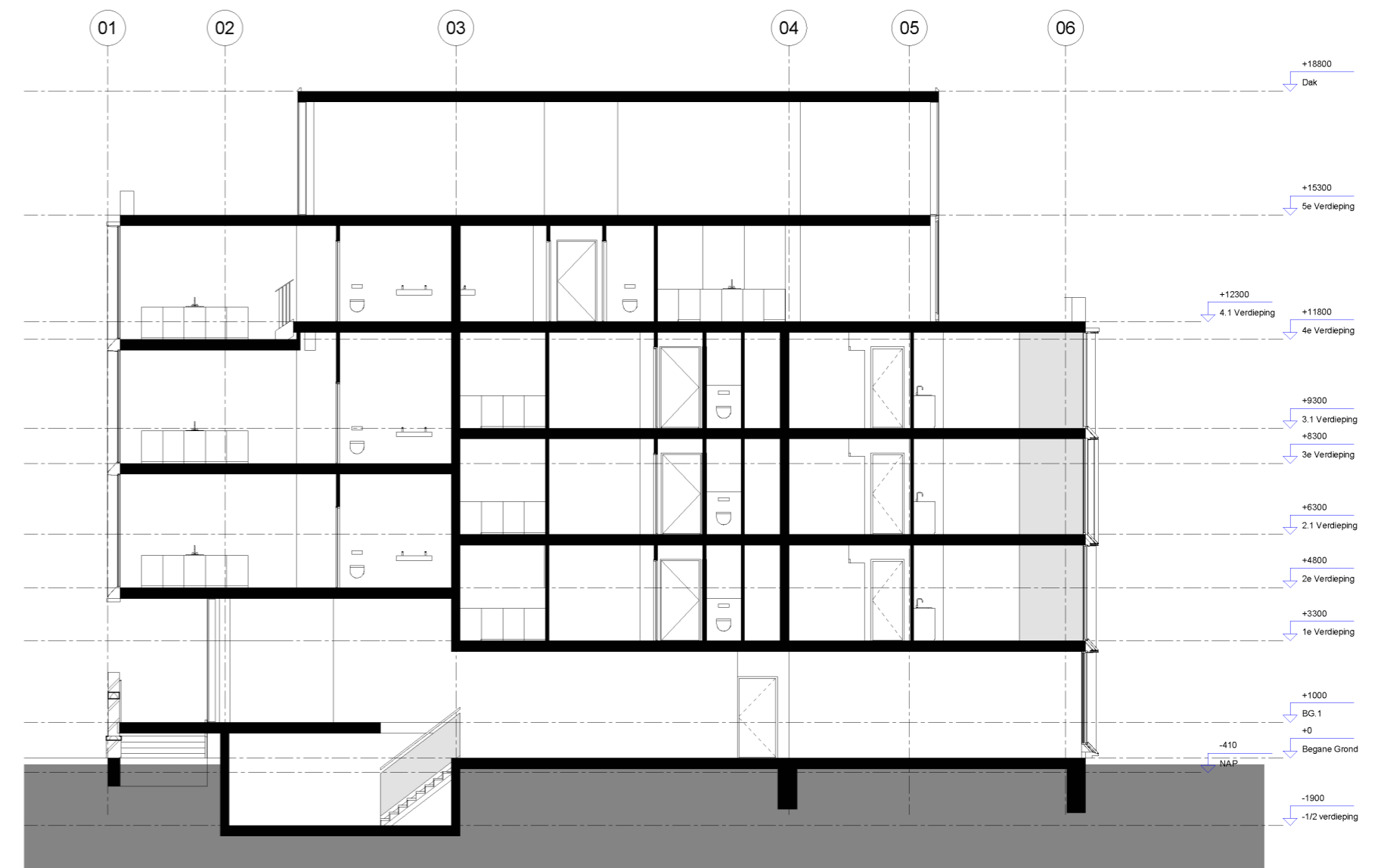
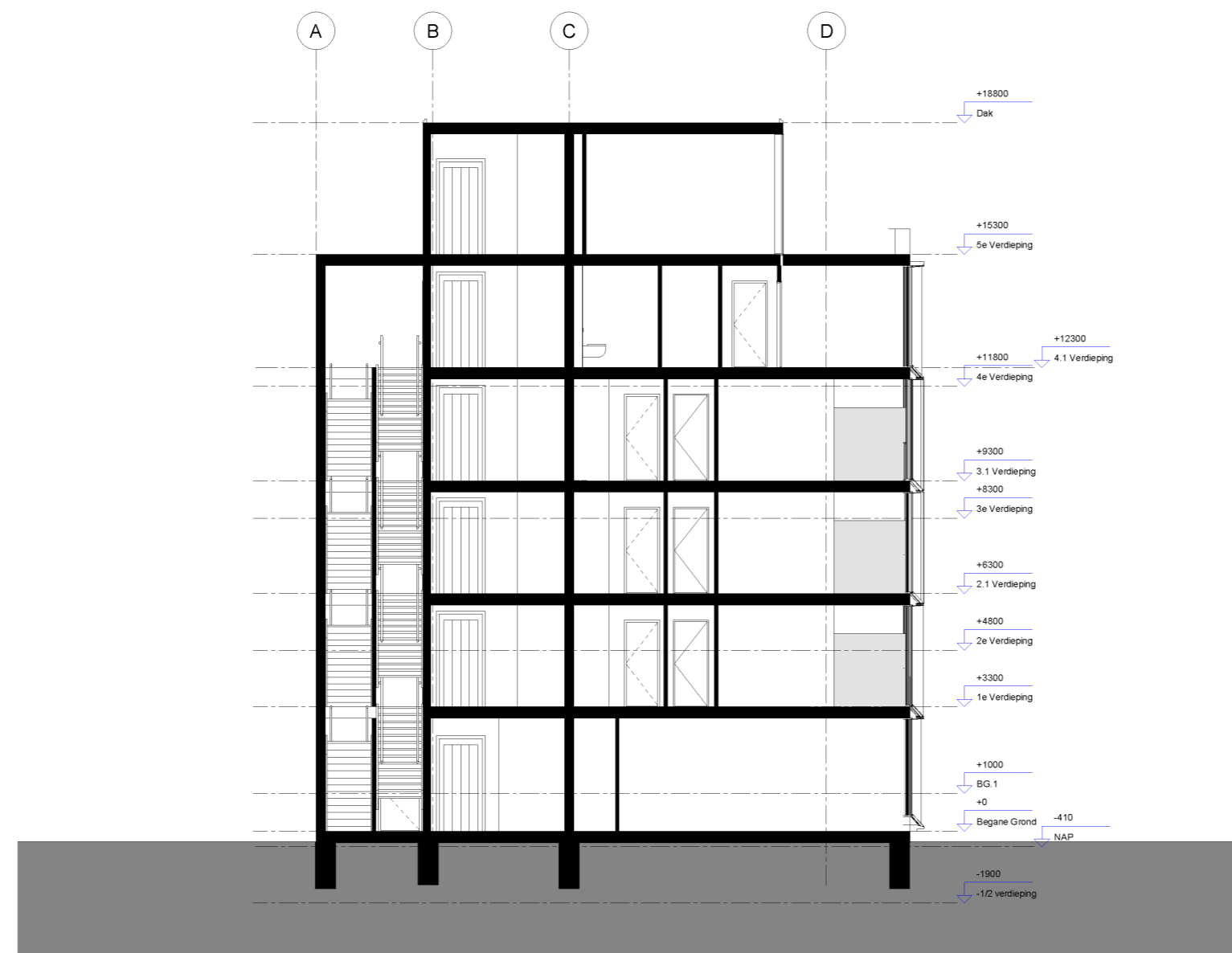


4e verdieping



Dakaanzicht

# Doorsneden



## Gevel

Concept aanvraag 2020/OLO nummer 5682561  
(planoptimalisaties t.o.v. conceptaanvraag BWT  
2263233)



## Gevel

Het ontwerp voor de gevel is sober en statig. Materialisering en detaillering is hoogwaardig en luxueus uitstraalt.

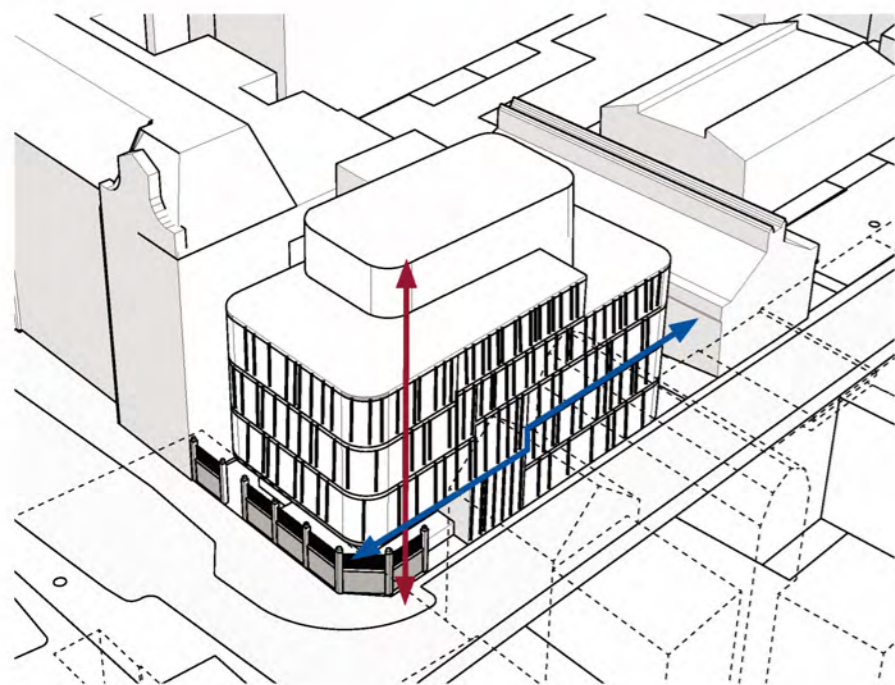
De historische bebouwing van de Amsterdamse binnenstad kenmerkt zich door zijn verticaliteit, grote glasvlakken en het eenduidige materiaalgebruik van baksteen en hout. Verder zijn er altijd de kleine hoogteverschillen tussen de afzonderlijk gebouwen die in grote mate bijdraagt aan de charme van het Amsterdamse straatbeeld. Met de nieuwbouw op het Raamplein wil MVSA op een eigentijdse wijze aansluiten op deze karakteristieken.

Ondanks dat de gevel voor een groot deel uit glas bestaat oogt het solide. De donkere metalen kaders met een diepe negge verhinderen inkijk van diverse hoeken. Het licht dat, afhankelijk van het dagdeel, van binnen of buiten op kaders valt, zorg voor een levendig gevelbeeld. Het onregelmatige ritme van de kaders geeft verticaliteit en eenheid aan de gevel. De overgang van de verdiepingshoogtes blijft zichtbaar en geeft extra dynamiek aan de gevelcompositie. De ronde glazen hoeken en de geborstelde roestvrijstalen rand in de voorzijde van de kaders geven het gebouw een luxe uitstraling.

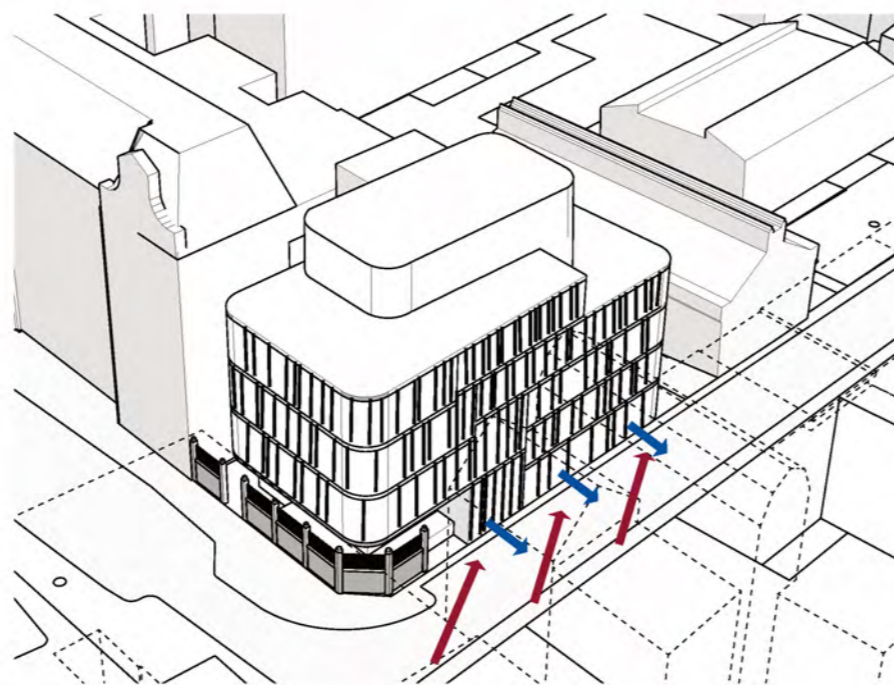
aangepast ontwerp  
juni 2021



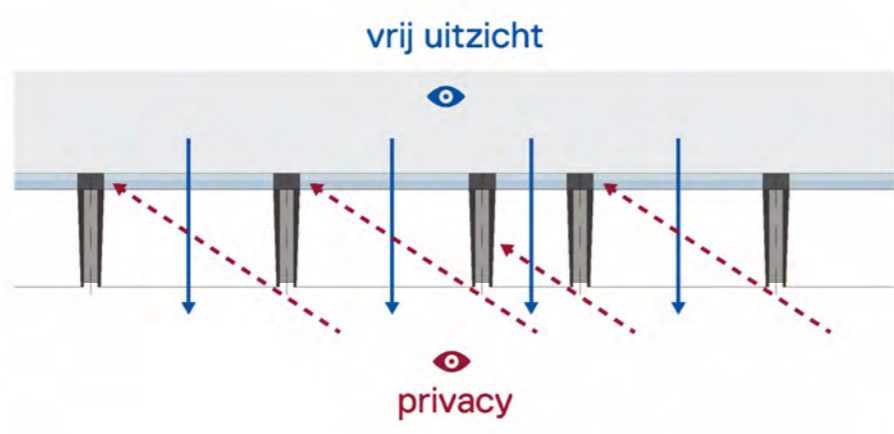
VERTICALITEIT



PRIVACY + VRIJ UITZICHT

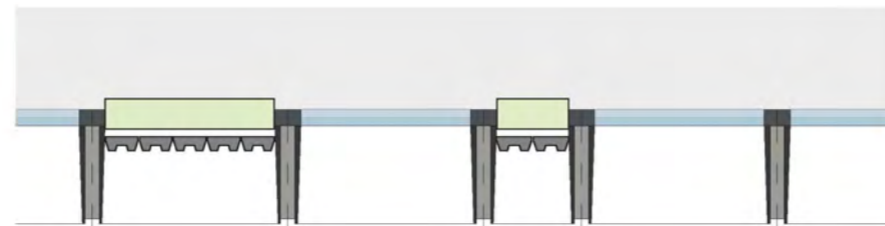


DETAIL





Referentie dichte panelen

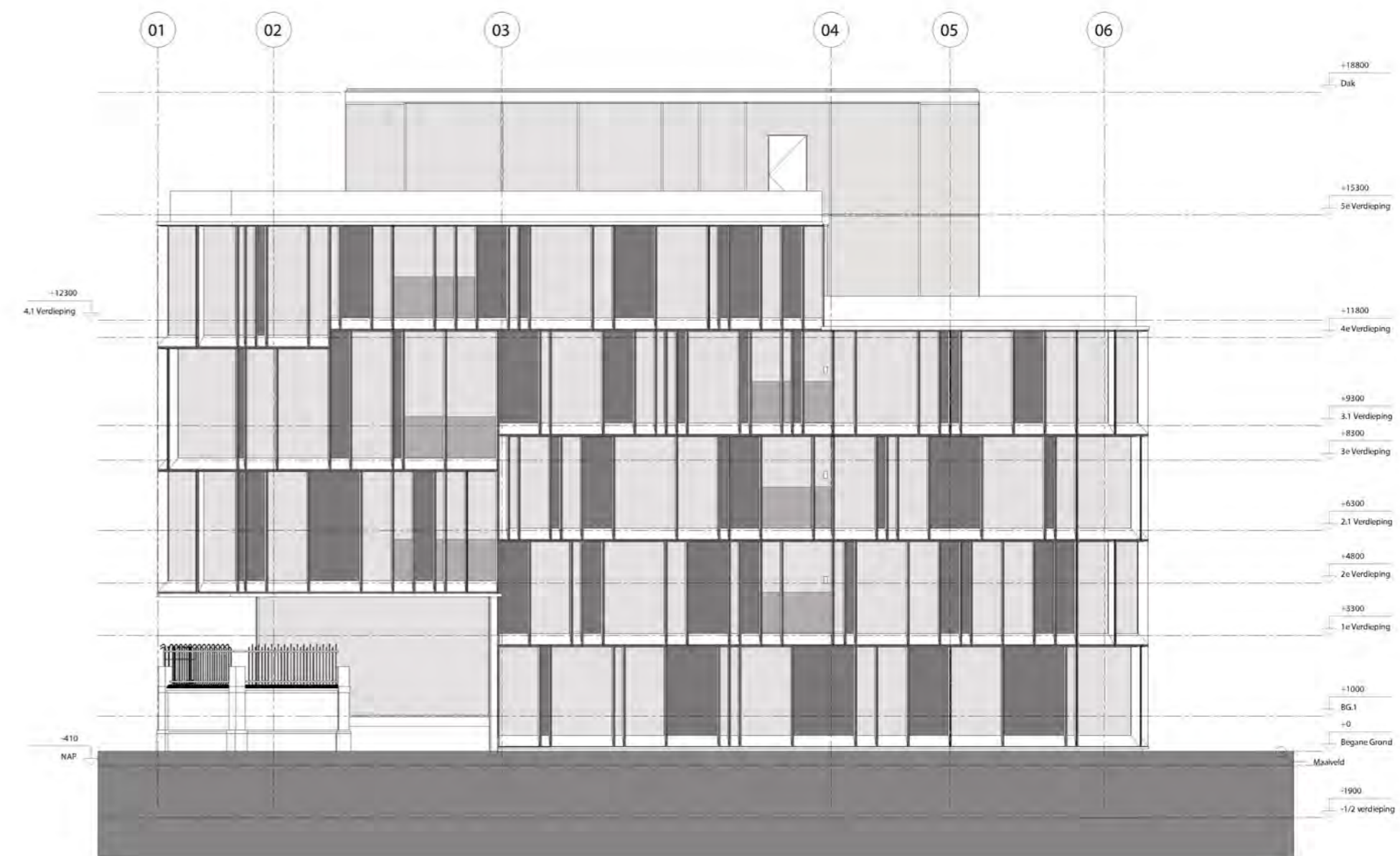


Dichte panelen komen terug te liggen in de gevel in tegenstelling tot het gepresenteerde ontwerp in december 2020.

DETAIL



# Aanzichten





# Colofon

Raamplein  
Amsterdam  
juni 2021

Voorlopig Ontwerp

**Opdrachtgever:**

Raamplein bv

Raamplein 1  
1016 XK Amsterdam

**Architect:**

MVSA Architects bv

Postbus 2737  
1000 CS Amsterdam  
Nederland

Moermanskkade 600  
1013 BC Amsterdam  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

tel +31 20 531 98 00  
[info@mvsa-architects.com](mailto:info@mvsa-architects.com)  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

**Ontwikkelaar:**

FRED DEVELOPERS BV  
Raphaëlleplein 27  
1077 PX Amsterdam  
Nederland

tel +31 206761044  
[INFO@FRED-DEVELOPERS.NL](mailto:INFO@FRED-DEVELOPERS.NL)

**MVSA**  
Architects

**MVSA**  
Architects

MVSA Architects bv  
Postbus 2737  
1000 CS Amsterdam  
Nederland  
Moermanskade 600  
1013 BC Amsterdam  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)

tel +31 20 531 98 00  
[info@mvsa-architects.com](mailto:info@mvsa-architects.com)  
[www.mvsa-architects.com](http://www.mvsa-architects.com)